

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO**  
**FACULDADE DE FILOSOFIA, LETRAS E CIÊNCIAS HUMANAS**  
**DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA**

DANIELA FERNANDES SOBRINHO

**POLÍTICA HABITACIONAL, ARQUITETURA E MODERNIZAÇÃO: O CONJUNTO**  
**HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO**

SÃO PAULO  
2019

Daniela Fernandes Sobrinho

**POLÍTICA HABITACIONAL, ARQUITETURA E MODERNIZAÇÃO: O CONJUNTO**  
HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO

Trabalho de Graduação Integrado (TGI) apresentado ao Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, da Universidade de São Paulo, como parte dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Área de Concentração: Geografia Humana

Orientador: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Isabel  
Aparecida Pinto Alvarez

São Paulo

2019

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação Serviço de Biblioteca e Documentação  
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de  
São Paulo

S677p      Sobrinho, Daniela Fernandes  
             Política Habitacional, Arquitetura e Modernização:  
             o conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado /  
             Daniela Fernandes Sobrinho ; orientadora Isabel  
             Aparecida Pinto Alvarez. - São Paulo, 2019.  
             41 f.

TGI (Trabalho de Graduação Individual)- Faculdade  
de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da  
Universidade de São Paulo. Departamento de  
Geografia. Área de concentração: Geografia Humana.

1. CONJUNTOS HABITACIONAIS. 2. CECAP. 3. CDHU. 4.  
ARQUITETURA MODERNA. 5. MODERNIZAÇÃO. I. Alvarez,  
Isabel Aparecida Pinto, orient. II. Título.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a todas as professoras, professores e funcionários do departamento de geografia por terem proporcionado aulas, palestras, encontros, debates e viagens de campo que tanto contribuíram para minha formação como geógrafa, especialmente à minha orientadora Isabel Alvarez pela compreensão e gentileza de sempre. Agradeço à banca avaliadora pelas críticas e contribuições à pesquisa.

Agradeço à minha família, sobretudo aos meus pais Inês e Dionísio, pelo apoio, amor e estímulo aos estudos. Ao meu irmão, pelas memórias da infância. A melhor parte de mim deve a vocês.

Aos amigos de graduação Vini, Guilherme, Rafael, Regiane, Cintia, Laís, Guina, Michele, Mari, Melina, Fábio pela amizade e pelas mais significativas trocas afetuosas e intelectuais. À amizade fundamental de Débora, Priscila, e Patrícia, e ao Vinícius pelo companheirismo e toda contribuição a esse trabalho.

Aos tantos outros amigos que encontrei pela vida, especialmente aqueles que compartilham a experiência suburbana periférica na metrópole. Aos amigos da Cohab JK e aos amigos do CECAP.

## RESUMO

SOBRINHO, Daniela Fernandes. **Política Habitacional, Arquitetura e Modernização:** o conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado. 2019. 41 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

Esse trabalho busca a compreensão da ação do Estado na produção de conjuntos habitacionais populares, tendo como objeto de estudo o conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado projetado em 1967 e construído na cidade de Guarulhos. O conjunto é recorrentemente apresentado com ícone da arquitetura moderna brasileira e foi produzido pela Caixa Estadual de Casas Para o Povo (CECAP), primeiro órgão estadual a atuar na produção de habitação popular no estado de São Paulo. Através da análise dos pressupostos da arquitetura moderna, com foco na centralidade da questão habitacional desse pensamento, o trabalho busca uma compreensão mais abrangente do significado e das implicações da exportação dessa concepção para a realidade brasileira, tendo como principal problemática seus desdobramentos no âmbito das políticas públicas habitacionais no estado de São Paulo. No Brasil, foi a partir de 1930 que se consolida o projeto de uma arquitetura moderna brasileira. Isso se deve ao desenvolvimento capitalista pretendido através da modernização econômica, social e política contida no horizonte da revolução política ocorrida na década de 1930. Nesse contexto, coube aos pressupostos teóricos e técnicos da arquitetura moderna um importante papel de edificação de equipamentos sociais, prédios públicos e infraestrutura necessária para a realização do projeto modernizador pretendido pelo Estado. Portanto, a arquitetura moderna teve como vocação a sua instrumentalização por parte do Estado para a criação de condições necessárias à reprodução de capital. Entretanto, quando sua captura ocorre num contexto onde o processo de modernização se deu de

forma tardia, como o caso brasileiro, a arquitetura moderna e a pretendida modernização se reproduzem de forma precária. Tal processo pode ser observado no desdobramento da própria concepção moderna de habitação ao longo do desenvolvimento das políticas habitacionais, sendo o conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado a cristalização desse processo.

Palavras-chave: Conjuntos Habitacionais. CECAP. CDHU. Arquitetura Moderna. Modernização.

## ABSTRACT

SOBRINHO, Daniela Fernandes. **Housing Policy, Architecture and Modernization**: the housing complex Zezinho Magalhães Prado. 2019. 41 f. Trabalho de Graduação Individual (TGI) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

This work seeks to understand the state action in the production of popular housing projects, having as object of study the Zezinho Magalhães Prado housing project designed in 1967 and built in the city of Guarulhos. The set is recurrently presented as an icon of modern brazilian architecture and was produced by the Caixa Estadual de Casas Para o Povo (CECAP), the first state companie to act in the production of popular housing in the state of São Paulo. Through the analysis of the presuppositions of modern architecture, focusing on the centrality of the housing issue of this thought, the work seeks a more comprehensive understanding of the meaning and the implications of the export of this conception to the Brazilian reality, having as main problem its unfolding in the scope of the policies public housing in the state of São Paulo. In Brazil, it was from 1930 that the design of a modern brazilian architecture was consolidated. This is due to the capitalist development sought through the economic, social and political modernization contained in the horizon of the political revolution that occurred in the 1930s. In this context, the theoretical and technical assumptions of modern architecture have an important role in the construction of social facilities, public buildings and infrastructure necessary to carry out the modernization project sought by the State. Therefore, modern architecture had as its vocation its instrumentalization by the State to create the necessary conditions for the reproduction of capital. However, when its capture takes place in a context where the modernization process occurred late, as in the Brazilian case, modern architecture and the intended modernization reproduce in a precarious

way. This process can be observed in the unfolding of the modern conception of modern housing along the development of housing policies, and the Zezinho Magalhães Prado housing development is the crystallization of this process.

Keywords: Public Housing Complexes. CECAP. CHDU. Modern Architecture. Modernization.



## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I – ARQUITETURA MODERNA E HABITAÇÃO SOCIAL</b>	<b>3</b>
A RÚSSIA PÓS REVOLUCIONÁRIA E A CONSTRUÇÃO DO NOVO HOMEM	4
OS GRANDES CONJUNTOS HABITACIONAIS DA REPÚBLICA DE WEIMAR	8
<b>CAPÍTULO II - MODERNIZAÇÃO E POLÍTICA HABITACIONAL</b>	<b>15</b>
AS ORIGENS DA INTERVENÇÃO ESTATAL NA QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL	17
A POLÍTICA HABITACIONAL NO ESTADO DE SÃO PAULO - DA CECAP À CDHU	19
<b>CAPÍTULO III - O CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO</b>	<b>26</b>
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>	<b>36</b>
<b>REFERÊNCIAS</b>	<b>40</b>

## INTRODUÇÃO

Esse trabalho busca a compreensão da ação do Estado na produção de conjuntos habitacionais populares, tendo como objeto de estudo o conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado projetado em 1967 e construído pela Caixa Estadual de Casas Para o Povo (CECAP), primeiro órgão estadual a atuar na produção de habitação popular. O conjunto Zezinho Magalhães Prado inaugura a atuação estadual na produção de habitação popular no âmbito de um órgão que veio a se tornar a maior companhia habitacional do Brasil, e uma das maiores do mundo.

O conjunto Zezinho Magalhães Prado, também conhecido localmente como Parque CECAP, é recorrentemente apresentado com ícone da arquitetura moderna, isso porque seu projeto foi concebido por de três dos mais reconhecidos arquitetos fundadores de uma das variações da arquitetura moderna nacional, a chamada Escola Paulista, ou Brutalismo: João Batista Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteado. É através da análise dos pressupostos da arquitetura moderna, com foco na centralidade da questão habitacional desse pensamento, que pretendemos buscar uma compreensão mais abrangente sobre os conjuntos habitacionais pensados e construídos para a classe trabalhadora, bem como o significado e implicações dessa corrente no Brasil, tendo como principal problemática seus desdobramentos no âmbito das políticas públicas habitacionais estaduais em São Paulo.

Para isso, o trabalho consiste na análise dos pressupostos da arquitetura moderna no intuito de identificar historicamente o surgimento da forma espacial específica de conjunto habitacional como solução por parte do estado para a questão habitacional da classe trabalhadora, ocorrida no contexto de intensas transformações sociais e culturais da

Europa do início do século vinte. Posteriormente, buscaremos analisar como se deu a exportação dessa concepção para a realidade brasileira, e como ela foi apropriada e absorvida nas políticas habitacionais.

