



PARÂMETROS DE IMPLANTAÇÃO: O CASO DO CONJUNTO HABITACIONAL SANTA CRUZ

Natália Taroda Ranga ¹

Silvia A. Mikami Gonçalves Pina ²

RESUMO

A produção de habitação social no Brasil vem sendo marcada pela construção de um urbanismo extremamente setorizado e sócio segregativo, esse panorama das cidades brasileiras vem se repetindo desde a produção do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), que se alçou apenas de algumas das diretrizes do Movimento Moderno, que influenciou amplamente a produção dos conjuntos habitacionais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) entre as décadas de 1930 e 1960 anterior ao BNH, a produção dos IAPs apresenta-se hoje pouco divulgada na história da arquitetura brasileira, entretanto, diversos autores da atualidade afirmam a superioridade da qualidade arquitetônica e urbanística dessa produção. Foram projetados conjuntos habitacionais em todo país que levaram em conta as conjunturas de uma construção urbana consistente a um ideário projetual e político da época e o Conjunto Habitacional Santa Cruz na cidade São Paulo apresenta com clareza as intenções e a qualidade que esses conjuntos almejavam e que portanto sua implantação foi valorizada durante os anos após a sua construção, apresentando até os dias de hoje, qualidades que pouco são vistas na produção de habitação social do programa vigente o Minha Casa Minha Vida.

PALAVRAS-CHAVE: Conjuntos habitacionais. Parâmetros de implantação. Institutos de Aposentadoria e Pensões.

PARAMETERS OF HOUSING DEPLOYMENT: THE CASE OF HOUSING SET SANTA CRUZ

ABSTRACT

¹ Mestranda da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas. E-mail: nataliaranga@gmail.com.

² Prof.^a Doutora da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas. E-mail: smikami@fec.unicamp.br.



The production of social housing in Brazil has been marked by the construction of a highly sectorial and segregationist social urbanism, this panorama of Brazilian cities has been repeated since the production of the former National Housing Bank (BNH), which just went up a few guidelines of the Modern Movement, which largely influenced the production of housing Institutes of Retirement and Pensions (IAPs) between the 1930s and 1960s before the BNH, the production of IAPs but today little known in the history of Brazilian architecture, however, several authors today affirm the superiority of architectural and urban quality of this production. Housing projects were designed in each country that took into account the situations in a consistent urban construction to a projetual and political ideas of the time and the Joint Housing Santa Cruz in São Paulo city brings out clearly the intentions and the quality that sets these longed and therefore its implementation was valued during the years after its construction, featuring up to today, qualities that are rarely seen in the production of social housing from the program the Minha Casa Minha Vida.

KEY-WORDS: *Collective housing. Parameters of Housing deployment. Institutos de Aposentadoria e Pensões.*

PARÁMETROS DE APLICACIÓN: EL CASO DE LA VIVIENDA CONJUNTO SANTA CRUZ

RESUMEN

La producción de vivienda social en Brasil ha estado marcada por la construcción de un urbanismo social muy sectorial y segregacionista, este panorama de las ciudades brasileñas se ha repetido desde la producción del antiguo Banco Nacional de la Vivienda (BNH), que acaba de subir algunas pautas del Movimiento Moderno, que influyó en gran medida la producción de vivienda Institutos de Jubilaciones y Pensiones (IAP) entre los años 1930 y 1960 antes de que el BNH, la producción de PAI pero hoy poco conocido en la historia de la arquitectura brasileña, sin embargo, varios autores actuales afirman la superioridad de la calidad arquitectónica y urbana de esta producción. Los proyectos de vivienda fueron diseñados en cada país que tuvo en cuenta las situaciones de una construcción urbana coherente a las ideas de un projetual y políticas de la época y la carcasa de la junta de Santa Cruz en la ciudad de São Paulo trae claramente las intenciones y la calidad que establece estos anhelaba y por tanto, su aplicación fue valorado durante los años después de su construcción, que ofrece hasta hoy, cualidades que raramente se ven en la producción de viviendas sociales del programa Minha Casa Minha Vida.

