



# CONSTRUÇÃO

HABITAÇÃO

## O popular em versão chic

*Grupo Itapetê Arquitetura vence concurso de projetos de CDHU*

# A razão e a emoção

Pela primeira vez em 30 anos, a CDHU promove um concurso público para dar personalidade às suas obras habitacionais. Sob o desafio de integrar as edificações ao ambiente, a proposta vencedora destaca a pouca movimentação de terra, a preservação da mata existente e a reciclagem de resíduos sólidos

MARIA CLARA CÉSAR

**A** iniciativa não chega a abalar o mercado de habitação popular, mas planta mais uma semente para que a política do setor no futuro possa promover construções econômicas e com qualidade ambiental. Amadurecida em seus 30 anos de existência, a CDHU-Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano abriu pela primeira vez um concurso público para um projeto habitacional. O primeiro lugar ficou com a proposta do Grupo Itapeti Arquitetura, dos arquitetos Carlos Eduardo Bianchini e José Luiz Tabith Jr.

O desafio lançado foi o de ocupar uma área de 196 mil m<sup>2</sup> com declividade acentuada, remanescente de programas habitacionais em Itatiba, interior do Estado. A região, aliás, com conjuntos habitacionais de diferentes épocas, representa todas as fases de desenvolvimento da CDHU, inclusive quando o órgão tinha outras denominações — Cecap e Codespaulo. Assim, quem passa por ali tem uma amostragem materializada das linhas evolutivas que desenharam o quadro da habitação popular no Estado, embora o adensamento e as construções padronizadas sejam uma constante.

Vale lembrar, entretanto, que a abertura dada por esse concurso não constitui um fato absolutamente inédito. Durante a gestão de Luíza Erundina na Prefeitura de São Paulo, foram realizados dois concursos, um deles concretizado nas 600 moradias do con-



Os arquitetos Tabith e Bianchini: complexo arquitetônico racional e concentrado

junto habitacional São Francisco, no bairro de São Matheus.

Os profissionais ligados à habitação popular comemoram a realização do concurso, sobretudo porque o tema proposto, "Habitar com o Ambiente", revela uma certa sensibilidade do governo do Estado para uma discussão que se intensificou a partir dos anos 80. Em termos práticos, a escassez cada vez maior de áreas de perfil regular, não só na região metropolitana de São Paulo, mas também no interior, motiva a adoção de soluções particularizadas para cada projeto. Eduardo Trani, da CDHU e coordenador do concurso, diz que a maioria dos terrenos nos quais serão executados os próximos projetos são remanescentes "com acentuada declividade, presença de

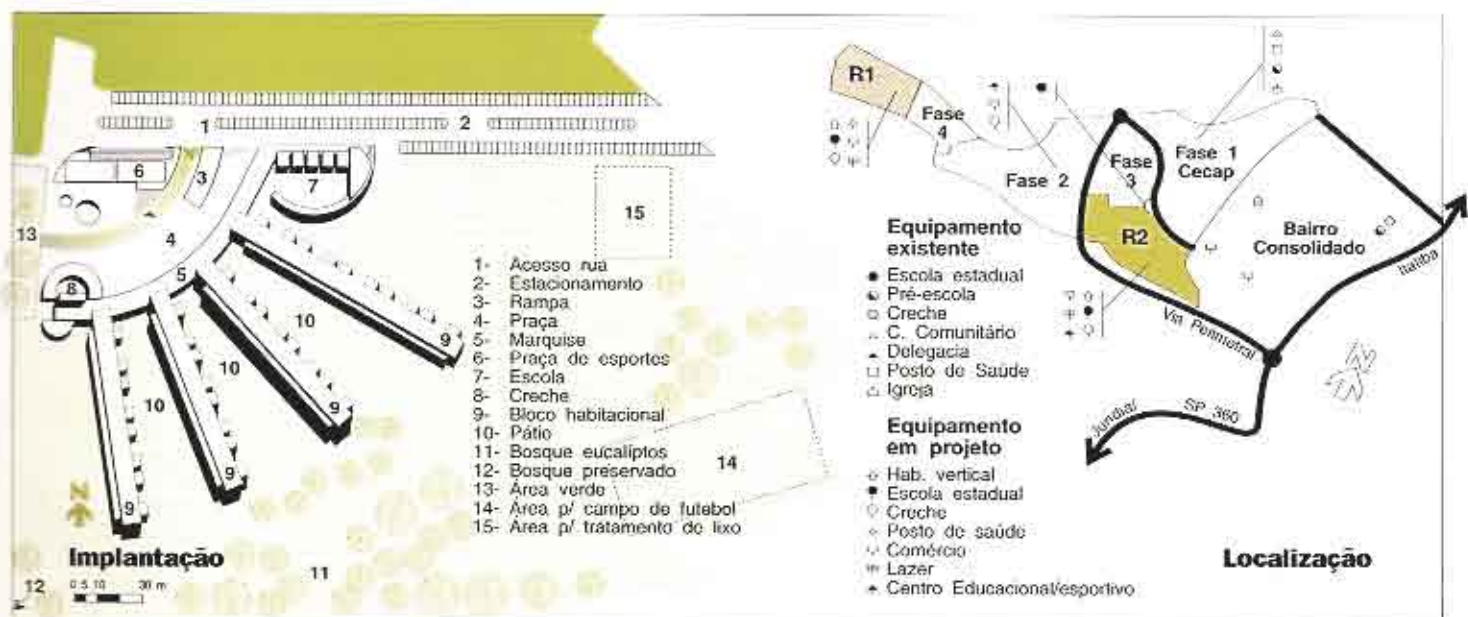
córregos, matas e áreas de preservação permanente ou passíveis de inundações".