No Brasil, foi a partir de 1930 que se consolida o projeto de uma arquitetura moderna brasileira. Isso se deve ao desenvolvimento capitalista pretendido através da modernização econômica, social e política contida no horizonte da revolução política ocorrida na década de 1930, conhecida como a Revolução de 1930. Nesse contexto, coube aos pressupostos da arquitetura moderna um importante papel de edificação de equipamentos sociais, prédios públicos e infraestrutura necessária para a realização do projeto modernizador do pretendido pelo Estado, fornecendo assim pressupostos teóricos e técnicos para tal.

Portanto, a arquitetura moderna tem como vocação a sua instrumentalização por parte do Estado para a criação de condições necessárias à reprodução de capital. Entretanto, quando sua captura ocorre num contexto onde as referências materiais e sociais são características de um país cuja modernização se deu de forma tardia, como o caso brasileiro, a arquitetura moderna e a pretendida modernização se reproduzem de forma precária, isso devido à tendência irreduzível de rebaixamento das referências materiais e sociais e dos padrões estéticos, teóricos e técnicos da arquitetura moderna e da modernização capitalista europeia moldada no início do século XX.

A reflexão final deste trabalho não é conclusiva, mas aponta para a constatação que o conjunto habitacional estudado, assim tantos outros, representa formas espaciais contraditórias na apropriação e implantação dos princípios modernistas no que tange a problemática da habitação.

## CAPÍTULO I – ARQUITETURA MODERNA E HABITAÇÃO SOCIAL

A denominação “moderna” é bastante abrangente e genérica quando se fala da arquitetura produzida pelos vários movimentos e escolas de arquitetura surgidas no contexto artístico e cultural mais amplo do Modernismo. O movimento moderno surgiu a partir das vanguardas históricas da Europa do início de século XX. Esta corrente, em suas diversas frentes, conduziu a construção de concepções que revolucionou o campo das artes, da literatura, da ciência, da tecnologia e também da arquitetura.

O contexto social e político no qual se desenvolveu o movimento moderno foi marcado pela revolução bolchevique e a necessidade de reconstrução das nações europeias após a primeira guerra. O clima político europeu era de uma esperançosa iminência de transformações políticas e sociais profundas. Foi nesse contexto que surgiram os movimentos reivindicatórios revolucionários atrelados aos movimentos de vanguarda dos anos vinte: os Funcionalistas e os *Novembergruppe* na Alemanha, o *Esprit Nouveau* e Le Corbusier na França, os Construtivistas e toda a vanguarda russa. Todos esses movimentos “modernos” tinham em comum a crença de que o mundo estava à beira de radicais transformações e que esse seria o momento ideal para a construção um novo mundo.

A quem pertence o mundo? Essa era uma das questões centrais dos anos vinte; a quem pertence e a quem irá pertencer? Para muitos pioneiros da nova arquitetura, a resposta era clara: ao povo, às massas, aos trabalhadores, ao maior número. Sob essas variações terminológicas se escondiam a ideia comum da transformação social iminente ou em curso e a ascensão da arquitetura a funções novas e superiores. A exemplo de Marx, para quem a filosofia que se havia limitado a descrever o mundo iria contribuir para transformá-lo, os criadores artísticos da vanguarda dos anos vinte, entre eles os

arquitetos, acreditavam que a arte, a arquitetura e a organização urbana deixariam de ser um reflexo da sociedade existente para se tornarem um dos instrumentos privilegiados de sua reconstrução (KOPP, 1990, p. 22).

As análises desse movimento nos dois próximos tópicos foram retiradas do livro "Quando o moderno não era um estilo e sim uma causa" de Anatole Kopp, que traçou a história da arquitetura moderna e suas facetas ao longo da primeira metade do século XX, atribuindo à arquitetura moderna, na sua origem, uma vocação revolucionária e transformadora da sociedade, e não apenas um estilo reconhecido pelo emprego de técnicas construtivas contemporâneas e formas depuradas.

### **A Rússia pós-revolucionária e a construção do novo homem**

Se por um lado a vanguarda europeia ocidental esperava ansiosamente por transformações profundas na sociedade, na Rússia ela acabara de acontecer. Após a derrubada do regime imperial, as forças revolucionárias preocupavam-se em forjar uma nova cultura compatível com a revolução, *a cultura do modo de vida*. Construir uma nova sociedade baseada em novas relações de produção implicava em abolir, ou pelo menos tentar, hábitos e comportamentos historicamente construídos pelo antigo regime. Lócus da reprodução social do antigo regime, a habitação deveria ser substituída por um tipo de habitação que refletisse e moldasse novas relações compatíveis com a nova sociedade em construção, baseada na industrialização e no avanço tecnológico.

A cena artística e intelectual nos anos que antecederam e que sucederam a revolução de outubro de 1917 é bastante agitada na Rússia. Em relação à arquitetura, e para Kopp (1990), a corrente mais representativa das causas revolucionárias é aquela dos arquitetos em

torno do movimento construtivista. O Construtivismo Russo está inserido no contexto das vanguardas estéticas da Europa do início do século vinte, ganhando contornos particulares com a Revolução de Outubro de 1917. E como dito anteriormente, a possibilidade de construção de uma nova sociedade parecia possível na Rússia revolucionária, mais do que em qualquer outro país europeu. A influência da revolução no campo das artes se deu como impulso à produção de artes concretas para o povo, pois tal movimento nega a representação histórica da vida. Para tais artistas, a arte não é mais a simples representação da vida, e sim a arte como a própria vida concreta, ou seja, não mais uma representação e sim uma construção. Deslocando a arte da representação no plano, a tridimensionalidade dos construtivistas acaba por trazer uma íntima relação com a arquitetura, e por isso a acentuada participação de arquitetos nesta corrente artística.

De maneira geral, as concepções arquitetônicas do Construtivismo Russo tem por característica principal a correlação entre projeto arquitetônico e projeto social, ou seja, a transformação social através da organização espacial, visto que a própria arte agora é um instrumento de transformação social. E para um justo alinhamento entre cultura e revolução política e econômica, os construtivistas russos se empenharam no objetivo da transformação radical dos antigos hábitos, costumes e pensamentos enraizados pela cultura burguesa do antigo regime czarista.

A revolução de Outubro não tinha por objetivo apenas a transformação das estruturas políticas e econômicas da velha Rússia. É verdade que o "Projeto socialista" tinha por base, segundo as teses marxistas, a apropriação coletiva dos meios de produção e troca, mas tratava-se também - simultaneamente - de dar ao povo russo, em sua maioria camponesa analfabeta e inculta, uma cultura nova em harmonia com a revolução política e econômica. Não se trata, para os militantes da frente cultural, de fazer do operário ou do

camponês russo um homem "cultivado", um "homem do mundo". Não se trata simplesmente de fazê-lo aprender ler e a escrever, como fizeram sempre as revoluções resultantes dos 1789 francês; será o caso na URSS, após a revolução política, de uma verdadeira "revolução cultural" em todas as áreas da vida cotidiana (KOPP, 1990, p. 76).

A então reconstrução do modo de vida será um termo chave do discurso político na URSS e seu corolário espacial pode ser sintetizado pelos chamados *condensadores sociais*. Tais formas espaciais seriam uma espécie de clubes operários, onde a habitação e a fábrica socialista estariam intimamente ligadas, tendo o bairro ou a cidade como grande condensador geral da sociedade.

A habitação é um dos pontos mais importantes do programa construtivista, pois se entendia que é através da transformação do modo de vida familiar que se transcorre a grande transformação social. A função do condensador social era, prioritariamente, fazer com que os usuários se comportassem de uma nova maneira, e assim quebrando os antigos hábitos. O uso coletivo dos equipamentos conduziria a maior sociabilidade, superando o cotidiano individualista. A habitação foi a peça chave no que diz respeito às intenções dos arquitetos construtivistas da Rússia pós-revolucionária em transformar o modo de vida através do meio ambiente. A elaboração mais importante no que diz respeito à habitação foi a *Dom-Kommuna* (residência comunitária). Kopp (1990) descreve um dos exemplos desse tipo de edifício que não ficou apenas no papel, o de Narkomfin, construído em 1930 em Moscou e direcionado para os funcionários do Comissariado do Povo para as Finanças.

O edifício possuía duas variações tipológicas, as chamadas células de tipo F e do tipo K. As "células F" eram destinadas a famílias menores e tratava-se de apenas uma quitinete. Já as "células K" eram destinadas

às famílias maiores e que estavam ainda "em transição" para o estilo de vida socialista, tendo ainda uma cozinha individual. Apesar de incitar a vida coletiva, esse segundo tipo de habitação não o tornava "obrigatório". Entre os conjuntos planejados e construídos havia uma variação quanto à radicalidade da coletivização, uns menos, outros mais. De maneira geral, os conjuntos habitacionais tipo *Dom-Kommuna* comportava uma série de equipamentos de uso coletivo: cozinha, sala de jantar, lavanderia, serviço de limpeza, jardim de infância, ginásio esportivo, biblioteca, sala de estudos, etc. Tudo combinado ao ascetismo arquitetônico da arquitetura construtivista e pelo movimento moderno em geral.