PALABRAS-CLAVE: *Viviendas multifamiliares. Parámetros de Aplicación. Institutos de Aposentadoria e Pensões.*

INTRODUÇÃO

A construção sustentável das cidades está diretamente ligada a produção sustentável da habitação (COELHO, 2009), considerando-se ainda que a maior demanda do setor habitacional se apresenta nas camadas da população de baixa



renda, a Habitação de Interesse Social (HIS), representa assim grandes áreas no espaço urbano das cidades brasileiras (VILLAÇA, 1986). Entretanto, as problemáticas relacionadas ao déficit habitacional no Brasil vêm sendo “solucionadas” muito mais em razão numérica e muito pouco ou quase nada relacionadas com a produção do espaço urbano, como é o caso do atual Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (CARDOSO, 2013).

No Brasil a intensidade numérica da produção habitacional do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH), no período de 1964 à 1986, legou uma forte herança para o projeto de HIS no país, reconhecendo na produção massiva e coletiva da habitação, através da repetição de uma mesma tipologia verticalizada constituindo os grandes conjuntos habitacionais, um padrão para a produção de HIS e que infelizmente é vista ainda nos projetos do PMCMV (FERREIRA, 2012). Muitos desses projetos foram construídos, reduzindo as áreas internas das unidades, havendo pouca variação nas tipologias e nas plantas dos apartamentos, agregando em sua implantação o máximo de unidades em um espaço completamente ausente da diversidade viva e dinâmica dos centros urbanos. Além da baixa qualidade projetual a localização desses amplos empreendimentos favorece cada vez mais para o crescimento das periferias marginalizadas e socialmente excluídas (NEGRELLOS; KOURY, 2010).

Diversos estudos já apontaram que essa forma de produção habitacional ocasiona sérios agravamentos no desenvolvimento das cidades, já que privilegia o maior adensamento na construção de suas unidades sem levar em conta as questões socioambientais. Os impactos dessa produção nas cidades brasileiras resultaram as problemáticas urbanas bastante conhecidas atualmente, como o crescimento da desigualdade social e assim da violência urbana, juntamente dos impactos ambientais como as enchentes e desabamentos ocasionados pela produção urbana ilegal e sem assistência (MARICATO, 2000).

Entretanto iniciativas e programas de habitação social de determinadas épocas anteriores no país, apresentaram qualidade superior na implantação das unidades e na qualidade dos espaços abertos e coletivos, assim diversos autores como Almeida (2013), Bonduki (1994), Bruna (2010) afirmam sobre a produção dos Institutos de



Aposentadoria e Pensões (IAPs) entre os anos de 1930 e 1960, anterior ao BNH. Em vista então das qualidades relativas a implantação da produção dos IAPs em contrapartida ao padrão repetitivo dos idos do BNH até hoje, a pesquisa identifica características e parâmetros de projeto de implantação na produção dos IAPs, utilizando o caso do Conjunto Habitacional Santa Cruz do Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Bancários (IAPB), que segundo Bruna (2010), Ferrari (2013), apresenta hoje uma valorização da área de implantação do conjunto. Assim através dos estudos que criticaram a produção massiva e racionalizada de conjuntos habitacionais (C.Hs) e que formularam junto a isso diversas diretrizes para a construção de moradias que levassem em conta a provisão de um espaço urbano mais sustentável. O presente trabalho analisa assim o C.H. Santa Cruz, demonstrando um exemplo histórico da habitação social que alcançou o que Coelho (2009) apresenta como último ponto da humanização do habitar, a potencialização do caráter local da área.

DESENVOLVIMENTO DA PESQUISA

A pesquisa desenvolve-se então sobre a fundamentação teórica dos parâmetros de implantação que visam a humanização e a sustentabilidade do ambiente construído, em seguida um breve contexto da produção dos IAPs junto a apresentação do C.H. Santa Cruz, e por fim a análise de tal conjunto reconhecendo a qualidade arquitetônica e urbanística dessa produção na história da habitação social.

