

**FEBASP – CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES  
DE SÃO PAULO**

**CAMILA TAMBELLI MONTEIRO**

**ANDRÉIA LETÍCIA BENTO**

**HABITAÇÃO E A CIDADE: ENTRE A QUESTÃO SOCIAL E A  
QUALIDADE AMBIENTAL URBANA - OS CONJUNTOS  
HABITACIONAIS EM SÃO PAULO**

**Trabalho de Iniciação Científica**

**Apresentado à FEBASP – Centro Universitário**

**Belas Artes de São Paulo**

**São Paulo**

**2010**

**CAMILA TAMBELLI MONTEIRO**

**ANDRÉIA LETÍCIA BENTO**

**HABITAÇÃO E A CIDADE: ENTRE A QUESTÃO SOCIAL E A  
QUALIDADE AMBIENTAL URBANA - OS CONJUNTOS  
HABITACIONAIS EM SÃO PAULO**

**Trabalho de Iniciação Científica**

**Apresentado à FEBASP – Centro Universitário**

**Belas Artes de São Paulo**

**Curso: Arquitetura e Urbanismo**

**ORIENTADOR:**

**Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Luiza Naomi Iwakami**

**São Paulo**

**2010**

Monteiro, Camila Tambelli.

Bento, Andréia Letícia.

Habitação e a cidade: entre a questão social e a qualidade ambiental urbana - os conjuntos habitacionais em São Paulo.

São Paulo: Centro Univ. Belas Artes de São Paulo, 2010.

## **AGRADECIMENTOS**

O estudo, ora apresentado, foi iniciado no segundo semestre de 2009, no programa de Iniciação Científica do Centro Universitário Belas Artes de São Paulo. Nestes meses de pesquisas recebemos grande contribuição por parte da orientadora Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Luiza Naomi Iwakami.

*Nossos cordiais agradecimentos a Prof<sup>a</sup> Luiza  
que nos estimulou a amadurecer este trabalho e a  
Instituição FEBASP pelo apoio à pesquisa...*

## SUMÁRIO

<b>Lista de ilustrações .....</b>	<b>IV</b>
<b>Lista de tabela.....</b>	<b>V</b>
<b>Resumo .....</b>	<b>VI</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>VIII</b>
<b>Introdução .....</b>	<b>1</b>
<b>Justificativa.....</b>	<b>2</b>
<b>Objetivo.....</b>	<b>3</b>
<b>Metodologia .....</b>	<b>4</b>
<b>Resultados .....</b>	<b>5</b>
<b>Conclusão .....</b>	<b>6</b>
<b>01. Histórico do problema habitacional em São Paulo .....</b>	<b>7</b>
1.1 Breve histórico.....	7
1.2 Histórico sobre conjuntos habitacionais .....	11
1.2.1 Características.....	13
1.3 Evolução da mancha urbana e segregação socioespacial .....	15
<b>02. Relações edifício x população x cidade .....</b>	<b>20</b>
2.1 Conjuntos habitacionais x entorno.....	20
2.2 Implicações do desenho urbano.....	22
2.3 Edifícios x cidade.....	22
2.4 População x edifício .....	24
<b>03. Estudos de caso – Implantação dos conjuntos .....</b>	<b>26</b>
3.1 Conjunto Habitacional São Francisco .....	26
3.2 Conjunto Habitacional Rincão .....	30
3.3 Cidade Tiradentes .....	36
<b>04. Conclusões .....</b>	<b>40</b>
<b>05. Referências .....</b>	<b>42</b>

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Número da ilustração	Legenda	Página
1.1	Etapas da ocupação da Cidade de São Paulo	7
1.2	Bairros com a maior concentração de cortiços - Centro	11
1.3	Habitação mínima <b>Fonte:</b> BONDUKI, 1998	14
1.4	Habitação mínima	15
1.5	Mancha Urbana 1881	19
1.6	Mancha Urbana 2001	19
2.1	Cidade Tiradentes (Periferia da Cidade de São Paulo)	21
2.2	Habitacional (Áreas urbanizadas)	22
3.1	Implantação Conjunto S. Francisco	26
3.2	Conjunto S. Francisco VIII	27
3.3	Conjunto S. Francisco VIII	28
3.4	Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco	29
3.5	Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco	29
3.6	Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco	30
3.7	Situação do conjunto	31
3.8	Vista aérea Conjunto Rincão	31

<b>3.9</b>	Situação do terreno e implantação	32
<b>3.10</b>	Croqui Conjunto Rincão	33
<b>3.11</b>	Implantação	33
<b>3.12</b>	Rua Alvinópolis	34
<b>3.13</b>	Conjunto Rincão foto e elevação	34
<b>3.14</b>	Praça de convívio	35
<b>3.15</b>	Corte esquemático	35
<b>3.16</b>	Vista panorâmica Cidade Tiradentes	36
<b>3.17</b>	Cidade Tiradentes	36
<b>3.18</b>	Cidade Tiradentes	37
<b>3.19</b>	Marcas deixadas por linhas que simbolizam a quantidade de viagens diárias geradas pelos moradores	38

## LISTA DE TABELA

<b>Número</b>	<b>Legenda</b>	<b>Página</b>
<b>3.1</b>	Conjuntos Cidade Tiradentes	<b>39</b>

## RESUMO

A preocupação com a habitação social começou com a explosão demográfica das grandes cidades na virada do século XIX para o XX. Os problemas só foram percebidos pela elite devido ao grande número de habitações insalubres na região central da cidade.

Contra a super lotação e aos grandes números de cortiços, foram tomadas medidas somente em relação à questão sanitária e de forma autoritária. Não solucionando o problema da moradia propriamente dita.

Devido a crise de falta de moradia, o mercado popular de casas de aluguel e construções de vila cresceram e passaram a ser muito lucrativas, ocasionando uma grande especulação imobiliária no setor e que também não resolveu o problema da moradia, pois, o governo não tomou frente a tal problema, ficando na mão de empresas privadas.

Com os investidores tentando cada vez mais tirar proveito da crise, a população mais necessitada não tinha acesso a tais moradias edificadas, restando apenas loteamentos periféricos e sem a mínima infra-estrutura necessária.

Foi assim que começou o problema da onerosa expansão horizontal da cidade, que até hoje se faz presente em São Paulo.

**Palavras-chave:** Habitação social. Tecido urbano. Segregação. Periferia. Conjunto habitacional.



## **ABSTRACT**

The concern of social habitation started with a demographic increase from the big cities, in the beginning of XX century. Problems would only be noticed by the influential people (elite) because of the unhealthy habitations in middle town.

Against overcrowding and considerable existence of slums decisions were taken only about sanitary matter, in such dictatorial way. Never solved the habitation concern.

Because of it popular houses rent grew up in a very lucrative way, which caused a real state speculation, and, as before, things remained just the same. After all, Government didn't embrace that cause, leaving all this matter to private companies.

Investors taking advantage from that situation, needy people wouldn't have the access to better edified places, leaving them in suburb, with no infrastructure.

That was the beginning of an oppressive "horizontal increase from the cities", such as São Paulo.

**Keywords:** Social housing. Urban fabric. Segregation. Periphery. Housing.

## **INTRODUÇÃO**

A habitação social no Brasil tem sido estudada tendo como referência inicial o período da industrialização, destacando as habitações operárias e as diferentes formas de ocupação e inserção de programas e políticas habitacionais.

Em função da explosão urbana principalmente na virada do século XIX para o século XX com uma migração cada vez mais intensa do campo à cidade e, de regiões mais desprovidas de infra-estrutura urbana e de empregos rumo às metrópoles e às grandes cidades, passou-se a conviver com problemas habitacionais em longa escala, associadas à constante alta do preço do solo urbano.

O sonho da casa própria, acalentada e incorporada por cada morador enfrenta um verdadeiro desafio para a sua conquista – principalmente nas grandes cidades, sofrendo as dificuldades da implementação de programas institucionais em diferentes períodos.

## **JUSFICATIVA**

O estudo analítico sobre a habitação social no Brasil tem grande importância no contexto urbano, considerando o fato de haver uma baixa qualidade construtiva e tipológica na maioria dos atuais conjuntos habitacionais, dificultando a identidade e maior integração entre seus moradores.

O conhecimento mais aprofundado sobre a situação destas habitações por meio de pesquisas que tratem da questão pode estimular e desdobrar em novas investigações, permitindo que um número maior de estudantes e profissionais contribuam para uma alteração deste quadro, visando à melhoria efetiva do ponto de vista da arquitetura e do urbanismo.

## **OBJETIVO**

A proposta de pesquisa tem como objetivo a realização de uma análise histórica e crítica da habitação social na metrópole paulistana procurando identificar os padrões de habitação (tipologia e qualidade de ocupação em localidades específicas).

Procura-se, ainda, identificar as diferentes tipologias de implantações habitacionais de interesse social no contexto urbano, verificando a qualidade ambiental e qualidade urbanística capaz de compor uma articulação de realidades diversas.

Para tanto, foram selecionadas diferentes situações (entre conjuntos habitacionais) procurando trazer a leitura espacial – pela estrutura e contexto urbano e no aspecto da qualidade de implantação arquitetônica.

## **METODOLOGIA**

O trabalho tem como ponto de partida leituras sobre habitação social e a realização de uma análise crítica da construção dos espaços da cidade considerando os aspectos ambientais.

Para tanto, houve confecção de mapeamentos e croquis da estruturação urbana e de sua ocupação particular de sub-habitação e as propostas de intervenção já realizadas.

Entendendo que a visualização de espaços pela representação gráfica se apresenta com um grande potencial de compreensão, identificação e análise, o desenvolvimento da pesquisa permite a agregação de novas informações conforme o avanço das reflexões.

## **RESULTADOS**

As análises mostraram que a inserção dos conjuntos habitacionais no tecido urbano causam impactos na infra-estrutura, na imagem e no desenho da cidade. Em sua maioria, os conjuntos são segregados da cidade, sendo construídos na periferia, para minimizar o custo e o tamanho do impacto que causam no tecido urbano propriamente dito, porém, tal solução os coloca em zonas não dotadas de infra-estrutura necessária.