Os projetos dessa época desejavam encontrar apenas a resposta exata, matemática e funcional para o problema colocado pelas necessidades de construção social. Tudo é nu, claro, limpo e fácil de manter. O ar, a luz e o sol entram abundantemente nas "células individuais" assim como nos locais destinados ao uso coletivo. Eles se abrem para a natureza verdejante, para os gramados e espaços programados para a atividade esportiva, que, como a atividade intelectual, deixou de ser privilégio de alguns para tornar-se atividade de todos (KOPP, 1990, p. 99).



Fig. 1 e 2 - Edifício Narkomfin. Moisei Ginzburg e Ignatii Milinis (1928-1929). Fotografias de Robert Byron. Fonte: [www.thecharnelhouse.org](http://www.thecharnelhouse.org)



Entretanto, a maioria dos projetos de residências comunitárias ficou no papel. Isso se deve a uma série de fatores que não cabe neste trabalho um detalhamento. As mudanças políticas ao longo dos anos trinta culminaram com a ascensão de Stalin, provocaram mudanças na orientação ideológica que acabaram por anular os movimentos de vanguarda dos quais o construtivismo compunha.

### **Os grandes conjuntos habitacionais da República de Weimar**

Na Alemanha do início do século vinte, com a instauração e consolidação do período conhecido como a “República de Weimar”, acompanhado do surgimento de diversas municipalidades de orientação política progressista, foi possível concretizar uma série de experiências arquitetônicas de orientação modernista. Kopp (1990) descreve como neste período surgiu um pensamento arquitetônico e urbanístico de matriz moderna, conhecido como *Neues Bauen*. Tal movimento surgiu a partir da preocupação com os problemas urbanos decorrentes da industrialização alemã das últimas décadas, e do contexto de crise econômica e social provocadas pela derrota alemã na primeira guerra mundial.

São representativos de tais problemas urbanos os cortiços, as casas de aluguel (*Mietkasernen*) e as vilas operárias, produzidas sob critérios que visavam o máximo aproveitamento dos terrenos e assim alojar o maior número de pessoas, o que tornou esse tipo de habitação um dos mais precários, mas também o tipo mais acessível para uma classe trabalhadora que não parava de crescer.

Tais condições de vida levaram à organização da classe trabalhadora alemã no plano político e sindical. As organizações trabalhistas criaram redes políticas com sólidas estruturas de solidariedade inexistentes ao nível do Estado, tais como fundos operários de assistência médica,

assistência aos desempregados, cooperativas de construção de habitações, etc.

Desde o fim da guerra, organizações ligadas ao movimento operário já discutiam os problemas habitacionais na Alemanha. Tais organizações propunham um programa de habitação baseado na socialização da indústria da construção e até na municipalização do solo, porém as condições políticas e econômicas do pós-guerra não davam margem para a implantação de tais propostas. Para sair do estágio de projetos utópicos e concretizar as proposições dos arquitetos da Neues Bauen e das organizações operárias era necessária a recuperação da economia de uma Alemanha que ainda sofria com as consequências da derrota de uma guerra. O cenário favorável veio com o Plano Dawes, um tipo de plano econômico baseado na maciça injeção de capital norte americano na economia alemã que tornou possível a recuperação da economia e assim retomou a produção industrial e de construção. Na área de habitação isso significou uma série de medidas para a construção de habitação pública, como por exemplo, os empréstimos estatais para as sociedades cooperativas de construção.

É interessante notar que tais organizações estavam à frente da questão habitacional do país, sendo os próprios promotores das operações de habitação social. As operações de construção e compra de terrenos eram assumidas por esses organismos de origem sindical e popular que constituíram todo um aparato público sindical e político que protagonizou uma das políticas de habitação sociais mais avançadas da Europa dos anos vinte. Não por acaso, em 1929 ocorreu o segundo CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna) na cidade de Frankfurt, cujo tema foi a habitação mínima. A discussão sobre a habitação feita no congresso encabeçada pela experiência alemã não se limitou às questões sobre o tamanho, preço e formas construtivas. A questão posta por essa geração de arquitetos foram

mais profundas e radicais, o que estava em debate era a necessidade do arquiteto participar, ao nível da construção arquitetônica, da transformação da sociedade e da construção de um “novo modo de vida” (KOPP 1990).

A questão de um novo modo de vida esbarra nos problemas econômicos e sociais vividos na Alemanha. Para amenizar o déficit habitacional acentuado durante a guerra e superar os cortiços operários insalubres do século passado, tornava-se necessário avançar os métodos de construção, bem como a própria concepção de habitação. É no meio deste debate que o agrupamento de habitações em grandes conjuntos se torna justificável. Não só justificável como defendido e idealizado por arquitetos e políticos comprometidos com a causa operária. O próprio papel do arquiteto que historicamente era vinculado à tradição e questões puramente artísticas, passa agora por mudanças em direção à politização da categoria, como aponta Walter Gropius em 1926:

Não são mais vilas particulares, mas centenas de apartamentos que precisam ser construídos. Não são mansões para ricos, mas boas casas utilizáveis pelos operários, residências que respondam não a princípios estéticos, mas sim a dados objetivos (*apud* KOPP, 1990, p. 46).

Essa centena de apartamentos dos qual Walter Gropius se referiu são os grandes conjuntos habitacionais alemães dos anos vinte, os chamados *siedlungen*. Tais conjuntos habitacionais foram resultados dessas novas concepções arquitetônicas e políticas que resumem as concepções dos arquitetos do movimento moderno alemão chamado de *Neues Bauen*.

Apesar do caráter revolucionário da República de Weimar ser bem menos acentuado que os bolcheviques na Rússia, tal período histórico

foi marcado pela ampla atuação de grupos socialistas e comunistas e também por várias municipalidades ditas progressistas e, assim como o construtivismo russo, a arquitetura do Neues Bauen foi adotada pelo novo regime como forma de propaganda. Um exemplo dessa associação entre estado e arquitetura moderna é a fundação da escola da Bauhaus na cidade de Weimar em 1919. O papel da Bauhaus foi de definidora da nova estética arquitetônica, mas não só isso. Foi também grande laboratório de pesquisa e de prática pedagógica do novo estilo arquitetônico moderno alemão. Não só do Neues Bauen, as concepções de Walter Gropius, primeiro diretor da Bauhaus, e de Hannes Meyer, segundo diretor da Bauhaus, foi fundamental para toda a trajetória da construção do pensamento arquitetônico modernista. Na Bauhaus não apenas o estilo era debatido - cultura, economia e sociedade deveriam ser pensadas cientificamente com a introdução das ciências sociais e trabalhos em parceria com as organizações sindicais. Ao estilo, a ordem era a simplificação e racionalização das formas. O passado precisava ser superado, e nesse processo de ruptura, tudo que remete à tradição arquitetônica clássica é combatido. Não há mais espaço para ornamentos ditos "supérfluos", o funcionalismo é a chave do estilo das "formas puras": volumes cúbicos, funcionais, assimétricos. Quanto ao método construtivo: o mais industrializado, funcional e padronizado possível, daí a importância do desenvolvimento da indústria de construção civil - em Frankfurt, por exemplo, foram criadas fábricas municipais para produzirem uma série de elementos construtivos destinados às habitações sociais empreendidas pela municipalidade (KOPP, 1990). A arquitetura do Neues Bauen abarcou uma grande variedade de construções, como igrejas, prédios públicos até fábricas e escolas. Entretanto, foi com a habitação social que tal arquitetura teve maior expressão, estética e política: os grandes conjuntos habitacionais conhecidos como *Siedlungen*.

Esses grandes conjuntos eram compostos por centenas de unidades habitacionais em edifícios dotados de equipamentos coletivos, tais como lavanderias coletivas, creches, escolas, área de lazer, entre outros equipamentos coletivos, cujo objetivo era moldar a vida cotidiana através dos aspectos práticos e funcionais, permitindo também a socialização dessas atividades. Porém os Siedlungen resultaram em conjuntos demasiadamente homogêneos e repetitivos. Tal monotonia é explicada pela busca da igualdade para todos os habitantes, resultado de um tipo ideal de iluminação, insolação, ventilação fazendo com que a orientação dos prédios e as plantas funcionais fossem muito parecidas. Para os arquitetos da Neues Bauen isso não era um problema, mas sim o objetivo e síntese de tudo que eles pensavam: promover a técnica industrial e a padronização para atingir a classe popular, oferecendo a essas pessoas as mais avançadas técnicas construtivas. A realidade arquitetônica antes era restrita à elite burguesa, ao proletariado eram reservados as condições de insalubridade dos cortiços e das casas de aluguel, cujo lucro destes proprietários provinha da miséria do operariado alemão do final do século XIX e início do XX.



Fig. 3 e 4 - Conjunto habitacional Weisse Stadt na cidade de Berlin (1930). Fonte: Bruna Silva (2014).