Os parâmetros de implantação em CHIS

A compreensão do habitar nesse trabalho, baseia-se na construção de habitação como forma de produção de cidade, apresentada em Coelho (2009), o qual reforça a provisão do habitar humanizado e assim mais sustentável, apresentando-se em 8 pontos: 1. Desmultiplicação de escalas; 2. Cooperação disciplinar; 3. Estratégias de inclusão; 4. Soluções milenares e outras; 5. Estímulos emocionais; 6. Integração física e social; 7. Lugar, paisagem e natureza; e por fim 8. Potenciar o caráter local. Assim o ambiente sustentável, deve integrar seus usuários ao espaço construído e



permitir que esses apreciem e sintam-se parte do ambiente, utilizando e conservando-os e que somente assim será possível a redução dos impactos causados pelas cidades (LEWIS, 2005)

Sobre essa ótica, a crítica ao projeto padrão racionalizado e a massificação das cidades apontaram então para novas qualidades para o espaço urbano principalmente sobre a produção de CHIS. Os estudos que avaliaram esses conjuntos, demonstraram que grande parte dos problemas apresentados nesses projetos, principalmente no que diz respeito a satisfação de seus usuários, relacionam-se primordialmente aos aspectos da implantação (CARDOSO, 2013; KOWALTOWSKI et al., 2006; MONTEIRO, 2007). Esses empreendimentos foram então avaliados sob os diversos aspectos que a implantação abrange, em Kowaltowski et al (2006), os resultados de uma pesquisa que avaliou projetos de CHIS realizados com o padrão BNH, estabeleceu diretrizes para o desenvolvimento de novos conjuntos, avaliando a qualidade do projeto em duas frentes: “o impacto físico-ambiental dos grandes projetos de construção; e a qualidade de vida que esse desenvolvimento habitacional pode oferecer aos seus usuários” (KOWALTOWSKI et al., 2006, p.130).

As diretrizes da implantação para CHIS em Kowaltowski et al (2006) apresentam-se em 8 tópicos que abrangem a qualidade da implantação, sendo eles: 1.Comunidade e Segurança; 2.Ruas e Sistema Viário; 3.Implantação; 4.Estacionamento; 5.Espaços Abertos Públicos; 6.Espaços Abertos Privados; 7.Paisagismo; 8.Arquitetura.

Essas diretrizes que envolvem todos os aspectos da implantação foram formuladas envolvendo a necessidade de espaços diversificados atribuindo a atuação dos usuários em relação ao ambiente vivido como essências para o desenvolvimento do projeto. Levando em conta o conceito de unidade de vizinhança, incorporando os espaços coletivos como mecanismos de interação social, considerando esses essenciais na provisão junto aos elementos naturais em CHIS em menor escala (LIMA, LAY, 2011).

Internacionalmente já na década de 1970 muitas dessas questões foram discutidas e apresentadas em *A pattern language*, livro publicado por Christopher



Alexander em 1977, o qual o autor apresentou uma série de parâmetros projetuais que orientam e dinamizam o processo de projeto, levando em conta as questões ambientais, regionais, sociais e culturais, pretendendo a humanização da arquitetura e urbanismo em todos os seus âmbitos de projeto. Servindo como um guia projetual de nossas cidades, ou utilizados para análise de áreas problemáticas já consolidadas e que necessitam de uma reestruturação. Esse trabalho influenciou diversos outros que buscaram a humanização do projeto de habitação como na tese de doutorado de Barros (2008) o qual a autora dispõe os parâmetros em duas categorias, a do Senso de Urbanidade e a do Senso de Habitabilidade. Para a habitação coletiva ela coloca o senso de urbanidade como sendo a escala da implantação, que deve então proporcionar a vivacidade urbana e coloca então três subcategorias para no Senso de Urbanidade numa organização estrutural dos Parâmetros Projetuais: Sensibilidade ao Ambiente Construído e Natural Existente: o espaço construído deve valorizar o espaço existente, ou seja devem conformar espaços externos positivos, preservando e acentuando as melhores qualidades do local; Conectividade, Legibilidade e Sustentabilidade Social: nesse aspecto o desenho urbano deve estruturar a valorização dos espaços, distribuindo melhor a acessibilidade, criando caminhos com percursos de escalas variadas formando espaços de permanência e contemplação ou pátios internos e incentivem as relações pessoais, pois também deve privar pela variedade de usuários em faixas de renda, etária, uso e até cultural; Identidade: é importante que se haja uma demarcação de entradas e transições de espaços, isso pode ser feito através de vegetação, variação modesta no relevo entre outras.