## **CONCLUSÃO**

É preciso conhecer a história da habitação social no Brasil para que se conheça a evolução dos modelos habitacionais e se questionar os atuais padrões existentes.

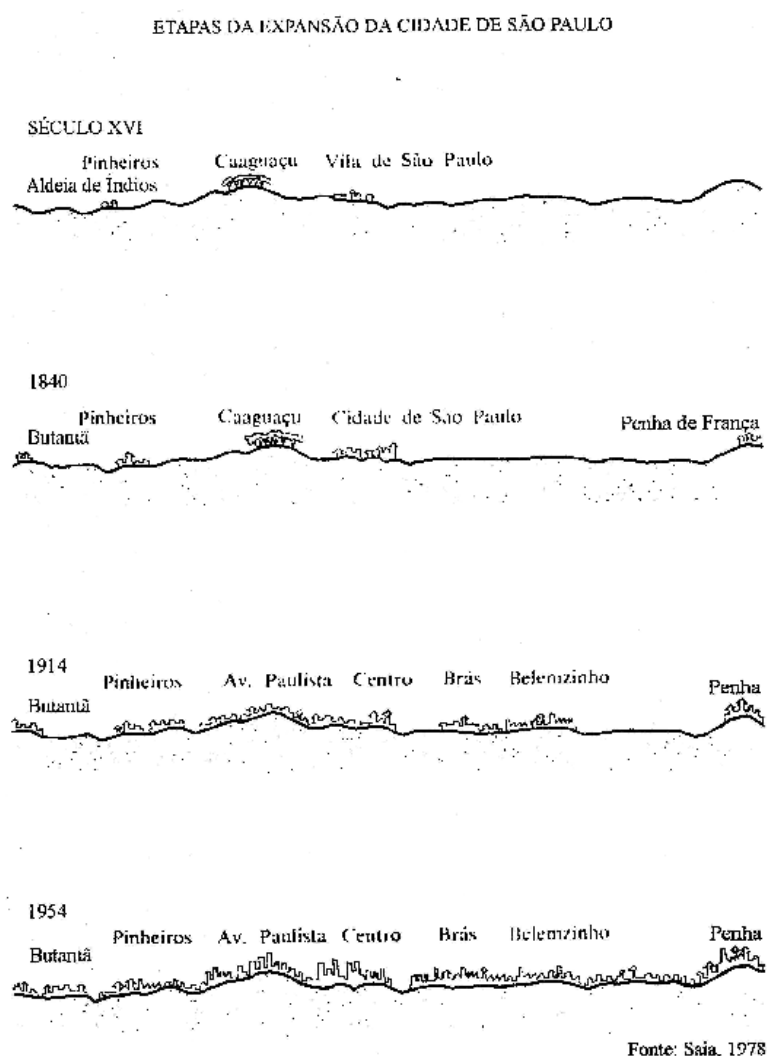
Foram avaliados três modelos de conjuntos e os concluímos com os resultados obtidos que a forma e a implantação do conjunto deve ter uma identidade com a população. Nos casos avaliados percebe-se que os Conjuntos São Francisco e Rincão ocorre uma melhor solução tipológica e de implantação diferente da Cidade Tiradentes que tem formas rígidas e sem identidade, impondo um “modo de vida” para as pessoas.

## CAPÍTULO 1

### HISTÓRICO DO PROBLEMA HABITACIONAL EM SÃO PAULO

#### 1.1 Breve histórico

Entre o final do século XIX e início do século XX houve uma explosão do número de habitantes da cidade de São Paulo. Uma leva de novos habitantes chegou à cidade, que não possuía infra-estrutura suficiente para acomodar o grande número de pessoas.



**Figura 1.1:** Etapas da ocupação da Cidade de São Paulo



A necessidade de abrigar a grande massa de imigrantes, desde o início da industrialização, levou a construção de diferentes tipos de moradia como estalagens, cortiços e habitações operárias, a grande maioria em condições precárias.

A demanda por habitação tornou o mercado imobiliário, voltado à classe trabalhadora, um investimento lucrativo, principalmente o cortiço. Havia várias tipologias de cortiço, moradia predominante entre a classe operária e que, por sua vez, atraía grandes investidores pelo seu baixo custo e elevada lucratividade.

Os cortiços na cidade se construíram em problema, e só passaram a ser notados pela sociedade quando as condições de higiene chegaram a um nível de risco para as condições sanitárias da cidade, condições estas que a própria cidade sem infra-estrutura adequada impôs, perturbando a elite paulistana. Frente à ameaça das epidemias, o governo vigente reagiu contra o problema, criando a diretoria de higiene, promulgando leis de controle sanitário e produção das habitações e participando diretamente de obras de saneamento básico e abastecimento de água.

Devido à situação ameaçadora que os cortiços representavam para a elite, o governo incentivou investidores a produzir habitações para a classe operária. Foi proposto um modelo de casa operária higiênica e isolada no terreno, mas a vila operária, com casas geminadas era melhor aceita pela a sociedade. A única diferença entre esta tipologia de casas e os cortiços era a existência banheiro próprio naquelas.

Entre a vila operária e o cortiço que abrigam um grande número de moradias, os empreendedores imobiliários preferiam investir no cortiço. O custo com a construção era baixo e devido ao modo de como se ocupava o edifício, coletivo e superlotado, possibilitava uma alta rentabilidade. Desde pequenos proprietários, que alugavam os fundos de suas casas subdividindo cômodos, até os grandes investidores da elite eram atraídos pela produção de cortiços.

Com a revolução de 1930, sob o governo de Vargas, o problema habitacional é encarado de outra forma. Devido à crise da falta de moradia pela qual o país passava, o tema era constantemente discutido por todos os segmentos sociais, e era exigida uma intervenção do Estado na questão habitacional. O governo decide então enfrentar a crise, buscando inicialmente um diagnóstico da situação e o equacionamento do problema.

Possibilitar o acesso do trabalhador à casa própria tornou-se prioritário durante o período. A busca do barateamento da produção das moradias ou criar facilidades para o trabalhador construir a casa tornou-se um dos grandes objetivos dos técnicos que debatiam o tema. Foi reivindicado o abrandamento das exigências do código de Obras e do Código Estadual Sanitário e chegou-se a cogitar pelos lotes periféricos sem infra-estrutura e longe do trabalho, apesar das críticas à onerosa expansão horizontal da cidade. Como não havia interesse em facilitar o acesso à casa própria pelo aumento salarial, o modelo de ocupação periférico foi adotado.

A atuação estatal na produção e financiamento de moradias para os trabalhadores se deu através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAP's) e da Fundação da Casa Popular. Criados com o intuito de garantir fundos de previdência aos trabalhadores, os IAP's deviam aplicar os fundos arrecadados em investimentos que garantissem o aumento deste fundo. O governo buscou então, criar condições para uma atuação mais vigorosa dos institutos na questão da habitação.

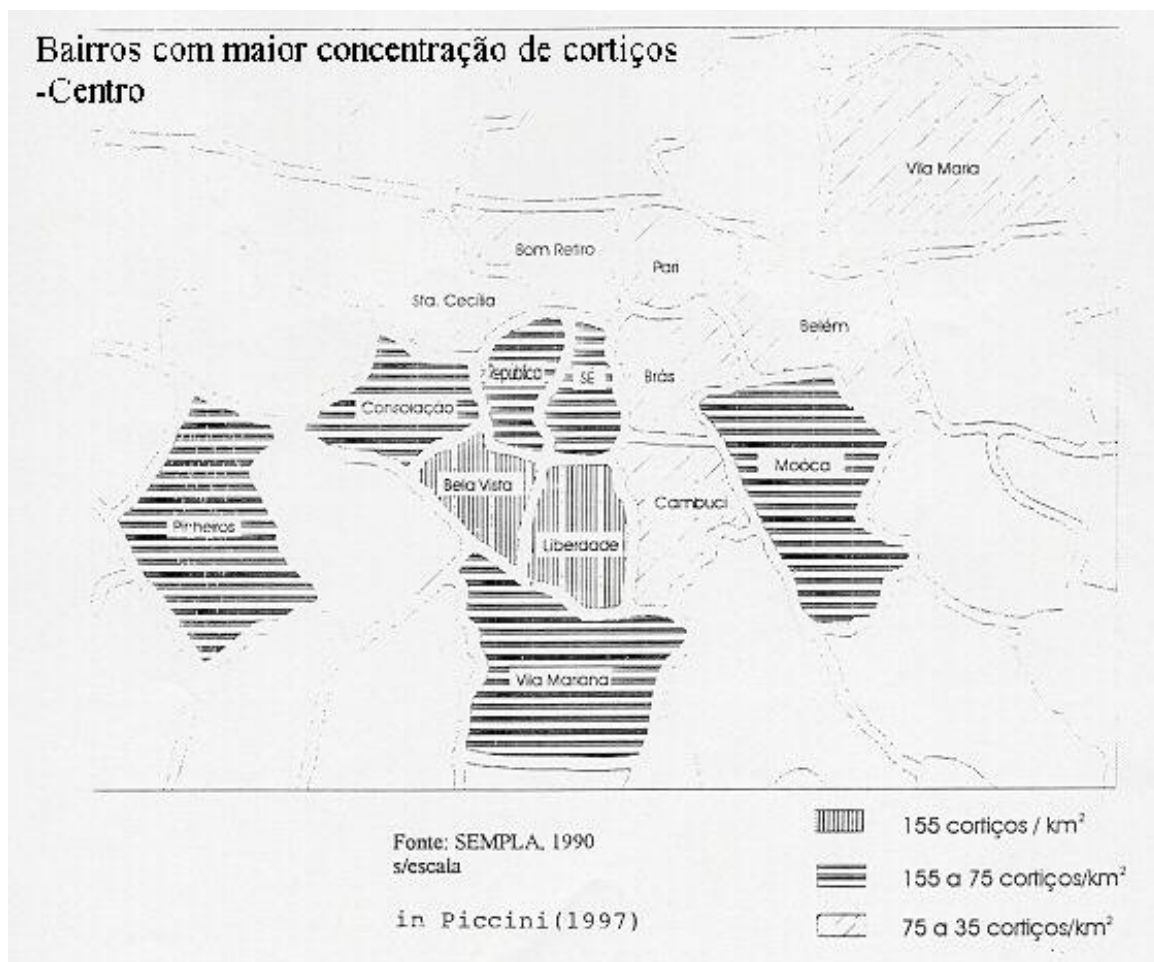
A redução das taxas de juros e o aumento dos prazos de pagamento possibilitaram o acesso de setores de renda mais baixa, antes excluídos do sistema. O IAPI (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários), e posteriormente os demais institutos, baseou suas operações imobiliárias em três planos, sendo dois sociais e um que garantisse a rentabilidade máxima das reservas acumuladas.