Fig. 5 a 7 - Conjunto habitacional Westhausen na cidade Frankfurt (1931): Fonte: Bruna Silva (2014).

Não cabe neste trabalho discutir todos os eventos políticos que ocorreram no entre guerras europeu que culminaram com a ascensão e regimes autoritários. O que vale salientar é que tanto no caso alemão com a ascensão do nazismo, e assim como na união soviética com o novo poder stalinista, os contornos ideológico de tais regimes refletiram na tomada de decisão de assumir esta ou aquela concepção artística e arquitetônica “oficial” do Estado.

Os arquitetos, naquele momento, se engajaram no que consideravam a possibilidade de um projeto de transformação social, e é por isso que essa arquitetura assume contornos sociais, não sendo considerado apenas um estilo e sim uma causa, como bem demonstrado por KOPP (1990). É justamente essa causa que estava fora do espectro ideológico do pensamento político assumidos pelos novos governos autoritários.

Apesar de óbvio, vale ressaltar que não é errado induzir, genericamente, que a “esquerda” preferiu as formas da então nova arquitetura moderna, na medida em que a “direita” defende as formas mais tradicionais. Tanto na URSS quando na Alemanha a ascensão de governos autoritários provocou a uma caçada às bruxas da classe artística e intelectual que compunham as vanguardas artísticas que surgiram com o processo revolucionário e que formavam a base do movimento moderno europeu. A radicalidade do construtivismo russo, por exemplo, foi substituída pelo “realismo socialista” como corrente artística oficial do Estado. Na Alemanha igualmente. O retorno às formas clássicas também ocorreu como forma arquitetônica oficial das realizações do Estado nazista.

## **CAPÍTULO II - MODERNIZAÇÃO E POLÍTICA HABITACIONAL**

É a partir da década de 1930 que se consolida o projeto de uma arquitetura moderna brasileira, tendo como padrão a serem seguidos os pressupostos estéticos, teóricos e técnicos difundidos nos países centrais, sobretudo nos pontos básicos da arquitetura moderna estabelecido por Le Corbusier. Os pressupostos materiais, institucionais e sociais para sua realização cabia ao Estado Novo estabelecer. E de fato o estabeleceu. O horizonte do processo de modernização estava traçado a partir da revolução de 1930 que produziu um estado forte, centralizador que transformou fundamentalmente o regime de acumulação criando condições institucionais e econômicas para promover a indústria como motora do processo de modernização nacional. Nesse sentido a arquitetura moderna passou a ser um importante instrumento, pois nela estavam contidos todos os pressupostos teóricos e técnicos para a edificação de equipamentos sociais, prédios públicos e infraestrutura necessária para a reprodução do capital.

Segundo Carrasco (2011), a modernização é entendida como “o processo que implica na formação e generalização dos pressupostos necessários para a universalização da forma mercadoria como mediação social, assim como para sua realização como tal”. Tal processo, porém, não se realiza no espaço urbano de forma homogênea. A espacialização do processo de modernização, segundo o autor, é marcada pela não-simultaneidade entre centro-periferia do sistema capitalista produtor de mercadorias. Em linhas gerais, o centro são os países que encabeçaram o processo de modernização capitalista (Inglaterra, França, Alemanha e assim por diante), e a periferia são aqueles países que foram inseridos tardiamente no sistema produtor de mercadorias, assim como o Brasil, países de passado colonial que se encontram ainda hoje no estágio de acumulação primitiva. O processo de modernização capitalista nesses países é então



caracterizado pelo autor como retardatário, de acordo com a teoria da modernização retardatária de Robert Kurz, isso porque esses países nunca alcançariam o nível alto de desenvolvimento dos países centrais. Seguindo a lógica da não-simultaneidade, a modernização não acontece sob as mesmas condições e, no atual desenvolvimento das forças produtivas e da competitividade mundial, seria impossível que tais países alcançassem níveis de desenvolvimento das forças produtivas dos países centrais, configurando uma desigualdade insolúvel.

Observando a realidade brasileira, OLIVEIRA (2103) descreve que o processo de modernização foi impulsionado a partir da década de 1930. A revolução de 30 representou uma ruptura no modo do Estado atuar na economia e nas relações trabalhistas. Naquele momento o Estado iniciou um longo processo de criação de condições para que as atividades urbano-industriais passassem a ser cada vez mais centrais na economia, uma vez que a industrialização do país passou a ser um projeto incorporado pelo Estado.

Nesse cenário, as massas populares urbanas também passaram a serem centrais para a legitimação do novo governo pós 1930. O Estado Novo de Vargas tinha como suporte a classe trabalhadora, ao passo que se moldavam estruturas institucionais de controle dessa mesma classe, paradoxalmente através da ampliação dos direitos trabalhistas. A indústria se transforma no setor-chave para o processo de modernização no Brasil, associando a inauguração de uma estrutura produtiva baseada no binômio industrialização-urbanização e também ao fim da hegemonia das oligarquias agrárias.

O fim das oligarquias como protagonista, tanto na economia quanto na política, se deu primeiro pelo confisco de lucros parciais e da destituição de crédito destinados à agricultura, e também se deu pelo

desmantelamento do esquema federalista brasileiro, substituída pela centralização do poder na mão do presidente. Enquanto isso era ofertado crédito para a produção industrial e criado um arcabouço legislativo a fim de impulsionar a indústria, como por exemplo, a legislação trabalhista que por sua vez teve o papel de fixar, em níveis rebaixados, o custo da reprodução da forma de trabalho pelo advento do salário mínimo (OLIVEIRA, 2013).

Em relação à habitação, BONDUKI (1998) aponta que foi através dos fundos dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) que se deu a primeira experiência de intervenção estatal na questão da habitação, articulando mercado financeiro, indústrias de base, mercado imobiliário e força de trabalho, inaugurando, do ponto de vista da história da arquitetura moderna brasileira, sua relação com o projeto nacional de desenvolvimento, calcado na industrialização.

Posteriormente, num segundo momento de inflexão representado pelo golpe militar, criou-se o BNH (Banco Nacional da Habitação) que representaria um programa habitacional de alcance nacional capaz de proporcionalizar o desenvolvimento da indústria de base e da construção civil, que garantia a geração de empregos num momento de reorganização do mercado financeiro, sempre garantindo a rentabilidade da indústria, representando o campo produtivo, quanto no campo especulativo.

### **As origens da intervenção estatal na questão habitacional no Brasil**

Segundo BONDUKI (1998), após um longo período de completa ausência do Estado, tanto na produção de moradia, de regulamentação fundiária ou de uma política habitacional, foi a partir da década de 1930 que o Estado passou a atuar na questão habitacional. O regime atuou através das políticas habitacionais

populistas, como a construção de conjuntos habitacionais utilizando as carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs). Os IAPs foram criados em 1937 cujo objetivo era de construir e financiar habitações para os trabalhadores associados ao instituto, separados em diversas categorias profissionais. Tal política correspondeu aos interesses corporativistas dessas várias categorias profissionais, evidenciando a exclusão de grande parte da população dos benefícios da política habitacional. Isso significa que não houve uma política habitacional articulada e universal, mas apesar disso a produção de conjuntos habitacionais empreendidos pelos IAPs teve uma relevante expressividade visto que anteriormente nada se havia feito em relação à habitação social pelo Estado. Outro aspecto importante a se considerar é a relevante qualidade arquitetônica dos conjuntos habitacionais empreendido pelos IAPs no período de 1930 a 1945. Em São Paulo boa parte dos empreendimentos foram construídos em zonas de urbanização já consolidada, com tipologia moderna e digna para os trabalhadores, fruto da concepção de arquitetura moderna que estava em voga e que permeava as instituições governamentais no período (BONDUKI, 1998).

A crise previdenciária que abalou os recursos dos IAPs nos anos 1950 limitou sua ação. Em resposta a isso, em 1946 foi criada a Fundação Casa Popular. A criação de tal entidade foi um marco institucional, pois pela primeira vez foi criada uma agência de nível nacional voltado exclusivamente para a construção de casas populares para as classes de baixa renda. Mas, essa fundação foi responsável pela construção de apenas 19 mil unidades habitacionais, número menos significativo e com um teor mais clientelista e centralizado no Centro-Sul do País (BONDUKI, 1998). No mesmo período, os entes federativos viviam certa autonomia frente ao governo federal decorrente do breve momento democrático pós-guerra, o que abriu espaço para ação dos governos estaduais na produção de habitação.

Um exemplo disso foi a criação da Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) em 1949 como forma de legitimação da autonomia do estado de São Paulo, porém com o golpe de 1964 o governo brasileiro voltou a ter uma postura centralizadora e autoritária, retomando a questão da habitação no âmbito federal (BARBOSA, 2008).

### **A política habitacional no estado de São Paulo - Da CECAP à CDHU**

Este tópico tem o objetivo de traçar o desenvolvimento das políticas habitacionais no estado de São Paulo através da atuação e das transformações institucionais da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), nascida como CECAP em 1949. Com o desenvolvimento da pesquisa pudemos compreender que o desenvolvimento das políticas habitacionais no estado de São Paulo se funde com o desenvolvimento institucional da própria CDHU. Sua trajetória ilustra também a questão habitacional no país, pois suas transformações institucionais foram determinadas pelos movimentos de centralização e descentralização das políticas públicas estaduais em relação ao governo federal, em cada período político do país.