Nabil Bonduki, arquiteto que participou da gestão petista na cidade de São Paulo como superintendente de Habitação Popular e secretário executivo do Funaps-Fundo Nacional de Moradia Popular, foi um dos jurados do concurso e acredita que a decisão da CDHU traz uma perspectiva de avaliação para os padrões de moradia estabelecidos até aqui. Mas também faz algumas restrições. "A verticalização das unidades habitacionais traz alguns problemas, como a manutenção e a cobrança de taxas de condomínio", afirma. Outro ponto levantado por Bonduki é sobre a destinação dos conjuntos, "que ainda não atendem às faixas da população com renda inferior a três salários mínimos".

A carência habitacional no Estado atinge hoje cerca 1,8 milhão de unidades habitacionais, sendo que no atual governo 83 mil foram construídas e outras 70 mil estão em fase inicial, segundo dados da CDHU. O custo estimado do conjunto em questão é de 1,43 bilhão de cruzeiros, em valores de dezembro passado, que, segundo Nádia Simekh, arquiteta da CDHU, não é superior aos conjuntos convencionais. Se fosse comercializado hoje, o consumidor final teria de desembolsar entre 10 mil e 15 mil dólares por uma unidade, muito embora não haja nem sequer previsão para o início das obras.







“Deixando de lado ser este um ano eleitoral, o passo dado com o concurso é uma vitória do ponto de vista técnico, que deve gerar discussão e reflexão”, afirma Nádia.

**Desafio** — Entendida como um grande parque no limite entre a cidade e o campo, a área objeto do concurso tem parte dos seus 196 mil m<sup>2</sup> tomada por mata natural densa e eucaliptos. O projeto do Grupo Itapeti buscou tirar proveito da qualidade paisagística do entorno, suas características topográficas, um córrego e duas linhas de drenagem naturais para criar espaços numa concepção contemporânea e particular, segundo seus autores. Com isso, a obra necessitará de pequena movimentação de terra para “um complexo arquitetônico, racional e concentrado”, diz Tabith. O projeto prevê 374 unidades habitacionais divididas em quatro blocos que convergem para uma marquise orientada por uma curva de nível, que organiza o sistema de edificações e os equipamentos de uso comunitário (praça, creche, escola e centro educa-



**Trani, da CDHU:** predominância de áreas com declividade acentuada

cional esportivo). A preservação da mata local é outro ponto de destaque no projeto.

O estudo preliminar propõe um conjunto de edifícios sem elevador, com ocupação escalonada em níveis: os prédios acompanham a declividade natural do terreno e as escadas de acesso, tanto para os andares superiores quanto para os inferiores ao nível da marquise, foram pensadas de forma que o usuário não suba mais de três pavimentos, à exceção de quatro apartamentos no extremo do último bloco. A marquise coberta permite a circulação de pedestres e abrigará pontos de comércio e o recinto

do centro comunitário, além de ser o acesso principal dos edifícios.

O complexo, que ocupa apenas 9,5% da área, se localiza no plano mais alto do terreno, no sentido das curvas mais suaves, com média de 15% de inclinação, próximo a uma rua já existente. Os apartamentos variam de 37 m<sup>2</sup> a 61 m<sup>2</sup>, com um, dois ou três dormitórios, e todos têm opção de ampliação em mais um dormitório.

A ligação entre a via principal de acesso e o conjunto é feita por meio de uma rua projetada, com 200 m de extensão, até o bolsão de estacionamento para 200 veículos, que não circularão nas ruas do conjunto, restritas a pedestres. A intenção, segundo o Tabith, é permitir o uso da área excedente para o lazer, inclusive pela população dos outros quatro conjuntos da vizinhança.

O ponto alto do estudo preliminar, considerado por Bonduki, é a praça de convívio, de 2.750 m<sup>2</sup>, que se integra à marquise, criando um movimento de socialização entre os moradores da gleba e do entorno e atraindo a atenção para os equipamentos de apoio, “como um centro de bairro”, diz. Para a praça de esportes, com