Vargas, em seus discursos revela o desejo de racionalizar a construção e reduzir seus custos edificando grandes conjuntos habitacionais, a fim de implantar a produção de moradias em larga escala.

A construção dos conjuntos foi fortemente influenciada pelos preceitos da arquitetura moderna como o uso de pilotis, estrutura de concreto armado, fachada livre, a simplificação das formas e ortogonalidade, a separação dos conjuntos do tecido urbano, a construção de equipamentos sociais de uso coletivo dentro dos conjuntos. Foram edificados grandes conjuntos habitacionais buscando o barateamento dos custos e inovações técnicas para a produção em larga escala. Apesar da busca da padronização, necessária para o barateamento dos projetos, preservou-se a identidade e o desenho característico de cada conjunto.

Com a lei do inquilinato ocasionando o congelamento dos aluguéis, os IAP's, assim como a maioria da população que dependia da locação de imóveis, sofreram prejuízos e assim como outros investidores, deixaram de investir em habitação.

A falta de uma política habitacional, o desinteresse provocado pela lei do inquilinato, as obras de embelezamento e renovação da cidade que motivaram a especulação imobiliária ainda maior, levaram ao crescente aumento da população em São Paulo, desencadeando uma imensa crise de falta de moradias para a população.



**Figura 1.2:** Bairros com a maior concentração de cortiços - Centro

## 1.2 Histórico sobre os Conjuntos Habitacionais

Os conjuntos habitacionais dos IAP's são prova da capacidade existente no país para enfrentar o problema da habitação, ainda que não se possa generalizar, pois a produção é desigual, com projetos de grande qualidade ao lado de empreendimentos vulgares e tradicionais.

A problemática habitacional é uma ferida antiga, evidenciada no auge da revolução industrial pelas condições subumanas de vida do proletariado emergente. Assim, não há surpresa na constatação de que, desde seu prelúdio, o Modernismo tenha abordado o tema de maneira programática como bandeira dos movimentos de vanguarda. (...) No Brasil, o período Vargas possibilitou "grandes" realizações do

Modernismo nesse campo, e mesmo o Regime pós-64 não ignorou o potencial propagandista dos programas habitacionais. (MOREIRA, acessado em 05/03/2010)

Os arquitetos brasileiros foram influenciados pela arquitetura moderna européia e pelos debates do segundo CIAM sobre habitação mínima. Possuíam o mesmo ideal europeu de que a arquitetura moderna poderia interferir na transformação da sociedade. A arquitetura moderna brasileira articula-se com o projeto nacional desenvolvimentista e a falta de uma política habitacional restringiu o impacto da produção de moradias neste projeto.

Os institutos possuíam setores técnicos onde trabalhavam arquitetos e engenheiros responsáveis pela produção dos conjuntos, que serviram como campo de experimentação para novas técnicas e tipologias.

A produção dos IAPS não se restringiu aos grandes conjuntos habitacionais, a casa isolada continuou sendo um modelo muito utilizado como habitação operária.

A falta de uma política habitacional no país, as crises habitacionais, a lei do inquilinato e o congelamento dos aluguéis, enfraqueceram a atuação dos IAPs.

A implantação de conjuntos habitacionais foi tomada como modelo e solução arquitetônica e urbanística que ainda hoje é utilizada para abrigar a população. Questionável é a qualidade implantada hoje nesses edifícios que seguem uma única tipologia, sem identidade e podendo muitas vezes ser opressor à população.

A historiografia da arquitetura moderna brasileira tem ignorado a ampla produção de conjuntos habitacionais e tem exaltado apenas os conjuntos de Pedregulho e Gávea como únicos exemplos que representam a tipologia habitacional coletiva na arquitetura moderna brasileira.

### 1.2.1 Características:

Parte significativa dos arquitetos adotou a atitude de projeto concebida pelo movimento moderno, buscando compatibilizar “economia, prática, técnica e estética”, com o objetivo de viabilizar financeiramente o atendimento de trabalhadores de baixa renda, garantindo dignidade e qualidade arquitetônica. (BONDUKI, 1998)

Segundo Bonduki (1998), houve uma incorporação 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.

A busca e a investigação de desenhos e projetos capazes de simplificar os processos construtivos - com a incorporação de tecnologias inovadoras, a eliminação de ornamentos, a racionalização do traçado urbanístico e a uniformização de unidades e blocos – não visavam tanto resultados formais e sim a produção em massa de moradias para atender a imensa demanda nas cidades industriais e responder aos anseios dos trabalhadores organizados por melhores condições de vida. Arquitetura como arte social. (BONDUKI, 1998:137)

A industrialização das moradias passa a ser de grande importância para os arquitetos. O mobiliário da casa é projetado para que seja funcional na *habitação mínima*, propõem as funções domésticas transferidas do espaço privado para os equipamentos sociais e comunitários. Tais propostas chocaram-se com posturas mais conservadoras ainda vigentes na época.

O modelo de conjunto habitacional fortemente influenciado por Le Corbusier era defendido na época:

- *A edificação de conjuntos habitacionais isolados do traçado urbano existente.*

- *A construção de blocos:* tem vantagem quanto à economia, passível de ser previamente fabricado e estandardizado.

- *A limitação da altura dos blocos*: desprovidos de elevador, não deverá ultrapassar quatro pavimentos.

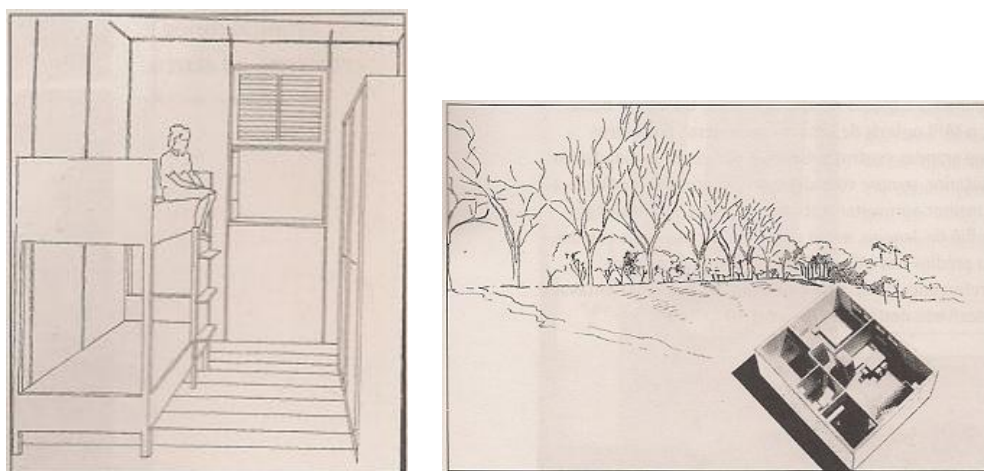
- *O uso de pilotis*: evita que os apartamentos situados no térreo sejam desvalorizados, visibilidade para o horizonte. Solução de lazer e sociabilidade.

- *A adoção de apartamentos duplex*: economia de 15% de espaço, separação da parte de uso diário = intimidade.

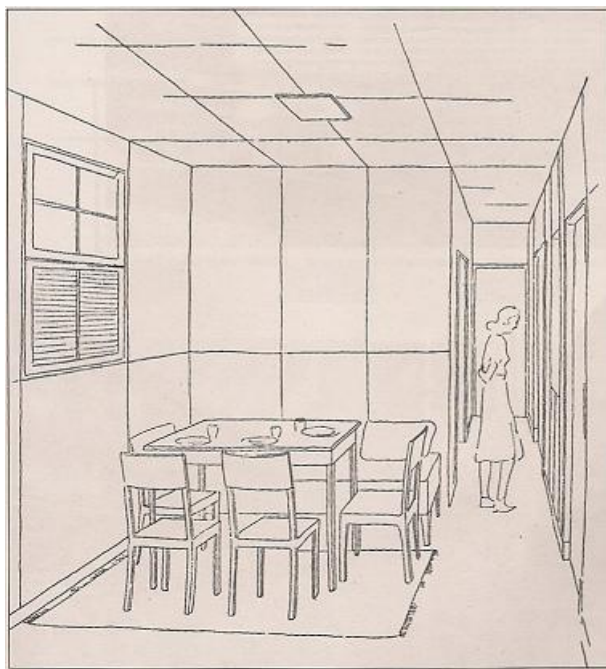
- *Os processos de construção racionalizados e a edificação de conjuntos habitacionais*: cada unidade, os habitantes devem encontrar tudo o que precisam (escola, comércio, igreja,...)

- *A articulação dos conjuntos habitacionais com planos urbanísticos*: implantação cuidadosamente estudada.

- *A entrega da casa mobiliada de forma racional*: entregar a casa mobiliada oferece vantagem econômica e higiênica.



**Figura 1.3:** Habitação mínima **Fonte:** BONDUKI, 1998.



**Figura 1.4:** Habitação mínima **Fonte:** BONDUKI, 1998.

### **1.3 Evolução da mancha urbana e a segregação sócio-espacial**

A urgência da grande produção de habitação acarretou em resultados urbanísticos desastrosos e marcou a paisagem urbana das grandes cidades, a partir da multiplicação de edifícios, que reproduzem uma morfologia rígida e sem identidade.