Como aponta ROYER (2002), a primeira fase da empresa ilustra o início da intervenção estadual na questão habitacional, que tem como marco a criação do primeiro órgão destinado à questão, a então Caixa Estadual de Casas para o Povo (CECAP) em 1949 por força da Lei nº. 483 de 10 de outubro de 1949. A CECAP funcionava como autarquia vinculada à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio e o significado de sua fundação estava vinculado à legitimidade política do governo do estado frente à esfera federal. Apesar de criada em 1949, a CECAP só foi regulamentada em 1964. Isso porque apesar da CECAP representar uma recente autonomia que os entes federativos tinham conquistado, havia uma fragilidade nas finanças públicas nos estados,

impossibilitando a realização de qualquer atividade no setor habitacional. Ou seja, apesar da tentativa de autonomização frente à esfera federal, a CECAP apenas iniciou suas operações sob a égide do Banco Nacional da Habitação e do Sistema Financeiro de Habitação como agente promotor do sistema SFH/BNH, onde a Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP) era o agente financeiro. O marco do início da atuação da CECAP se dá com o projeto e construção em 1967 de seu primeiro conjunto habitacional, o então conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado no município de Guarulhos, conjunto objeto desta pesquisa. No período 1967 a 1970 além do Zezinho Magalhães em Guarulhos, podemos destacar os conjuntos de Jundiaí, Marília, Mogi, Serra Negra, Taubaté e Piracicaba construídos pela CECAP (RUPRECHT 2003).

Na década de 1970 o governo do estado de São Paulo pretendia modernizar a administração direta criando diversas sociedades de economia mista e empresas públicas. Foi neste contexto que em 1975, com a lei nº 905, a companhia deixa de ser uma autarquia e passa a funcionar como empresa de economia mista, com a nova denominação de Companhia Estadual de Casas Populares, mantendo-se a sigla CECAP. Nessa nova fase, a CECAP passa a ser, além de agente promotor, o agente financeiro captando recursos diretamente do BNH através do sistema PLANHAP (Plano Nacional de Habitação Popular). Desse modo, e até a década de 1980, a atuação da CECAP se caracterizou por profunda determinação das dinâmicas federais, devido à acentuada centralização do BNH. No período de 1967 a 1980 a CECAP produziu 17.432 unidades habitacionais, 4.680 só no conjunto Zezinho Magalhães, e as demais no interior de São Paulo.

Em 1981 a CECAP passou a se chamar CODESPAULO e suas atividades passaram a abranger outras funções tais como o desenvolvimento industrial e desenvolvimento regional. No início da década de 1980, o

sistema BNH/SFH começa a entrar em crise. Com o processo de desmonte do SFH e a extinção do BNH em 1986, inicia-se uma nova fase para a política habitacional nos estados da federação. Sem uma política habitacional nacional centralizada, esse período marca o retorno de maior autonomização da política estadual frente à federal, nesta esfera.

Apesar das eleições indiretas que elegeram para presidente da república um civil em 1984, depois de 20 anos de ditadura militar, foi em 1982 com as eleições para governadores que os estados da federação iniciam a experiência de transição do regime ditatorial para a Nova República. Esse período marca uma inflexão na estrutura do estado em relação às questões de políticas públicas, sobretudo às políticas habitacionais. Com a intenção de reestruturação das instituições públicas nesse novo momento, a CODESPAULO foi transformada em março de 1984 em Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDH).

Segundo BARBOSA (2008), o período de 1981 a 1989 é caracterizado pela busca de recursos alternativos aos do antigo BNH/SFH, pois com o fim do regime militar, depender de recursos federais estava fora de cogitação. Buscou-se assim operar com recursos do próprio tesouro estadual, buscando a descentralização administrativa com o aumento do poder decisório de Estados e municípios. Nesse período, ocorreu uma importante mudança de concepção da política habitacional, que pode ser apreendida, por exemplo, pelo Programa Municipal de Habitação (PMH). Esse programa tinha o processo de produção das moradias feito pelos futuros mutuários, onde cabia às prefeituras o fornecimento dos terrenos, contratação de técnicos e engenheiros e a seleção dos mutuários, e à CDH a responsabilidade de fornecer o projeto e assistência técnica e financeira para os materiais. Tal programa dava grande ênfase à descentralização administrativa e

destacava o papel das prefeituras. O PMH comercializou 5.642 unidades habitacionais e conseguiu atingir a faixa de renda mais baixa, originária do programa, porém por se tratar de um programa "alternativo", onde o Estado em momento de crise busca soluções às pressões sociais em busca de legitimidade, o número de moradias produzidas estava bem aquém daquele que o déficit habitacional da época demandava. A alternativa para o equacionamento de déficit só viria em 1988 com a Lei 6.556 que vinculou o ICMS ao financiamento de programas habitacionais.

A centralização política consolidada no antigo regime tornou os estados e municípios pouco autônomos financeiramente, impossibilitando a realização de políticas anunciadas pelos políticos no momento de transição. A possibilidade só veio com a Constituição de 1988 que garantia uma maior autonomia financeira aos estados, criando as bases para a dinamização da política no Estado. Esse novo cenário possibilitou a criação da lei que permitiu a elevação em 1% da alíquota do ICMS ao financiamento de programas habitacionais, representando uma fonte de recurso estável e vultosa. Tal lei é o marco de uma nova fase da CDH. Se antes por conta dos poucos recursos estaduais a CDH se caracterizou pela criação de programas alternativos de mutirão e autoconstrução, a partir daquele momento, a companhia passou por uma profunda reestruturação para produzir moradias em massa. No mesmo ano, 1989, a CDH passou para a então denominação de Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Essa nova fase também coincidiu com o início da atuação da CDHU na Região Metropolitana de São Paulo, momento delicado com o aumento do número de favelas e cortiços (a COHAB-SP era responsável pela RMSP enquanto que a CDH e outras COHABs atuavam no interior) (ROYER, 2002).

Com a mudança de “conceito”, o modelo de “empreitada global” passou a ser o paradigma de produção. Esse modelo de produção nasceu em oposição aos modelos de mutirões e autoconstruções. Essa substituição se deu com a justificativa de que a produtividade dos mutirões era pequena face ao déficit habitacional que a companhia queria combater, sendo assim o modelo de construção empregado pelas construtoras considerado o mais adequado. A companhia não poderia mais ser uma simples promotora de mutirões, sua nova função seria de gerenciadora de construtores, ou seja, limitar sua atuação à de catalisadora da iniciativa privada através do aumento dos contratos com as construtoras. Ainda, segundo ROYER (2002, p. 62),

A diminuição dos custos globais da construção civil e os mecanismos e formas de diminuição do valor do solo urbano não eram a principal preocupação da empresa nessa mudança de conceito. A meta era a produção recorde de unidades, pouco importando a consecução de um preço ótimo por unidade produzida.

Depois da consolidação institucional da CDHU, sob o conceito de produção em massa em parceria com a iniciativa privada, ao longo do tempo essa parceria se acentuou. No período do final da gestão de Orestes Quércia e início da gestão de Fleury, a CDHU lançou o programa Chamamento Empresarial. Tal programa consistiu no repasse de recursos às empreiteiras que a partir de algumas premissas estabelecidas pela CDHU, apresentavam o pacote completo para a produção dos empreendimentos - terreno, projeto, obra, regularização (RUPRECHT 2003). Em alguns casos houve questionamento interno na companhia quanto ao funcionamento do Programa, pois a CDHU possuía áreas remanescentes em algumas cidades do interior, não sendo necessário arcar com os custos de novos terrenos incluídos no pacote oferecido pelas construtoras. Alguns programas alternativos também foram formulados, como o Programa Mutirão UMM (União dos Movimentos por Moradia), fruto das lutas de movimentos sociais de



moradia. Apesar do relativo sucesso de alguns empreendimentos que atenderam as demandas de movimentos organizados, como o Conjunto da COPROMO em Osasco, a principal prática da companhia foi o beneficiamento do setor privado de construção civil dando preferência aos programas tradicionais (ROYER, 2002).

Analizando o âmbito nacional, a eleição presidencial de 1995 marca a instalação de uma agenda de reformas que levaram ao desmonte de parte dos ganhos políticos e sociais conquistados com a Constituição de 1988. No estado de São Paulo tal reestruturação é marcada pela eleição de Mário Covas (PSDB), que reproduziu no estado a contenção de despesas realizadas a nível federal. Na CDHU a nova concepção “gerencial” com o princípio da eficiência levou a diminuição em 38% de funcionários em 1995, dentre outras despesas. Inovações foram anunciadas e consagradas como a implantação dos sorteios públicos, a garantia à mulher e a cota para deficientes. Quanto aos projetos, foi criado QUALIHAB. Porém, como aponta ROYER (2002), a reestruturação foi meramente formal, não constituindo rupturas em relação à fase anterior, pois não houve mudanças significativas nas políticas habitacionais.