Os exemplos de trabalhos que criaram guias projetuais ou *cheklists*, além das etapas de desenvolvimento de projetos serviram também para análise e recuperação de projetos já consolidados, como no caso do presente trabalho que segue em sequência apresentado um breve panorama do contexto ao qual o conjunto selecionado se inseria.

Habitação Social – A produção dos IAPs



A produção de habitação social no período dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs) esteve diretamente ligada com as políticas de incentivo do Governo Vargas, que apontavam para a consolidação de uma nova dinâmica na sociedade brasileira, passando das bases de um sistema agroexportador para um sistema de base industrial e urbano. Essas mudanças acertaram em um crescimento acelerado das cidades, que agravou os problemas habitacionais, principalmente nas cidades metrópoles (VILLAÇA, 1986). E assim como o rápido crescimento do território urbano, ascendia uma nova classe de trabalhadores, entendida por Vargas como a base para o desenvolvimento da indústria (BOTAS, 2010).

É dessa forma então que a habitação social tornou-se o foco central do Estado e de um grupo de arquitetos e urbanistas, que se encontraram nas ideais do Movimento Moderno e nortearam Vargas num discurso ideológico que exaltava o conhecimento técnico. Os hábitos e ideais modernos na habitação modificariam as condições e perspectivas da classe trabalhadora brasileira, permitindo sua permanência, consolidação e representatividade no espaço urbano (BONDUKI, 1994). E nesse contexto então a atuação dos arquitetos e urbanistas dos IAPs, teve papel fundamental na implementação de disposições que beneficiariam os trabalhadores. Havia, no caso dos IAPs, uma preocupação relevante com a questão social da habitação, não só como unidade de moradia, mas relacionada a provisão de um espaço ao qual os trabalhadores pudessem adquirir um novo modelo de vida, avessos ao subdesenvolvimento, ignorância e injustiça social aos quais essa população era submetida (BONDUKI, 1994).

Em 1933 foram então formulados os IAPs, que deveriam ser organizados pelos próprios trabalhadores em caráter de autarquia, controlados e geridos pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio - MTIC, que por sua vez seria responsável pela orientação e supervisão da previdência social. O primeiro deles foi o Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Marítimos – IAPM estabelecendo as bases e diretrizes para os demais Institutos que foram criados consecutivamente como os Institutos de Aposentadoria e Pensões dos Comerciantes - IAPC, dos Bancários - IAPB, dos Industriários – IAPI e o IAPTEC dos empregados de Transportes e Cargas (FERRARI, 2013)



Assim em 1937, através da aplicação dos recursos captados pelas Carteiras Prediais, das Caixas de Aposentadoria e Pensões – CAPs, foi possível a efetivação da atuação dos IAPs no setor habitacional (FERRARI, 2013). As CAPs que recebiam contribuições das três instâncias de interesse, o trabalhador, o empregador e o estado, revelavam a preocupação patrimonial dos Institutos em manter entre os contribuintes um retorno material, preservavam assim um senso de participação e pertencimento dos trabalhadores beneficiados (BONDUKI, 1994).

No livro “Os primeiros arquitetos modernos”, Paulo Bruna (2010) coloca a produção de habitações para a classe trabalhadora no período de 1937 a 1964 através dos IAPs, como uma das melhores e menos divulgadas da arquitetura brasileira, uma produção que conseguiu de modo equilibrado, demonstrar uma preocupação com as diretrizes do movimento moderno internacional e as discussões sobre o papel do estado na questão habitacional no Brasil (BRUNA, 2010).

O Conjunto Habitacional Santa Cruz

O Conjunto Habitacional Santa Cruz, encontra-se assim em um grupo de projetos que assinalaram as influências das ideias do Movimento Moderno (LEME, 2000). Segundo Bonduki (2011) citado por Ferrari (2013, p.242) o C.H. Santa Cruz representou bem essa transição, pois apesar do traçado moderno sua implantação ainda apresentava elementos bastante tradicionais.