Pouco expandia, até 1850, a cidade de São Paulo concentrava-se no chamado "*triângulo*". Praticamente não havia segregação entre as classes sociais da época, pois se concentravam nesta mesma região. A partir de 1870, a cidade passa por grandes modificações e adquire nova configuração, se expande e as classes sociais começam a separar-se no espaço urbano, acentuando a segregação sócio-espacial.

Com a elite paulistana se apropriando dos espaços melhores servidos de infra-estrutura e próximos as regiões centrais da cidade, a população que não possuem condições de adquirir um espaço dotado de infra-estrutura e próximo aos centros comerciais e de serviços acaba por procurar os loteamentos baratos da periferia da cidade.



Reconhecendo a complexidade da crise habitacional nas cidades brasileiras, cujas origens remontam a passagem do Brasil rural pra o urbano, do Brasil arcaico para o industrial, Maricato (2001) relata que: “O Brasil, como os demais países da América Latina, apresentou intenso processo de urbanização, especialmente na segunda metade do século XX. Em 1940, a população urbana era de 26,38% do total. Em 2000 ela é de 81,2%. (...) Trata-se de um gigantesco movimento de construção de cidade, necessário para o assentamento residencial dessa população bem como de suas necessidades de trabalho, abastecimento, transporte, saúde, energia, etc.

(LIMA, acessado em 05/03/2009)

Observemos, com um simples olhar, que as nossas cidades atualmente revelam as classes sociais ocupando lugares e regiões distintas na malha urbana.

O fator determinante para explicar a tal situação é o preço da terra. As classes mais abastadas ocupam as melhores localidades e obviamente que as classes baixas ficam com as piores, mais insalubres e distantes terras.

Dois fatores são essenciais na valorização da terra urbana: em primeiro lugar a localização e em segundo lugar os serviços públicos. A localização de um terreno urbano refere-se à sua acessibilidade a todos os demais pontos da cidade, especialmente a pontos valorizados.

O direito à cidade, a moradia digna assim como o acesso as redes de serviços urbanos jamais deixou de ser apenas uma retórica dos políticos para ser uma das prioridades de ação do Estado Brasileiro.

A busca de terras de menor custo, muitas delas com características rurais e afastadas das centralidades; a elaboração de projetos que enfocam a questão dos custos unitários sem se preocupar com a constituição de espaços urbanos qualificados; a péssima qualidade de execução; a carência de equipamentos, serviços e infra-estrutura urbana, tudo isso implica negativamente nos conjuntos habitacionais existentes.

Ampliam-se cada vez mais as condições de segregação da população suburbana, criticam-se os aspectos formais dos conjuntos habitacionais e as suas condições físicas em relação à cidade, pois não há uma política urbana integradora e universal que garanta a qualidade dessa produção.

A degradação dos conjuntos, efetuada pela própria população, tem origem em alguns problemas, tais como: carência de equipamentos e serviços públicos; rigidez e mono funcionalidade tipológica; problemas de origem construtiva; problemas em relação à cidade, representados pelas dificuldades de acessibilidade e mobilidade, a distancia aos postos de trabalho e pontos de consumo e a segregação sócio espacial de seus moradores.

A população necessita de zonas que lhes transmitam um caráter particular do espaço habitado; uma habitação tipologicamente diversificada e amplamente qualificada, com vizinhanças vivas e que se interliguem no tecido urbano.

Há de se pensar em tipos de moradias, acessibilidades, agregações de habitações, serviços residenciais e vizinhanças criadoras de uma cidade mais orgânica. É a hora de não mais se repetir projetos-tipo com desenhos padronizados e soltos da cidade, reforçando a fragmentação urbana.

É preciso criar também outras modalidades de acesso a moradia para a população mais carente, que não se restrinja à construção de unidades em bairros periféricos. Deve-se ampliar a oferta com a possibilidade de reurbanização e reutilização de prédios desabitados nos centros urbanos, aproveitando assim de uma infra-estrutura já existente.

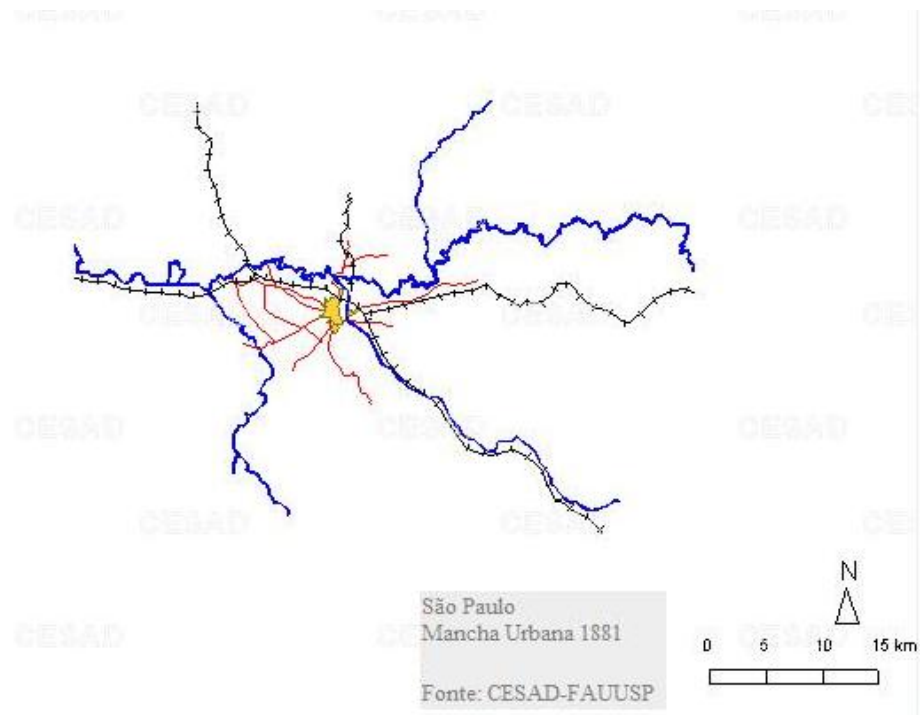
A questão da segurança e da violência urbana e a própria qualidade física e social do conjunto em relação a um entorno pessimamente urbanizado, acaba por gerar, em alguns casos, no período da pós-ocupação, o desejo do isolamento, consubstanciado no fechamento ou no desejo de fechamento do conjunto em relação à cidade, gerando uma espécie de cidadela. (BONDUKI, 1998)

Apesar dos esforços e da inegável contribuição social, alguns aspectos foram negligenciados, tanto de planejamento territorial, quanto de reeducação e transformação sócio-espacial que bairros desta natureza carecem, evidenciando a importância da reflexão crítica para as futuras ações governamentais na temática... (LIMA, acessado em 05/03/2009)

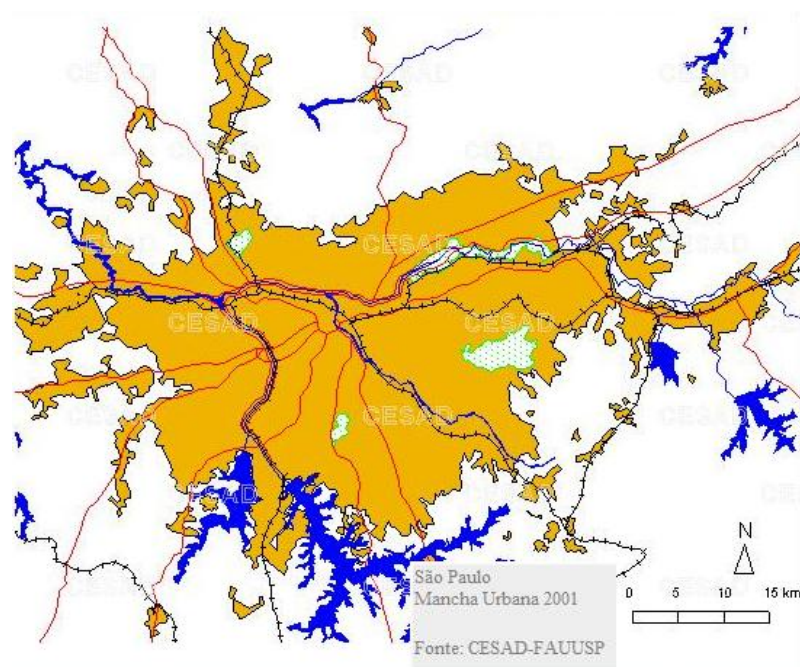
Trata-se de problemas territorial, sócio-espacial e físico-ambiental que repercutem nas intervenções propostas, não só em escala local, mas também e inevitavelmente na escala do território da cidade.

Este é o destino da “classe mais carente”, o operariado industrial que foi o objeto de transformação e reconfiguração da cidade, a partir do momento em que é deixado de lado e “jogado” para a periferia das cidades. Surge assim uma sociedade dualizada e uma organização sócio-espacial fragmentada

A esta segregação podemos apontar a interferência das possibilidades de melhor habitação e no exercício dos direitos de cidadania. A estrutura urbana que se formou, as desigualdades existentes, o difícil acesso aos recursos materiais se faz em razão dessa distante localização residencial e da má distribuição dos equipamentos urbanos, a cidade é um mecanismo de reprodução de desigualdades sociais.



**Figura 1.5:** Mancha Urbana 1881



**Figura 1.6:** Mancha urbana 2001

## **CAPÍTULO 02**

### **RELAÇÕES EDIFÍCIO X POPULAÇÃO X CIDADE**

#### **2.1 Conjuntos habitacionais x entorno**

A iniciativa pública em habitação, nos últimos 40 anos, considerando-se as 3 esferas de governo, tem se materializado na construção de conjuntos habitacionais. A pressão para redução de custos e a baixa disponibilidade de recursos orçamentários para viabilizar os subsídios fizeram com que a maior parte dos conjuntos habitacionais fosse produzida em áreas distantes, pouco conectadas ao tecido urbano.