ROYER (2002) traça todas essas mudanças institucionais que a companhia passou em paralelo com mudanças políticas e econômicas do cenário nacional e estadual. O que a autora afirma é que apesar de todas as mudanças, o antigo modelo pós 64 do SFH-BNH continua como a matriz dos programas, visto que programas que deram maior ênfase à participação, como as experiências de mutirão e autogestão, foram minoritárias, com exceção na gestão de Franco Montoro (PMDB). Essas formas de produção ganharam forma de políticas “alternativas”, sendo marginais frente aos números da produção da companhia, sobretudo a partir da década de 1990. Não cabe neste trabalho detalhar os vários programas habitacionais desenvolvidos pela CDHU ao longo dos 50

anos desde a construção do seu primeiro conjunto, mas vale ressaltar a predominância dos programas “tradicionais”, que privilegiam as chamadas parcerias com a iniciativa privada, em relação aos “alternativos”, onde essa predominância é marcada pelo paulatino aprofundamento das parcerias com a iniciativa privada.

Como aponta Royer (2002), essa solução representa a reincorporação dos principais erros do antigo BNH/SFH: solução empresarial que não é capaz de atingir as faixas de menor renda, um dos principais equívocos do BNH.

### **CAPÍTULO III - O CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO**

Neste capítulo o objetivo é sintetizar e problematizar o significado da exportação do pensamento moderno sobre habitação social realizado pelas políticas habitacionais no Brasil. Apesar da grande variedade de experiências de construção de conjuntos habitacionais pelo Brasil, utilizaremos como sustentáculo apenas uma experiência de conjunto habitacional. Isso porque o conjunto habitacional abordado possui algumas particularidades das quais é possível vislumbrar a cristalização dos fatores econômicos, políticos, arquitetônicos e sociais já discutidos até o momento neste trabalho. Para tanto, esta seção apresentará a trajetória do bairro onde está inserido o conjunto, identificando nas etapas da construção do conjunto habitacional um paralelo com as transformações na política habitacional, bem como os desdobramentos da concepção de habitação social que buscamos traçar ao longo do trabalho.

Tal escolha foi induzida pelo fato do Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado ser recorrentemente apresentado como um ícone da habitação social produzida pelo Estado devido às concepções modernistas que deram forma a esse conjunto, e também por ter sido o conjunto habitacional que inaugura o momento de intervenção estatal na questão habitacional no estado de São Paulo no âmbito do sistema SFH-BNH da gestão dos militares, evidenciando a teia de contradições com relação tanto a pretensão de desenvolvimento econômico da ditadura militar, quanto à pretensão da “função social” daqueles profissionais envolvidos em tal projeto.

Segundo BUZZAR (2014), no Brasil, um dos pressupostos da arquitetura moderna era de que a arquitetura deveria cumprir um importante papel no processo de desenvolvimento nacional, ou seja, a construção de uma nação moderna e soberana capaz de superar o “atraso” do

subdesenvolvimento. Dentre as vertentes no modernismo brasileiro estava presente a Escola Paulista, ou o “brutalismo”, do qual o principal expoente e formulador das propostas foi o arquiteto João Batista Vilanova Artigas.

Aliado ao propósito da modernização, a Escola Paulista teve a questão da “função social” como central em suas discussões e concepções. A arquitetura moderna deveria cumprir um importante papel no processo de desenvolvimento social onde a função social da arquitetura, e do arquiteto, seria um paradigma em suas produções.

Segundo BUZZAR (2015) a função social, entendida como a necessidade da arquitetura em transformar a sociedade, é um dos pilares da concepção da arquitetura moderna. Uma das oportunidades da concretização das ideias da Escola Paulista ocorreu com a produção de equipamentos públicos, sobretudo escolas, vinculado a um planejamento do estado no âmbito do Plano de Ação do Governo do Estado (PAGE) da gestão Carvalho Pinto entre os anos de 1959 a 1963. É verificada uma intensa produção de equipamentos públicos como escolas, fóruns, ginásios, bem como a construção da cidade universitária, ou seja, o patrimônio arquitetônico criado no âmbito do PAGE revela uma intensa relação com a formação da corrente paulista da arquitetura moderna. Muitos dos expoentes dessa corrente estavam envolvidos com os mais de 600 projetos de construção (ou reforma) de equipamentos públicos de concepção moderna em todo estado de São Paulo (BUZZAR, 2015).

As concepções de equipamentos públicos construídos nesse período demonstravam de forma latente o compromisso social. O edifício era entendido e projetado não apenas com o carácter funcional para as atividades, mas como abrigo social, de convívio e de trocas que é manifestado de forma mais icônica no edifício da FAU-USP. A dimensão

social dos equipamentos coletivos públicos marcou a trajetória da escola paulista, mas é no conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado para a CECAP que as aspirações dessa corrente se materializam em forma de habitação social.

O projeto arquitetônico e urbanístico do conjunto habitacional teve a autoria dos Arquitetos João Batista Vilanova Artigas, Paulo Mendes da Rocha e Fábio Penteado, expoentes da arquitetura moderna brasileira, escolhidos pelo então superintendente da CECAP, o senhor Zezinho Magalhães Prado, para projetar o conjunto.

O bairro Parque CECAP, como é popularmente conhecido, foi criado em 1967 com o início da construção da primeira etapa do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado pela então Caixa Estadual de Casas Para o Povo (CECAP). Ao longo da década de 1970 outras etapas do conjunto foram entregues, totalizando 4680 unidades habitacionais em cinco etapas de construção: Guarulhos A1, A2, A3, A4 e A5. Em agosto de 2011 foram entregues 224 unidades habitacionais, a etapa A7 pela então CDHU, que apesar de ser anunciado como uma continuidade das etapas do bairro, esses edifícios entregues possui significativas diferenças arquitetônicas do projeto original.

O terreno do bairro é de aproximadamente 180 hectares e está localizado em um ponto estratégico, pois margeia a rodovia Presidente Dutra e tem fácil acesso à rodovia Ayrton Senna e Hélio Smidt, importantes estruturas viárias que conectam Guarulhos a São Paulo.

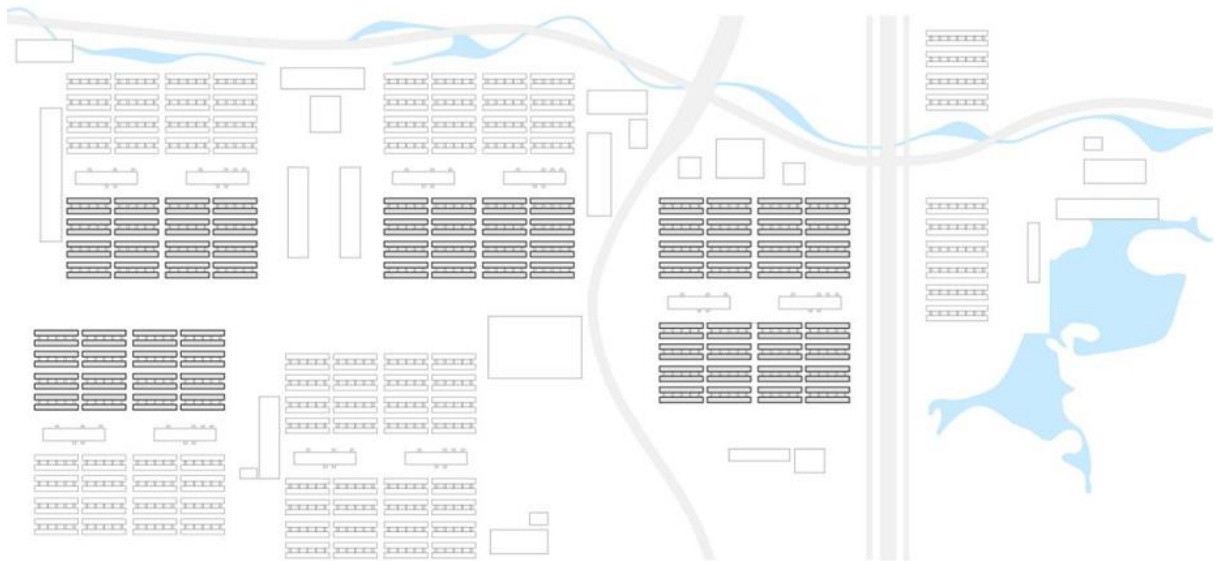


Fig. 8 - Planta geral do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado. Os blocos em negrito foram os únicos a serem construídos. Fonte: Guilherme Petrella (2009).



Fig. 9 a 11- Fotos do conjunto pouco tempo após sua inauguração. Fonte: <http://vilanovaartigas.com>.