O terreno de implantação do C. H. Santa Cruz hoje localiza-se em área bastante consolidada da cidade (BRUNA, 2010), no entanto no período de sua construção a área encontrava-se praticamente desocupada (FERRARI, 2013), ausente inclusive das infraestruturas de abastecimento de água, energia e esgoto, que foram então providas pelo próprio instituto. O conjunto está inserido no Bairro da Saúde, entre as ruas Santa Cruz, Embuaçu e a Avenida Ricardo Jafet, um importante corredor de tráfego da cidade de São Paulo. Atualmente, próximo ao conjunto, encontram-se o hospital Santa Cruz, a biblioteca municipal Calina Rolim e a estação Santa Cruz (BRUNA, 2010), conectando os serviços de transporte público, metro e ônibus. Foram construídas 282 unidades habitacionais distribuídas em quarenta e



sete edifícios de três pavimentos, em terreno que já apresentava alto valor devido ao clima e a altitude da região, o Bosque da Saúde, onde posteriormente foram construídas chácaras e áreas hospitalares (FERRARI, 2013).

O formato desse terreno delimita um triângulo em um parcelamento de quadras trapezoidais, onde os edifícios de blocos laminares foram implantados com orientação Noroeste Sudeste, privilegiando as fachadas com aberturas para essa orientação, aproveitando a ventilação e luz natural. Os 47 blocos projetados implantados ora agrupados, ora isoladamente, configuraram: “treze blocos únicos, quatro blocos com dois edifícios associados, dois blocos com três edifícios associados, um bloco com quatro edifícios associados, dois blocos com cinco edifícios associados e um bloco com seis edifícios associados” (BRUNA, 2010, p.225). Essa implantação em agrupamentos de edifícios possibilitou ao projeto, a criação de um desenho urbano, que apresentava uma hierarquia de caminhos que privilegiava o pedestre, foram criados diversos caminhos e passeios entre os edifícios, que dariam assim acesso as habitações. Assim como os caminhos de pedestres, o conjunto fora projetado com vias locais de menor tráfego, à 45° de inclinação em relação a Avenida Ricardo Jafet, acessado por rua principal projetada perpendicular as ruas locais, a Rua Carlos G. Mônaco (FERRARI, 2013). As vias de maior fluxo delimitavam a área do conjunto, a Avenida Ricardo Jafet, na parte inferior a Rua Santa Cruz e na parte superior a Rua Embuaçu.

**Figura – 01:** Implantação do C.H. Santa Cruz, s.d.

Fonte: São Paulo (EMPLASA), s.d. In: BRUNA, 2010, p.224. Edição da autora.

Dessa forma o projeto apresentou uma hierarquização de acessos, a redução de fluxos do entorno para o interior do conjunto revelava um gradiente de privacidade, sem que se houvesse a necessidade das demarcações de cercas e muros da cidade tradicional. Assim as estratégias da implantação permitiriam a inserção do habitar de forma a criar espaços de transição, que seriam de uso público e semi-público. O traçado da implantação, de grandes quadras com blocos não associados diretamente a rua, mas sim a um amplo espaço verde, e a utilização de marquises na entrada dos edifícios, demonstraram alguns aspectos claramente modernos no conjunto (FERRARI, 2013). No caso do C. H. Santa Cruz, as áreas verdes apresentam-se também como elementos de transição do espaço público para o privado, as áreas entre os edifícios são rodeadas de espaços arborizados que sombreiam as edificações, e para as áreas mais próximas as vias de maior tráfego criam uma barreira de proteção para os pedestres que circulam pelo conjunto.