A ação pública na produção de conjuntos habitacionais em áreas distantes tem catalisado um dos mais perversos e preocupantes processos que se verifica nas grandes cidades brasileiras: o esvaziamento populacional nas áreas mais centrais e bem servidas de infra-estrutura, ao mesmo tempo em que se verifica um rápido crescimento físico e populacional das áreas mais carentes e afastadas do centro. Em São Paulo, por exemplo, a área central, perdeu 230 mil habitantes, no período de 1980 a 2000, passando de 591 mil habitantes em 1980 para 359 mil em 2000. No mesmo período, o distrito de Cidade Tiradentes, localizado no extremo da zona leste, e com predomínio de conjuntos habitacionais produzidos pela COHAB, passa de 8 mil para 190 mil habitantes, segundo a Câmara Municipal de São Paulo (2001).

Atualmente é utilizado o zoneamento urbano como uma ferramenta de organização do espaço da cidade, através da criação de zonas destinadas especificamente para esse fim, as chamadas ZEIS, onde o Poder Público especifica em regiões estratégicas áreas de implantação dessas ZEIS, em que a preferência no caso de venda do terreno é para o Poder Público.

A intensa busca pela redução dos custos a curto prazo na construção de conjuntos habitacionais implica uma redução, entre outros fatores, da qualidade da implantação dos projetos. Com o propósito de aproveitamento máximo,

tanto em unidades habitacionais como com a otimização do solo, há grande comprometimento dos espaços públicos, muitas vezes deixando de criar transições com as áreas do conjunto urbano da região, comprometendo a qualidade ambiental e de convívio entre os moradores.

Os conjuntos habitacionais muitas vezes se comportam como uma espécie de pequena cidade, com limite de território marcado por barreiras físicas como os muros, ou quando raramente não os possuem as vias que formam as quadras de tais conjuntos não se integram à malha urbana do entorno. Assim, o conjunto habitacional acaba por se constituir em um bloco como borda urbana, comprometendo a permeabilidade do fluxo existente na região, tanto de pedestres como de veículos, demarcados por diferentes desenhos de malhas viárias.

Sendo assim, em muitos casos onde os conjuntos estão inseridos em zonas mais centrais, mesmo entorno totalmente urbanizado, o conjunto acaba por segregar-se do espaço onde se insere.



**Figura 2.1:** Cidade Tiradentes (Periferia da Cidade de São Paulo)

**Fonte:** <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=17304>,  
acessado em 10/10/2010



**Figura 2.2:** Conjunto Habitacional (Áreas urbanizadas)

**Fonte:** <http://google.com.br>, acessado em 10/10/2010

## **2.2 Implicações do desenho urbano**

A imagem urbana é reveladora na compreensão da relação entre o homem e a cidade não deixa esquecer a sua verdadeira importância: o ordenamento, a coesão urbana e o bom desenho da cidade, pois, o homem, necessita, antes de mais nada, de ambientes que se tornem familiares e particulares e ele.

A cidade apresenta um cenário de extrema carência. O desenho urbano do arranjo da implantação dos edifícios, sua relação com as vias de circulação, sua hierarquia e o desenho dos espaços livres públicos e coletivos deve ser produzido em um contexto que agregue as principais necessidades da população.

## **2.3 Edifício x cidade**

Para as intervenções urbanísticas efetuadas em detrimento da construção de edificações para uso social, é essencial utilizar de ferramentas de projeto de arquitetura e urbanismo: o planejamento urbano.

A massificação dos conjuntos habitacionais, que se tornam monótonos na paisagem e completamente desarticulados do tecido urbano, têm como razões:

- órgãos governamentais supervalorizando a questão qualitativa dos conjuntos;
- desarticulação entre as Secretarias de Planejamento, Habitação, Meio Ambiente e Desenvolvimento Social;
- falta de participação dos moradores na elaboração do projeto;
- o pragmatismo da construção que não leva em consideração questões sociais, culturais e paisagísticas.

Os modelos adotados para implantação dos conjuntos habitacionais reforçam os próprios aspectos negativos, pois, não há, por parte dos órgãos responsáveis, o entendimento de que promover relações sociais e construir a cidade são desafios e serem tomados em conjunto. É urgente adotar alternativas para que esse desenho urbano deixe ser fragmentado.

Desta forma, para contrapor esse modelo de habitação social, apontam-se alguns de seus aspectos negativos:

- a incapacidade de proporcionar melhor qualidade de vida a maioria dos usuários;
- subutilização da infra-estrutura instalada;
- fragmentação visual;
- fragmentação do tecido urbano;
- prioriza as vias locais para transporte e a falta de vias para pedestres, capazes de gerar espaços de convivência coletiva dos moradores;



- não prevê áreas para geração de empregos e renda próximos aos conjuntos instalados;
- falta de equipamentos comunitários;
- ambientes urbanos sem identidade, massificados e que “oprimem” os moradores;
- formam-se cidadelas;

Estas “cidadelas” que se formam a partir da fragmentação do espaço, mostram que não basta entregar o empreendimento, é preciso valer-se de trabalhos sociais para o entendimento de se conservar os espaços coletivos e de cidadania.

Unir ao conjunto áreas de lazer, geração de emprego, espaços coletivos abertos ao público e a integração é uma proposta de reabilitação da relação público-privado, considerando um espaço urbano mais democrático.

## **2.4 População x edifício**

Qualquer que seja a forma, o modelo, o processo de produção ou o público a que se destina um edifício, o denominado “espaço comum” é um componente que pode elevar a qualidade dos conjuntos produzidos pelo poder público. Mas, em grande parte deles, é verificado o oposto: um lugar que facilita ou impulsiona processos de deteriorização dos conjuntos. Tais possibilidades tão extremas evidenciam a afirmação consensual da necessidade de revisão no tratamento das áreas comuns na habitação de interesse social. Ao mesmo tempo, reforçam o interesse científico para a investigação sobre as causas desse processo, e demandam à arquitetura – numa ação conjunta com outras disciplinas- contribuições para a recuperação desses lugares. (BONDUKI, 1992: 15)

Hoje se pode apontar a necessidade de habitação tipologicamente diversificada e qualificada, com caráter próprio e familiar que falta no desenho da cidade, regenerando vizinhanças e satisfazendo os moradores. Substituir a

construção massificada e repetitiva por uma habitação personalizada, refletindo a identidade e pelo potencial de adaptabilidade.

Há de se pensar muito menos em tipos de edifícios e muito mais em tipos de habitações, acessibilidades, agregações de habitações personalizadas, serviços residenciais personalizados e vizinhanças “únicas”.

(COELHO, acessado em 05/03/2000)

Projetos-tipo e sem desenho são implantados em toda a malha urbana e “impostos” à classe mais necessitada. O seu papel é apenas abrigar o homem que o habita, deixando de lado o caráter social e acolhedor que um lar deve proporcionar e gerando conseqüentemente uma “opressão” a estes.

Não é desconhecido que empreendimentos como estes são alvos de vandalismo e depredações por parte de seus moradores insatisfeitos com sua arquitetura. A imagem é de um edifício modificado ao longo do tempo à procura de alguma identidade por parte destas pessoas que não têm outra escolha a não ser a de habitar o que lhes é imposto.

Fizemos das megacidades verdadeiros labirintos sem harmonia, um erro pensá-las como abstrações e nem ao menos humanizá-las. Humanização que deve refletir diretamente da qualidade arquitetônica, cultural e que se deixe sentir pelos moradores.

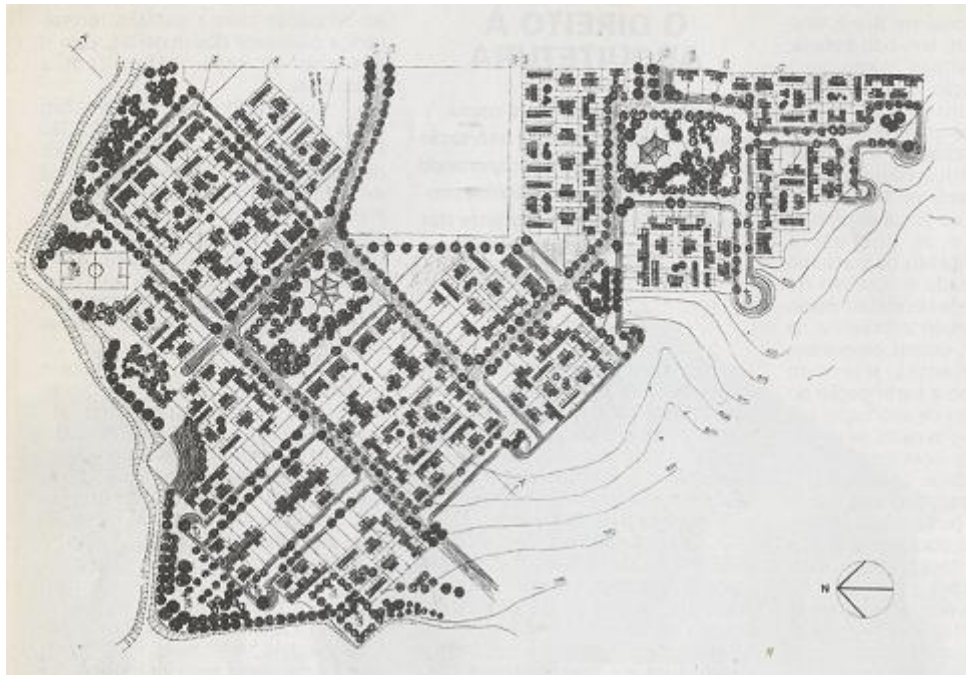
## CAPÍTULO 3

### ESTUDOS DE CASO – IMPLANTAÇÃO DOS CONJUNTOS

#### 3.1 Conjunto Habitacional São Francisco

Projeto vencedor do Concurso Público Nacional de Ante Projeto para Habitação Popular promovido pela Prefeitura Municipal de São Paulo 1989/90, construído em mutirão e orientado por técnicos da CoOperativa e da AD, Ação Direta – Assessoria Técnica.

Situa-se na Região de São Mateus, zona leste da região metropolitana de São Paulo (RMSP).