A particularidade do projeto do conjunto reside no conceito urbanístico de “freguesia” que os arquitetos responsáveis pelo projeto adotaram. A freguesia era uma concepção de unidade urbana associada a

equipamentos e serviços coletivos que seriam utilizados em escala local, regional e metropolitana. Foram previstos cinco dessas freguesias, cada uma contendo equipamentos de uso coletivo e local como creches, pequenos centros comerciais e de serviço, área de lazer, etc. Entre as freguesias seriam implantados equipamentos de grande porte, tais como centros comerciais maiores, um hospital, escolas regulares e técnicas, estádio esportivo e até um centro de abastecimento que seriam utilizados em escala metropolitana, inserindo o novo bairro na cidade. O projeto expressa uma concepção de totalidade, no sentido de não prover apenas habitação, mas também área comercial e de serviços públicos, de diferentes níveis, visando uma conexão entre o bairro, a cidade e a metrópole. Neste sentido, o projeto abarcava o apartamento individual aos equipamentos coletivos de escala local, alcançando o nível regional com os equipamentos coletivos público de escala metropolitana.

A produção dessa espécie de “cidadela”, uma estrutura de “cidade” bem equipada e moderna, se daria de forma eficiente e organizada amparada pela racionalização industrial e a pré-fabricação de seus componentes, conceitos de construção que nortearam as concepções dos arquitetos filiados ao modernismo brasileiro, especificamente da “Escola Paulista”.

Porém sua produção se deu nos moldes artesanais e boa parte dos equipamentos que abrangeriam a escala regional e metropolitana foi suprimida, estes sendo construídos apenas recentemente, descolados do projeto inicial. Além da mudança no processo de construção, o número de unidades construídas caiu pela metade. (PETRELLA, 2009). Entretanto, o conjunto foi entregue e a principal característica de sua concepção, as freguesias, mantiveram-se no projeto. A última etapa do projeto foi entregue em 1980.

O conjunto habitacional produzido pela CECAP é basicamente formado por unidades habitacionais agrupados em edifícios laminares de três andares e possui área térrea livre proporcionada pelas estruturas dos pilotis. Cada pavimento contém 20 unidades, quatro por escada, ou seja, cada edifício (ou bloco) contém 60 apartamentos.

No total de 32 edifícios se tinha a denominada “freguesia”. Hoje em dia o bairro é fragmentado em “condomínios”. O processo de condominização se deu nas últimas décadas. Apesar de não ter sido possível saber exatamente quando, entrevistas realizadas com antigos moradores indicam que esse processo ocorreu entre os anos 80 e início dos 90. Os condomínios de hoje em dia são compostos por oito blocos que reproduzem, em menor escala, e entre muros, o que um dia foi as tais freguesias. Cada condomínio abrange oito blocos de apartamentos, separados por uma grande área central composta por praças, parquinhos de crianças, quadras de futebol, salão de festas e em alguns casos existe até comércio dentro dos condomínios.



Fig. 12 e 13. Área de uso comum do condomínio Paraná no CECAP. Fonte: Fotografias da autora (2017).

Em relação às unidades habitacionais, suas fachadas acomodam armários internos cuja mobília estava incluída no projeto. Suas janelas ocupam toda extensão do apartamento, proporcionando uma



excepcional iluminação. O apartamento é como um caixote de 64m<sup>2</sup> que possui uma planta livre, dando a liberdade quase total de disposição interna das paredes (com exceção do núcleo hidráulico que é fixo).

Cada bloco possui cinco escadas, separados por jardins internos que proporcionam iluminação e ventilação à fachada interna. A fachada externa é composta pelas janelas dos quartos com vista para outro bloco. Entre os blocos além dos espaços de lazer, a estrutura de pilotis proporciona total circulação, sendo cotidianamente usado pelas crianças com suas bicicletas e brincadeiras.



Fig. 14 e 15. Jardins internos e fachada dos blocos. Fonte: Fotografias da autora (2017).

Como dito no início deste trabalho, no ano de 2011 foram entregues 224 unidades habitacionais do conjunto Guarulhos A7 Zezinho Magalhães produzidos pela CDHU, dando continuidade a sétima etapa do conjunto habitacional. Conforme o edital de inscrição nº 01/2011, a provisão dessas moradias estava no âmbito do Programa Habitacional de Integração PHAI-Empreendimentos habitacionais para servidores públicos estaduais e municipais. Segundo o edital, o programa teria por objetivo aproximar o local de moradia do servidor público do seu local de trabalho. São diversos órgãos, instituições, autarquias e secretarias

do estado que estão entre os possíveis, muitos deles sem escritórios no município de Guarulhos. Os interessados deveriam se inscrever e respeitar algumas condições além de ser servidor, tais como não possuir casa própria e possuir renda familiar de 3 a 10 salários mínimos. A ordem de classificação dos candidatos se deu por sorteio.

O conjunto foi construído em um dos terrenos do projeto do CECAP de 1967, previsto para ser construída uma das freguesias. Os 224 apartamentos do conjunto são divididos em dois condomínios com quatro blocos cada. Possuem dois dormitórios, em edifício vertical de quatro pavimentos e sem unidades habitacionais no pavimento. A dimensão interna é de 47m<sup>2</sup> e sua estrutura construtiva é de alvenaria estrutural, assim como a grande maioria dos conjuntos construídos pela CDHU. Tal configuração consiste na planta padrão da CDHU, multiplicada em larga escala pelas periferias do estado.

As dimensões das unidades habitacionais são drasticamente reduzidas, tanto em tamanho quanto na maleabilidade do espaço, que desta vez é engessado pelas paredes estruturais. Apesar do térreo também ser livre graças aos pilotis, por suas dimensões serem menores a livre circulação é comprometida, tendo lugar apenas para os automóveis estacionados. Outro aspecto distinto em comparação com o conjunto da CECAP é a iluminação e ventilação, reduzida pelas janelas menores. Assim como os edifícios da CECAP, as escadas são separadas por jardins, porém a distância entre as janelas dos apartamentos também é drasticamente reduzida. O sistema de abastecimento de água e gás retrocedeu no tempo: há uma caixa d'água e não há gás encanado, sendo o abastecimento de gás feito por botijões.

Através dos trabalhos de campo, é possível perceber que as últimas unidades entregues em 2011 carregam poucas características do projeto arquitetônico original. Como discutido, o conjunto habitacional

de 1967 carrega soluções que transparecem vários dos conceitos da arquitetura moderna - edifícios em forma de lâmina, janelas horizontais, bloco sem cobertura aparente, distância entre edifícios proporcionando ótimas condições de iluminação e ventilação, bem como a racionalização do espaço possível perdido para a circulação interna com paredes finas e armários embutidos nas fachadas. Estas soluções evidenciam o alinhamento com o propósito modernista de habitação social defendido pelos arquitetos envolvidos no projeto de 1967, que não foram reproduzidas, se não precariamente, quatro décadas depois, em 2011.

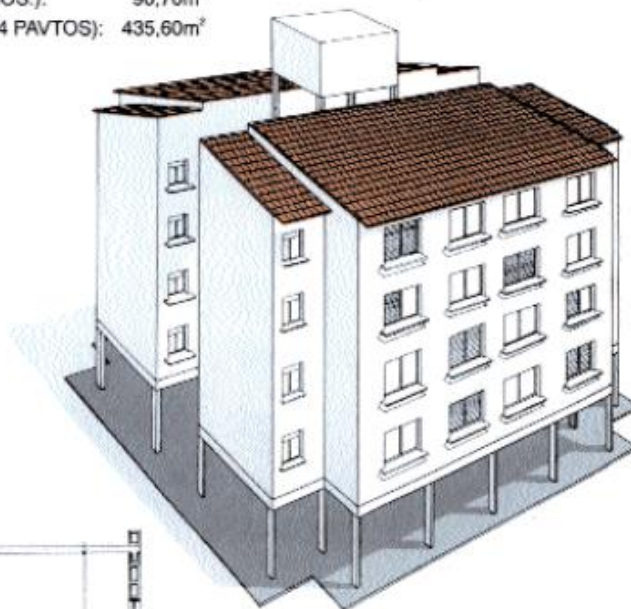


Fig. 16 a 18. Aspectos gerais dos prédios da CDHU. Fonte: Fotografias da autora (2017)

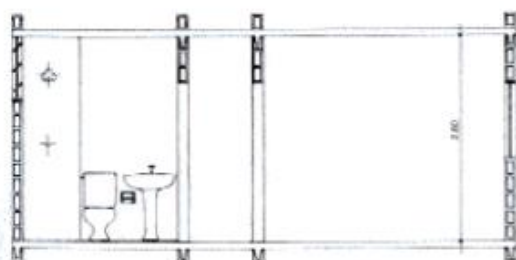
# PI22B

## UNIDADE VERTICAL SOBRE PILOTIS

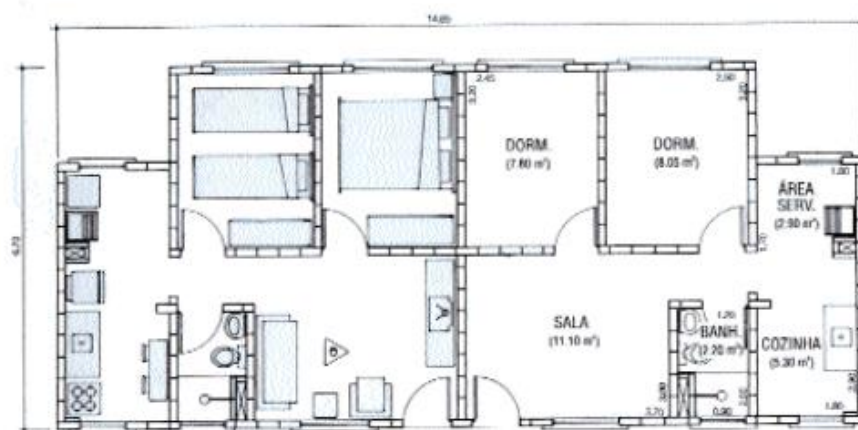
ÁREA ÚTIL POR APARTAMENTO:	38,65m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA POR APT <sup>o</sup> :	45,35m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA POR PAVT <sup>o</sup> (2 APTOS.):	90,70m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (TÉRREO+4 PAVTOS):	435,60m <sup>2</sup>



ELEVAÇÃO EM PERSPECTIVA



CORTE



PLANTA TIPO

Fig. 19 - Tipologia dos prédios implantados pela CDHU. Fonte: Luciana Royer (2002).