Os acessos ao conjunto ocorrem pelas vias de veículos e por caminhos de pedestres, que acessam por sua vez os edifícios de habitações. Esses passeios permeados por espaços verdes, junto a tipologia adotada, criam uma identificação do conjunto em relação ao conjunto. É notório no C.H. Santa Cruz o conceito de unidade de vizinhança (ALMEIDA, 2013), diferindo de muitos dos conjuntos dos IAPs, o C. H. Santa Cruz foi um dos poucos conjuntos que se manteve como um grande condomínio único. Além das unidades de moradia, prevendo a autonomia do conjunto em relação ao entorno no C. H. Santa Cruz foram projetadas em duas quadras equipamentos, como um clube associado a uma área verde, um *playground*, um edifício comercial, um ambulatório e uma casa para zelador (FERRARI, 2013).

A diversidade não se apresentou somente no traçado do conjunto a proposta definiu também duas tipologias de blocos, o bloco tipo A com área de 71,6 metros quadrados e o tipo B com área de 80,64 metros quadrados, ambos com três dormitórios, sala, cozinha, banheiro social e de serviço, despensa e área de serviços (BRUNA, 2010). Cada edifício possui dois apartamentos por andar acessados por uma caixa de escadas entre eles. Segundo Ferrari (2013), a partir da década de 1950 os ideários modernos são assumidos como parte da política de projeto dos conjuntos habitacionais do IAPB, o C. H. Santa Cruz exemplifica essa transição, utilizando-se ainda de algumas estruturas tradicionais da construção de residências como os telhados cerâmicos formando beirais e janelas em veneziana.

Atualmente, o C. H. Santa Cruz apresenta-se bem conservado, embora tenha sido cercado, atrelando assim um caráter de condomínio. No entanto, o fechamento permeável ainda possibilita a integração do conjunto com as áreas próximas, observando-se que os caminhos que o atravessam ainda são utilizados por moradores do conjunto e do entorno. Notou-se ainda que novos caminhos foram criados entre os espaços verdes.

Apesar de bastante conservado, as áreas que foram destinadas ao uso público não tiveram o mesmo tratamento durante os anos e os problemas de administração do conjunto, levaram a degradação desses edifícios, alguns tiveram seu uso modificado e outros inutilizados. Ainda assim é notória a valorização da área próxima ao conjunto, que se destaca na paisagem como um verdadeiro habitat urbano com



qualidade. Foram construídos diversos comércios e habitações nas imediações do terreno, próximo ao C. H. Santa Cruz encontram-se o Shopping Santa Cruz, que além do comércio agrega uma estação de metrô e de ônibus, encontrava-se como a estação de metrô mais próxima e no ano de 2006 a estação Santos-Imigrantes foi inaugurada localizada na margem oposta da Avenida Ricardo Jafet em frente ao conjunto.

Figura – 02: Implantação atual do C. H. Santa Cruz, 2013.



Fonte: Google Earth, 2013. Edição da autora.

Análise do Conjunto Habitacional Santa Cruz

Em uma análise que relacionou os tópicos da implantação e as diretrizes apresentadas em Kowaltowski et al (2006), junto da sistematização de Barros (2008) sobre os parâmetros projetuais de Alexander et a (1977), construiu-se um protocolo de análise para o C.H. Santa Cruz. Como exemplo, a Tabela – 01, apresenta os dois primeiros tópicos dessa análise, que representam grande parte das condições as quais o conjunto se encontra em relação a essas diretrizes e parâmetros.