**Figura 3.1:** Implantação Conjunto S. Francisco **Fonte:** BONDUKI, 1992.

Os conjuntos São Francisco I e V são pioneiros no processo de construção por autogestão e se destacam por apresentarem número considerável de pontos positivos em sua implantação:

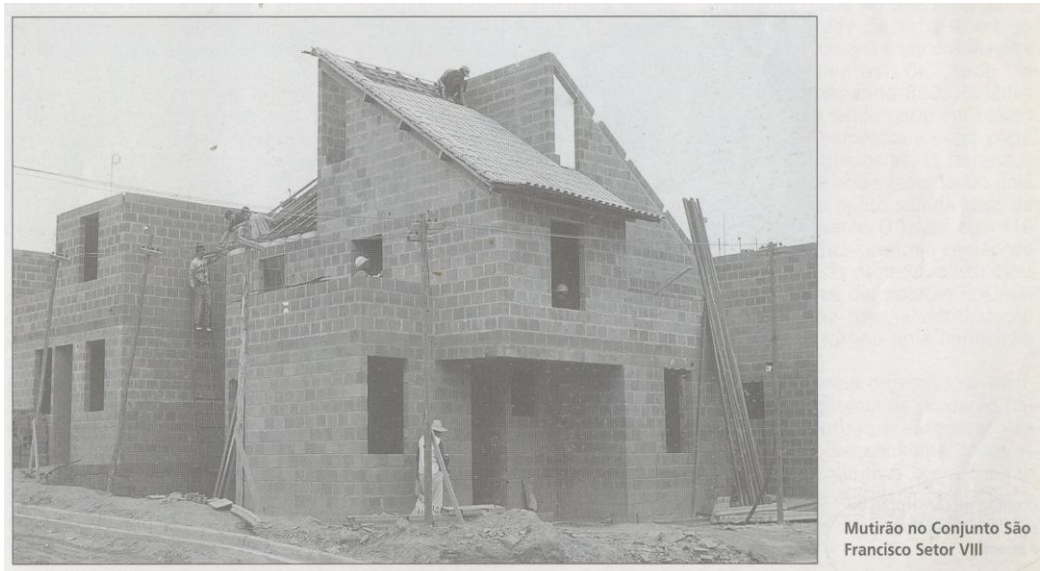
- pelo tempo de obra, pois foram construídas 82 casas no setor V em apenas em 9 meses;

- pela expressão quantitativa, no setor I foram edificadas 806 casas;
- pela introdução de componentes pré-fabricados no canteiro, estrutura e degraus de escadas, parapeitos, beirais de proteção da porta, etc.;
- pela racionalização do processo de produção e pelo surgimento de uma série de atividades comunitárias paralelas à construção em mutirão;
- propiciada por ele: oficina cultural, cooperativas de produção, comissão de educação e saúde e atividades e recreativas. (BONDUKI, 1992)



**Figura 3.2:** Conjunto S. Francisco VIII **Fonte:** BONDUKI, 1992

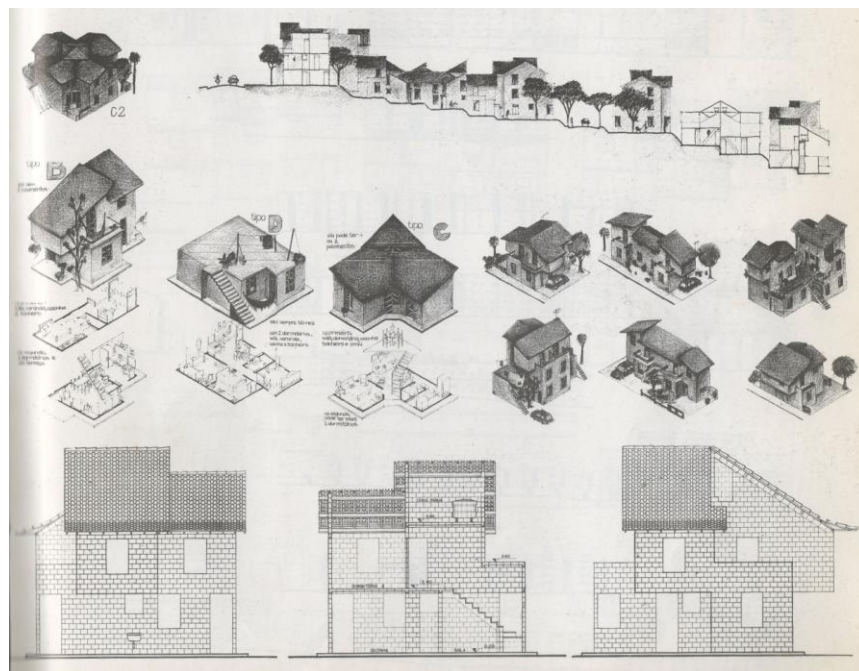
Em todo o conjunto do São Francisco I houve um melhor aproveitamento, por parte das lideranças populares, do solo urbano e da infraestrutura implantada. A autogestão ao mutirão foi propiciada pela colaboração de desenvolvimento das assessorias técnicas e por toda a tecnologia implantada para a produção.



**Figura 3.3:** Conjunto S. Francisco VIII **Fonte:** BONDUKI, 1992

O exemplo mais representativo deste processo de trabalho é o conjunto São Francisco setor VIII, ele faz uso de elementos urbanísticos tradicionais, tais como: a quadra, a esquina, a vila e a rua e com estes, renova a configuração paisagística dos assentamentos habitacionais populares padronizadas.

A variedade de tipologias enriquece os conjuntos e cria uma referencia que a habitação uniformizada não consegue conferir. Este aspecto ganha maior evidencia dada a pequena escala dos conjuntos: em meio a um entorno mal desenhado, eles se destacam por sua arquitetura, que se torna elemento de identidade para os moradores. Participando da discussão do projeto, da gestão do empreendimento e, muitas vezes, da própria construção, num processo de permanente contato com arquitetos, os moradores vão assimilando uma preocupação com a questão formal, com qualidade dos materiais, com o desenho da casa, enfim com a arquitetura. (BONDUKI, 1992:67)



**Figura 3.4:** Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco

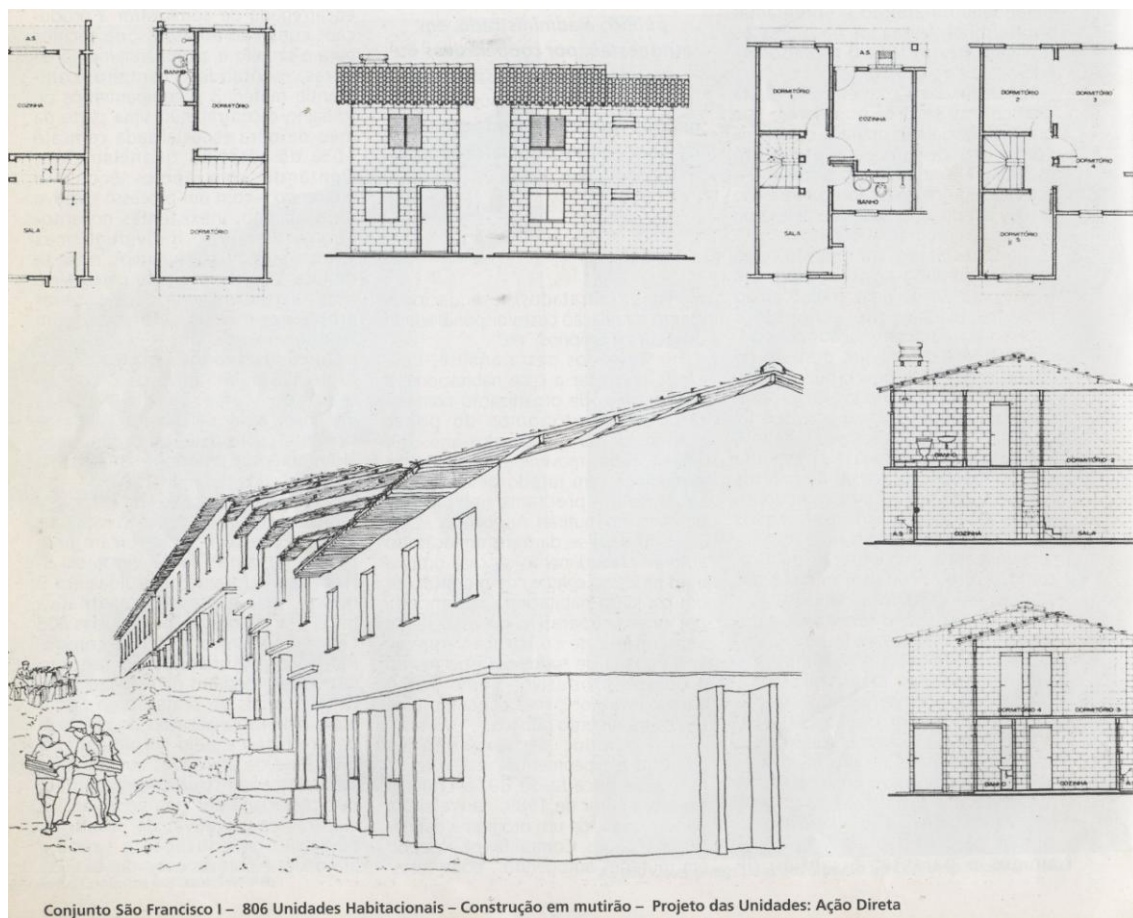
**Fonte:** BONDUKI,1992



**Figura 3.5:** Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco

**Fonte:** BONDUKI,1992





**Figura 3.6:** Modelos de Habitação Conjunto. S. Francisco **Fonte:** BONDUKI, 1992

### 3.2 Conjunto Habitacional Rincão

O projeto do Conjunto Habitacional do Rincão foi elaborado nos anos de 1990 pelos arquitetos Hector Vigliecca e Bruno Padovano e situa-se junto à Estação da Vila Matilde do Metrô na Zona Leste e de uma estação da CBTU – Companhia Brasileira de Trens Urbanos.



**Figura 3.7:** Situação do conjunto **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010

Em um terreno de 12.878,43m<sup>2</sup>, foram projetadas 306 habitações laminares praticamente idênticas tendo alguma variação tipológica, com área média de 45m<sup>2</sup> e 815,95m<sup>2</sup> de área comercial.