## **CONSIDERAÇÕES FIINAIS**

Analisando o histórico das políticas habitacionais desenhadas desde 1949 com a inauguração da CECAP ainda como autarquia é evidente que a partir da década de 1990 quando a companhia começa a receber um grande montante de dinheiro, as parcerias com a iniciativa privada se acentuam ainda mais. Com a premissa de que a quantidade de unidades habitacionais deve ser o parâmetro de mensuração da eficiência da política habitacional, supostamente atacando o déficit habitacional, o que se vê é mais uma grande fonte de lucro para as construtoras em detrimento da qualidade dos empreendimentos. Isso se reflete na construção de conjuntos habitacionais de menor porte, alocados em terrenos mais distantes e com a exclusão de espaços e equipamentos de uso público e coletivo. São produtos da lógica de produção em massa das moradias que resultam em construções com baixa qualidade arquitetônica e urbanística fruto de uma política habitacional que ainda mantém sua matriz nas políticas habitacionais formuladas nos períodos autoritários e que prevalece reproduzindo os mesmos erros até os dias de hoje.

Entretanto, se buscarmos na gênese da questão habitacional no Brasil, é possível ampliar o entendimento sobre as recentes formas de habitação social produzido pelo estado a partir dos anos 1990. A problemática se dá sob a contradição entre a questão habitacional, que na sociedade capitalista é uma mercadoria e para ter acesso a ela, é preciso pagar. Numa sociedade capitalista periférica como a nossa, a impossibilidade da moradia digna para todos é ainda maior, tendo em vista que a moradia não se constituiu de fato num direito, mas foi sendo produzida como sinônimo de propriedade privada. As políticas de Estado, portanto, tinham na sua gênese esse pressuposto, o que de fato, impediu a maior parte da população de ter acesso à moradia.



Tal condição nos faz refletir sobre os princípios da arquitetura moderna e sua realização, num país de capitalismo tardio. Boa parte do que foi descrito sobre o projeto do conjunto de 1967 ficou apenas no papel, e o que de fato foi realizado, se deu de forma precária. O conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado representa o caráter crítico da arquitetura moderna brasileira. Esses dois momentos podem ter como exemplo o baixo nível tecnológico empregado nas construções, revelando um caráter modernista apenas formal. Quanto à precarização das relações estruturadoras, temos a exploração de mão de obra barata, indispensável para o crescimento da indústria no Brasil.

O debate em torno dos caminhos da arquitetura moderna brasileira ilustra as contradições da produção de Vilanova Artigas, podendo se interpretar que o Golpe de 1964 representou um momento de inflexão para a arquitetura moderna brasileira. Apesar de apresentar condições de recuperação da modernização, apresentou-se também como uma situação limite, uma contradição insuperável de aliar projeto social numa ditadura militar. Esse momento histórico escancara a impossibilidade, sempre presente, de aliar avanço do processo de modernização e a utopia de emancipação social e edificação de um novo modo de vida idealizado por esse setor profissional que na época estava pensando o Brasil da forma mais progressista e em conjunto com diversos outros grupos intelectuais, artísticos e políticos.

Nesse sentido, o conjunto aqui estudado representa a realização precária da arquitetura moderna para as massas. As concepções progressistas vislumbradas pela arquitetura moderna que se baseiam na liberdade plástica, a fluidez dos espaços e a liberdade de apropriação dos espaços públicos que orientam e caracterizam a produção da arquitetura moderna no Brasil se restringiu às elites e a prédios públicos. É verdade que houve uma significativa produção de conjuntos habitacionais que seguiram a risca os ditames dos arquitetos modernos

estrangeiros, revelando a importância e relevância dessa produção. Porém as referências modernistas se revelaram bastante flexíveis, sempre passíveis de rebaixamento, visto o próprio rebaixamento das referências no momento de construção dos edifícios do CECAP. Isso evidencia o desdobramento da arquitetura moderna em um contexto de modernização retardatária, onde o conceito de habitação mínima foi constantemente diminuído na medida em que os lucros precisavam ser cada vez maiores, sendo assim necessário sempre rebaixar mais, situação expressa nos edifícios entregues pela CDHU em 2011. Ou seja, não se trata aqui de dois momentos distintos, de uma arquitetura “boa” e de uma arquitetura “ruim”, mas sim o próprio desdobramento da arquitetura moderna, onde os desenhos das políticas habitacionais tanto retiram as “virtudes” dessas concepções, quanto se aproveitam da própria concepção moderna de habitação. Isso demonstra a vocação que a arquitetura moderna tem de ser instrumentalizada para a reprodução do capital, o que torna questionável a suposta pretensão de emancipação social tão difundida na narrativa daqueles que a defendem.

Outro ponto questionável que pudemos levantar com a elaboração deste trabalho é a suposta “funcionalidade” da concepção de arquitetura moderna exportada para o Brasil, muitas vezes resultando em edifícios disfuncionais no sentido de serem incapazes de incorporar hábitos tradicionais e diferenças locais, produzindo espaços hostis, pouco afetivos e destituídos de identidade.

O CECAP foi concebido como meio de emancipação social por aqueles que o idealizaram, no desenho, mas foi produzido no contexto da ditadura militar. Apesar de controverso, o desenvolvimento das forças produtivas e da industrialização nacional eram “vontades” pretendidas tanto pelos mais progressistas arquitetos da época como também pelo governo militar, relevando uma insuperável contradição.

Isso tornou possível a produção do Zezinho, como forma espacial contraditória, produzida por relações sociais conflituosas de uma nação que há décadas tomou para si a missão desenvolvimentista para superar o arcaísmo. A forma como se desenrolou a construção do conjunto é um grande exemplo da construção da nação: a eterna tentativa de superar o "arcaico" e nunca alcançando o "moderno". Ao contrário, o suposto "moderno" foi se desdobrando em formas cada vez mais precárias.



## REFERÊNCIAS

BARBOSA, Itaquê Santana. **O Estado e a Produção Habitacional Pública**. 2008. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da Habitação Social no Brasil: Lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BUZZAR, Miguel Antônio. **João Batista Vilanova Artigas: elementos para a compreensão de um caminho da arquitetura brasileira, 1938-1967**. São Paulo: Editora UNESP; Editora SENAC, 2014.

BUZZAR, Miguel Antônio. CORDIDO, Maria Tereza Regina Leme de Barros. SOMONI, Lucia Noêmia. **A arquitetura moderna produzida a partir do plano de ação do governo Carvalho Pinto - PAGE - (1959/1963)**. In: Arq.Urb, Revista eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo. n.14. pp.157-170, 2015. Disponível em <http://www.usjt.br/arq.urb/numero-14/8-miguel-buzzar.pdf>

CARRASCO, André de Oliveira Torres. **Os Limites da Arquitetura, do Urbanismo e do Planejamento Urbano em um Contexto de Modernização Retardatária: As Particularidades desse Impasse no Caso Brasileiro**. 2011. 263 f. Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

KOPP, Anatole. **Quando o Moderno Não Era Um Estilo e Sim Uma Causa**. São Paulo: Nobel, 1990.

OLIVEIRA, Francisco de. **Crítica à Razão Dualista / O Ornitorrinco**. São Paulo: Boitempo, 2013.

PETRELLA, Guilherme Moreira. **Das fronteiras do conjunto ao conjunto das fronteiras**. 2009. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

ROYER, Luciana de Oliveira. **Política Habitacional no Estado de São Paulo: estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU)**. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

RUPRECHT, Denise Gomes. **Conjunto Habitacional Jundiaí A: Dois modos de Arquitetar**. 2003. Dissertação (Mestrado) - Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2003.

SILVA, Bruna Limoli. **O Neus Bauen e a Habitação Social**. 2014. Trabalho Final de Graduação - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2014.