Tabela – 01: Análise do Conjunto Habitacional Santa Cruz

Parametros de implantação	Senso de Urbanidade			Conjunt Habitacional Santa Cruz - IAPB (1948-1949), São Paulo.
Estratégias para Implantação de CHIS (BARROS, 2008)	Sensibilidade ao Ambiente Construído e Natural Existente	Conectividade, Legibilidade e Sustentabilidade Social	Identidade	
Implantação para CHIS (KOWALTOWSKI et al., 2006)				
Comunidade e Segurança: - Diversidade dos conjuntos, relativo as tipologias propostas, e na variedade de usuários, de diferentes faixas etárias e econômicas; - Provisão de equipamentos e serviços que possam ser acessados a pé em área preferivelmente central; - Conservação dos recursos naturais aproveitando-se da topografia do terreno e qualidades da paisagem local; - Promover o desenvolvimento de um caráter local e uma identidade comunitária;	104 - Edificação Melhorando o Terreno; 25 - Acesso e Respeito a Porções de Água; 120 - Caminhos e Lugares;	124 - Bolsões de Atividades;	35 - Diversidade de Usuarios; 36 - Gradiente de Privacidade no Layout do Conjunto; 95 - Edifício como Complexo; 110 - Entrada Principal; 112 - Transição na Entrada; 53 - Demarcação de Entrada Coletiva;	- 2 tipologias de blocos habitacionais; - diversidade de equipamentos coletivos; - identidade tipológica das edificações habitacionais; - edifícios de uso coletivo acessados por uma Rua Projetada; - aproveitamento da topografia e vistas do terreno; - tipologia e traçado urbano identificável; (BARROS, 2008) 25, 35, 36, 95, 104, 120, 124 (COELHO, 2009) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
Ruas e Sistema Viario: - Hierarquização do sistema viário, promovendo a redução do trafego nas áreas habitacionais, diminuindo os problemas de ruidos e outros residuos; - Projeto apropriado para as calçadas, devendo ser adequadas aos requisitos das necessidades especiais de mobilidade; - Implantar ciclovias, construindo conjuntos próximos a área de trabalho e dos serviços de transporte público eficientes;	104 - Edificação Melhorando o Terreno; 25 - Acesso e Respeito a Porções de Água; 120 - Caminhos e Lugares;		35 - Diversidade de Usuarios; 36 - Gradiente de Privacidade no Layout do Conjunto; 95 - Edifício como Complexo;	- Sistema viário hierarquizado; - Via principal no interior do conjunto conectando vias de acesso aos edificios; - Passeios de pedestres em desníveis, diversidade de caminhos; - Vias do conjunto conectam-se ao entorno, criando um parque verde na circulação local; (BARROS, 2008) 35, 36, 95 (COELHO, 2009) 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Nota-se também que nesses dois tópicos da implantação, também são encontrados os tópicos da humanização do habitar apresentadas em Coelho (2009), o que se torna bastante relevante sobre a implantação do C.H. Santa Cruz é a consideração sobre diversas questões que foram discutidas quase trinta anos após a sua construção. Principalmente sobre o melhor aproveitamento das condicionantes naturais do terreno, o que difere bastante dos atuais conjuntos que são implantados em áreas planejadas e desmatadas nas rebarbas das cidades. Assim a escolha terreno do C.H. Santa Cruz também foi determinante para o sucesso que esse empreendimento apresenta até hoje, sua escala em proporções que possibilitaram a inserção urbana do conjunto sem que houvesse um grande impacto na região, pois além do bom tratamento arquitetônico das edificações do conjunto o paisagismo foi atrelado no desenvolvimento do projeto o que possibilitou sua manutenção e conservação. Essa massa verde que envolve o conjunto cria uma barreira permeável que também hierarquiza a privacidade das habitações e das áreas públicas que a



envolvem, assim apesar da proximidade com uma via de tráfego intenso a vegetação e as ruas semi-públicas possibilitam uma proteção ao pedestre.

Além das diretrizes apresentadas o C.H. Santa Cruz apresentou uma série de parâmetros que foram relevantes no sucesso de seu projeto até os dias de hoje. Assim apesar de sua construção nos fins da década de 1940, é necessário ressaltar que ainda que, naquela época houvesse uma maior oferta de terrenos urbanos, a construção da habitação para a classe trabalhadora não ocorreu de modo superficial como tem sido feito na atualidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A construção da habitação social na forma de conjuntos habitacionais deve ser encarada através de exemplos que já apareceram na história da habitação social no Brasil e que fizeram parte da arquitetura e urbanismo brasileiros. Diversas das questões e críticas que o cenário atual da produção habitacional vem apresentando desde o fim da atuação dos IAPs com a instituição do BNH, são claramente reflexo de uma produção urbana sem qualidade, e que alçaram-se somente em alguns aspectos de uma ideologia que na época pretendia o desenvolvimento das cidades. Hoje a produção do espaço urbano através da habitação social ocorre através de um modelo que privilegia grandes adensamentos em áreas periféricas sem que haja qualquer conexão com o espaço urbano existente, e isso só deve agravar ainda mais os problemas da sustentabilidade urbana e social.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, C. C. O. A arquitetura habitacional social brasileira: Propostas assertivas e inovações no âmbito dos institutos de previdência estatais do século XX. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DA HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFANO, 2. 2013, 2013. Lisboa. **Anais eletrônicos...** Lisboa: LNEC, 2013. p. 1-10

ALEXANDER, C.; ISHIKAWA, S.; SILVERSTEIN, M. **A Pattern Language, towns, buildings, construction**. New York: Oxford University Press, 1977.