**Figura 3.8:** Vista aérea Conjunto Rincão **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010



O terreno encontra-se em uma área privilegiada em oferta de transporte público. Próximo a avenidas expressas e com uma grande área, os arquitetos apresentam uma implantação que interage com a situação urbana existente, de forma a não deixar o projeto segregado em relação ao tecido urbano cuja estrutura permite identificar uma continuidade dos fluxos.



**Figura 3.9:** Situação do terreno e implantação **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010

A Implantação do conjunto é cuidadosa com o espaço urbano que o cerca: a canalização do córrego divide o terreno em duas parcelas, destinando a uma delas (ao norte) uma área muito irregular de poucas dimensões, mas destaca-o como elemento articulador da paisagem, além de dar-lhe um sentido de referencia (a rua do córrego). (OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010)

A partir da Rua Alvinópolis ao sul do terreno foi construído um grande pórtico-cabeceira, de onde partem os edifícios laminares numa orientação leste-oeste.

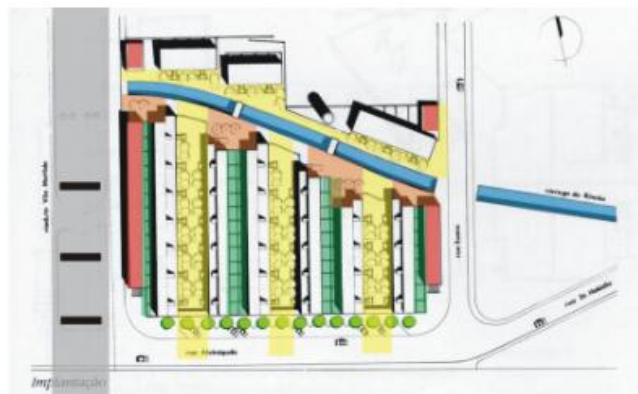
Oito laminas de três pavimentos mais térreo que são unidas aos fundos e geram três pátios-corredor com acesso independente pela rua externa. Os pátios valorizam a relação de vizinhança e cada um deles abriga 90, 88 e 64 unidades de habitação.



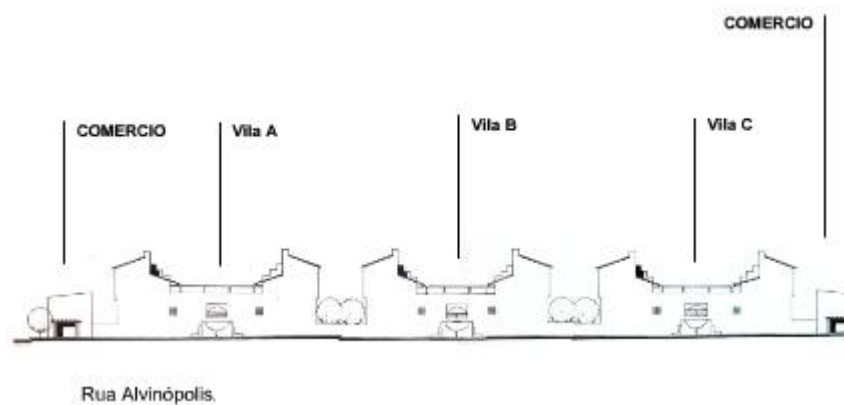
Croqui do arquiteto destacando as vilas-pátios lugar de convívio, lazer e circulação do conjunto.

**Figura 3.10:** Croqui Conjunto Rincão **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010

O acesso ao conjunto se faz exclusivamente pela entrada próxima ao Viaduto, controlada por guarita e cercada para controle dos moradores. Os pórticos atualmente fazem o papel de controle acústico e €mirante.



**Figura 3.11:** Implantação **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010



**Figura 3.12:** Rua Alvinópolis **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010

Nas faces (Rua Evans e do Viaduto) do conjunto que se relacionam com a rua, estabeleceram-se lâminas comerciais.

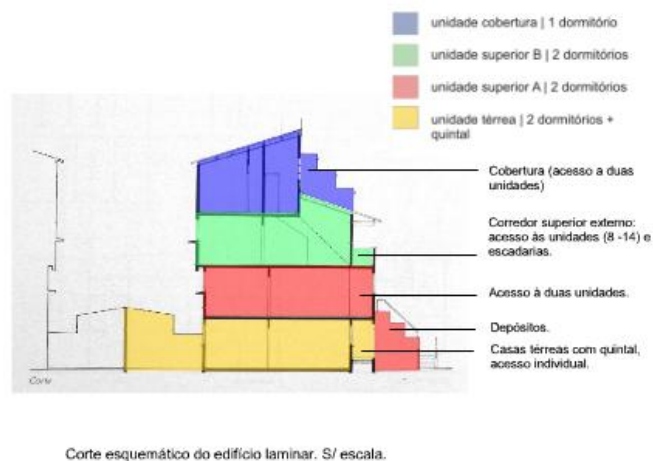


**Figura 3.13:** Conjunto Rincão foto e elevação **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010



Praça de convívio na cabeceira da vila junto à rua do córrego.

**Figura 3.14:** Praça de convívio **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010



Corte esquemático do edifício laminar. S/ escada.

**Figura 3.15:** Corte esquemático **Fonte:** OLIVEIRA, acessado em 15/08/2010

As unidades habitacionais diferenciam-se apenas pelo tipo de circulação que lhes dá acesso.

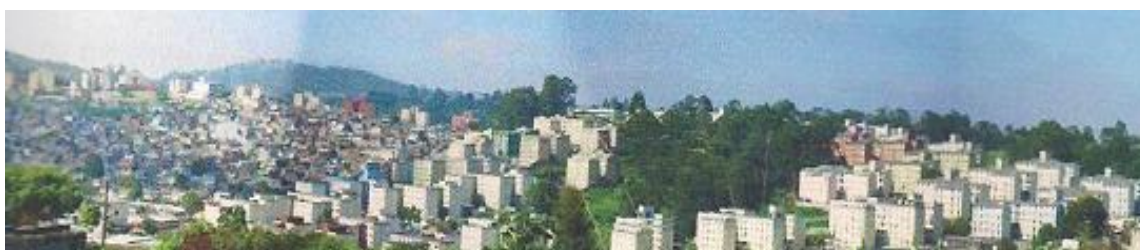
Pode-se estabelecer uma comparação com outros conjuntos habitacionais, implantados na periferia ou mesmo nos centros urbanos. O Rincão possui uma privilegiada infra-estrutura de transporte, com fácil acesso

ao centro da cidade através do metrô. No seu entorno encontram-se escolas, postos de saúde e bom comércio local.

### 3.3 Cidade Tiradentes

O Conjunto Cidade Tiradentes localiza-se no extremo leste do município de São Paulo, divisa com o município de Ferraz de Vasconcelos.

O acesso do distrito à Cidade de São Paulo se dá pela Estrada do Iguatemi e Avenida Ragueb Chohfi, que fazem sua ligação a Avenida Aricanduva.

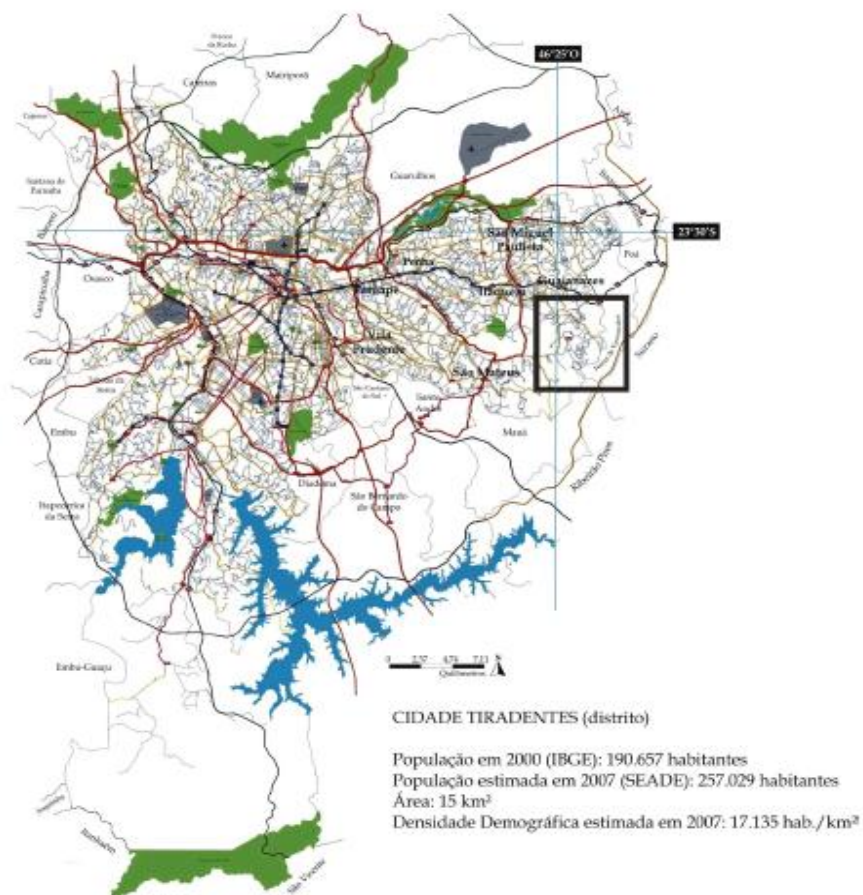


**Figura 3.16:** Vista panorâmica Cidade Tiradentes **Fonte:** Otero, 2009.



**Figura 3.17:** Cidade Tiradentes **Fonte:** SILVA, 2009

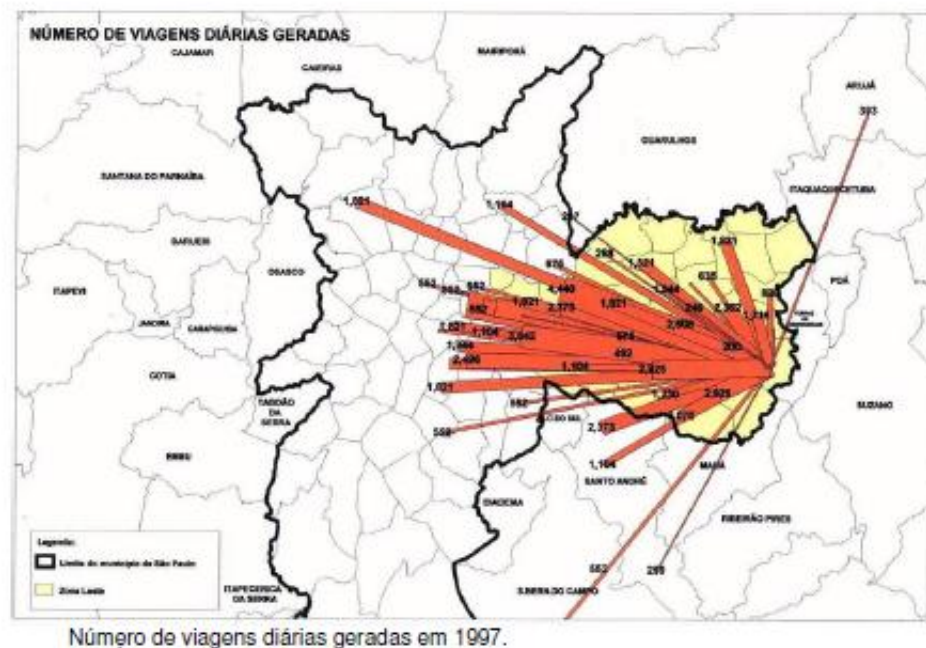




**Figura 3.18:** Cidade Tiradentes **Fonte:** SILVA, 2009.

Implantado em região de características rurais e adjacentes à antiga Fazenda Santa Etelvina, o conjunto possui modelos padronizados que tem sua orientação resolvida pela localização dos patamares de terraplanagem e não pela orientação solar ou relação com o viário do local. O espaço é marcado por realizações políticas habitacionais realizadas pelos poderes municipal, estadual e federal.

Foram implantados, entre 1975 e 1998, 14 conjuntos da COHAB-SP. Sua localização é insuficiente em relação ao sistema viário e acarreta um dos maiores tempos de deslocamento da população em São Paulo.



**Figura 3.19:** Marcas deixadas por linhas que simbolizam a quantidade de viagens diárias geradas pelos moradores. **Fonte:** SILVA, 2009

A grande distância do conjunto faz com que a vida da população seja condicionada a esta dificuldade, pois não tem fácil acesso aos postos de saúde, aos locais de trabalho e consumo.

Trata-se realmente de uma “cidade”, dada a sua extensão territorial urbanizada e de suas dimensões populacionais. É uma cidade dentro de outra cidade, e desta forma, a Cidade Tiradentes ao mesmo tempo tão distante da metrópole é ao mesmo tempo tão dependente desta.

Uma implantação que fragmenta o espaço urbano e possui alta densidade e grandes vazios. Os edifícios foram implantados com unidades isoladas e desconexas entre si onde os vazios urbanos se fazem presentes com frequência.

O conjunto é composto *basicamente* por três grandes conjuntos: Santa Etelvina, Castro Alves e Inácio Monteiro.

Conjunto Habitacional COHAB – SP	Área da gleba (ha)	Zona de uso	Data da aquisição do terreno	Área do conjunto (ha)	Início das obras	Términos das obras	Unidades Habitacionais	
Prestes Maia	20,9	Z2	1968	20,9	1975	1980	1.260	260 apartamentos 1.000 casas/embriões
Juscelino Kubitschek	79,6	Z8 100/1	1977	79,6	1979	1986	4.494	3.060 apartamentos 1.434 casas/embriões
Santa Etelvina I/VIA	199,8	Z8 100/1	1978	124,2	1981	1986	5.155	3.760 apartamentos 1.395 casas/embriões
Santa Etelvina IVA	100,3	Z8 100/1	1979	100,3	1981	1984	2.703	1.440 apartamentos 1.263 casas/embriões
Santa Etelvina VA	114,2	Z8 100/1	1978	114,2	1982	1984	1.624	936 apartamentos 688 casas/embriões
Castro Alves – Barro Branco I	128,6	Z8 100/1	1979	46,8	1983	1986	2.184	960 apartamentos 1.224 casas/embriões
Santa Etelvina IIIA	100,9	Z8 100/1	1979	32,4	1984	1986	2.080	2.080 apartamentos
Inácio Monteiro	55,4	Z8 100/1	1985	55,4	1986	1999	2.333	1.228 casas/embriões 261 lotes urbanizados
Sítio Conceição	25,9	Z8 100/1	1982	25,9	1987	1989	1.078	576 apartamentos 502 casas
Santa Etelvina IIA	112,0	Z8 100/1	1982	84,3	1988	1992	7.441	7.024 apartamentos 417 casas/embriões
Barro Branco II	128,6	Z8 100/1	1979	78,0	1987	1998	2.849	660 apartamentos 865 casas/embriões 1.324 lotes urbanizados
Santa Etelvina IIB	23,0	Z8 100/1	1982	23,0	1988	1992	2.480	2.480 apartamentos
Santa Etelvina VII	74,2	Z8 100/1	1982	74,2	1988	1996	6.098	5.088 apartamentos 856 lotes urbanizados
Jardim dos Ipês	3,4	Z8 100/1	1996	3,4	1996	1998	600	600 apartamentos
<b>TOTAIS</b>				<b>862,6</b>	<b>1975</b>	<b>1998</b>	<b>42.379</b>	

**Tabela 3.1:** Conjuntos Cidade Tiradentes **Fonte:** OTERO, 2009.



## **CAPÍTULO 4**

### **CONCLUSÕES**

O desenho da habitação popular deveria tornar inseparável o espaço público do privado e criar pedaços de cidade onde ocorreria o cotidiano não só dos moradores locais, mas também de toda a população passante. Diversas intervenções formulam programas que são capazes de atender à realidade do problema de habitação, porém, não podemos classificá-las como ideais haja visto a segregação que geram em todo o tecido da cidade.

Qualquer que seja a forma, o modelo, o processo de produção ou o público a que se destina um edifício, o denominado “espaço comum” é um componente que pode elevar a qualidade dos conjuntos habitacionais produzidos pelo poder público. (COELHO, acessado em 05/03/2000)

Uma diretriz a se pensar para os empreendimentos habitacionais volta-se para contemplar toda a malha da cidade, criando assim diversos pontos de moradia popular no sentido de superar esse paradigma de habitação nas áreas periféricas da cidade.

O movimento moderno na arquitetura e urbanismo deu sua contribuição para a habitação coletiva, apresentando referências no conjunto da cidade, com suas exemplares edificações.

Podem-se citar exemplos de prestigiados conjuntos e arquitetos como Atílio Corrêa de Lima e Carlos Frederico Ferreira, com ideais de progresso e tipologias igualmente modernas produzidas pelos IPAs (Instituto de Aposentadoria e Pensões). Arquitetos estes que buscavam unir arquitetura e urbanismo em seus projetos.

Propor a distribuição de unidades habitacionais pelo tecido da cidade gera muitas controvérsias, há diversos tipos de interesse em jogo. Primeiramente há argumentações quanto aos custos destes empreendimentos aos cofres públicos, mas há que avaliar primeiramente os custos e benefícios

gerados a curto e a longo prazo para a saúde de nossas cidades. Esse tipo proposta é algo arriscado, levariam alguns anos para que se torne realidade não só pela dificuldade política e da disponibilização de recursos, mas também pela repulsa que causaria às classes mais abastadas ao ter ao lado de suas casas algum tipo de empreendimento social.

Como já dito, a apropriação da elite paulistana dos terrenos mais abastados, acabou por expulsar a população mais necessitada para os pontos periféricos da cidade e a gerar o esvaziamento dos centros urbanos, que hoje carecem de vida e mantém intocável uma quantia considerável de edificações abandonadas e que deveriam ser reaproveitadas para projetos de habitação social, dando assim mais dignidade a estas pessoas que são “jogadas” para fora das centralidades.

## REFERÊNCIAS

- BLAY, Eva Aterman. **Eu não tenho onde morar: Vilas operárias na cidade de São Paulo**. Nobel, 1985.
- BONDUKI, Nabil. **Arquitetura & habitação social em São Paulo 1989/1992**. Universidade de São Paulo – USP, 1992.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. Estação Liberdade/FAPESP, 1998.
- COELHO, António Baptista. **Mais e melhor habitação, mais e melhor cidade**.  
[http://infohabitar.blogspot.com/search?q="Mais+e+melhor+habitação,+mais+e+melhor+cidade"](http://infohabitar.blogspot.com/search?q=Mais+e+melhor+habitação,+mais+e+melhor+cidade), acessado em 05/03/2000
- LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e desenho da cidade**. Fundação Calouste Gulbenkian, 2000.
- LIMA, Marco Antonio Suassuna. **O caso do Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM) – João Pessoa**.  
<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.112/23>, acessado em 05/03/2009
- MOREIRA, Pedro. **Habitação social e pré-fabricação**  
***A herança socialista em perspectiva***.  
[http://www.arquitextos.com.br/arquitextos/arq014/arq014\\_03.asp](http://www.arquitextos.com.br/arquitextos/arq014/arq014_03.asp), acessado em 05/03/2010
- OLIVEIRA, Maria Cláudia. **A valorização da arquitetura: Conjunto Rincão em São Paulo, uma experiência para ser lembrada**.  
<http://www.slideshare.net/makau/a-valorizacao-da-arquitetura-conjunto-rinco-em-so-paulo-uma-experincia-para-ser-lembrada>, acessado em 15/08/2010  
  
<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=17304>,  
acessado em 10/10/2010
- OTERO, Estevam Vanale. **As possibilidades e os limites da reabilitação de conjuntos habitacionais em São Paulo**. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, São Paulo, 2009.
- RIO, Vicente Del. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. PINI, 1999.

- SILVA, Marcio Rufino. **Cidade Tiradentes: território e urbanização crítica em um complexo habitacional da metrópole de São Paulo, Brasil.** 2009.