BARROS, L. A. F. **Avaliação de projeto padrão de creche em conjuntos habitacionais de interesse social: o aspecto da implantação**. (Tese de doutorado). Campinas: FEC UNICAMP, 2002.



BONDUKI, N. Habitação e Arquitetura Moderna no Brasil, a produção dos IAPs. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 3, 1994, São Carlos. **Anais eletrônicos...** São Carlos, 1994. Não paginado.

BOTAS, N. C. A. O papel do IAPI como empreendedor da produção habitacional seriada, e como indutor da ocupação do subúrbio carioca. In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA E PÓS GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 1, 2010, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos...** Rio de Janeiro: ANPARQ, 2010. p.1-21

BRUNA, P. J. V. **Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950.** São Paulo: Edusp, 2010.

CARDOSO, A. L. (org.). **O programa Minha Casa Minha Vida e seus efeitos territoriais.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

COELHO, A. B. Entre casa e cidade, a humanização do habitar. **Opúsculo 18:** Pequenas construções literárias sobre arquitetura. Porto: Dafne Editora, 2009. p.1-20. Disponível em: <http://www.dafne.com.pt/pdf_upload/opusculo_18.pdf>. Acesso em: 06 jun 2012.

FERRARI, C. **Projetos de habitação popular como projetos de cidade moderna: os conjuntos habitacionais dos IAP na Grande São Paulo de 1930 a 1964.** (Dissertação de mestrado). São Carlos: IAU-USP, 2013.

FERREIRA, J. S. W. (coord.). **Produzir casas ou construir cidades?** São Paulo: LabHab-FAUSP FUPAM, 2012.

LEME, M. C. S. Três vertentes do urbanismo em São Paulo. In: SEMINÁRIO DA HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 6, 2000, Natal. **Anais eletrônicos...** Natal, 2000. P.1-16.

LEWIS, S. (org.). *Front to back: a design agenda for urban housing.* London: Elsevier, 2005.

LIMA, M. A.; LAY, M. C. D. Efeitos na Implantação de Conjuntos Habitacionais na Interação Social. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 2, 2011, Rio de Janeiro. **Anais eletrônicos...**, Rio de Janeiro, 2011. P. 254-264. Disponível em: <<http://www.iau.usp.br/ocs/index.php/sbqp2011/sbqp2011/paper/viewFile/243/18>>. Acesso em: 01 dez. 2012.

MARICATO, E. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **Perspectiva**, São Paulo, v.4, n.4, p.21-33, out./set. 2000. Disponível em: www.scielo.br/pdf/spp/v14n4/9749.pdf. Acesso em: 08 mai. 2014.

MONTEIRO, E. Z. **“Verdes-dentro e verdes-fora”: Visões prospectivas para espaços abertos urbanos - privados e públicos - em área habitacional de interesse social.** (Tese de doutorado). Campinas: FEC UNICAMP, 2007.

NEGRELLOS, E. P.; KOURY, A. P. Habitação Social Pos-1964 no Município de São Paulo. Contribuições ao Debate sobre o Moderno e a Produção da Cidade, 2010. In: SEMINÁRIO DE HISTÓRIA DA CIDADE E DO URBANISMO, 6, 2010, Vitória. **Anais eletrônicos...** Vitória, 2010, p.1-22. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/view/1301>>. Acesso em: 28 mar. 2014.

VILLAÇA, F. **O Que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global Editora, 1986. Disponível em: <http://www.flaviovillaca.arq.br/livros01.html>. Acesso em: 13 mai. 2012.