



Oculum Ensaios

ISSN: 1519-7727

sbi.ne\_oculumensaios@puc-  
campinas.edu.br

Pontifícia Universidade Católica de  
Campinas  
Brasil

ANITELLI, FELIPE; TRAMONTANO, MARCELO  
VILA DOS IDOSOS: NOVOS INSUMOS PARA A POLÍTICA HABITACIONAL, NOVOS  
PARÂMETROS PARA A ARQUITETURA, NOVAS RESULTANTES URBANAS

Oculum Ensaios, vol. 14, núm. 1, enero-abril, 2017, pp. 63-80  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas  
Campinas, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351751137004>

- ▶ Como citar este artigo
- ▶ Número completo
- ▶ Mais artigos
- ▶ Home da revista no Redalyc



Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe, Espanha e Portugal  
Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

# VILA DOS IDOSOS: NOVOS INSUMOS PARA A POLÍTICA HABITACIONAL, NOVOS PARÂMETROS PARA A ARQUITETURA, NOVAS RESULTANTES URBANAS

VILA DOS IDOSOS: *NEWS INPUTS TO HOUSING POLICY, NEWS PARAMETERS TO ARCHITECTURE, NEW URBAN RESULTANTS* | VILA DOS IDOSOS: *NUEVOS INSUMOS PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA, NUEVOS PARÁMETROS PARA LA ARQUITECTURA, NUEVOS RESULTADOS URBANOS*

FELIPE ANITELLI, MARCELO TRAMONTANO

## RESUMO

O principal objetivo deste artigo é identificar qualidades do conjunto habitacional Vila dos Idosos, promovido pela Companhia Metropolitana de Habitação e projetado por Hector Vigliecca, localizado em São Paulo. São três as categorias de análise escolhidas que organizam as reflexões propostas: soluções arquitetônicas idealizadas pelo arquiteto, aspectos da política habitacional adotada e assistência na rotina doméstica dos moradores. A premissa deste trabalho é que especificidades da Vila dos Idosos, desde sua formatação e gestão até suas resultantes projetuais e a própria localização do empreendimento, contrapõem-se à provisão habitacional pública vigente, cujos resultados são extensos conjuntos habitacionais, compostos por edifícios de apartamentos implantados em terrenos proporcionalmente grandes, localizados em periferias metropolitanas, longe de centralidades já consolidadas, formados a partir de um projeto arquitetônico e urbanístico altamente padronizado, cujo principal objetivo em termos de consumo é a venda da unidade habitacional. Como contraponto, a Vila dos Idosos indica outros caminhos para o acesso à moradia e à cidade, incluindo-se, pretensamente, em reformas urbanas consideradas aqui como progressistas. Para embasar os argumentos expostos, foram utilizados procedimentos metodológicos variados: revisão bibliográfica, análise de peças gráficas, visita à Vila dos Idosos e entrevistas.

**PALAVRAS-CHAVE:** Habitação de interesse social. Política pública habitacional. Vila dos idosos.

## ABSTRACT

*This article's main purpose is to identify the qualities of Vila dos Idosos housing complex, which was designed by Hector Vigliecca and advanced by the São Paulo Metropolitan Housing Public Company in the city of São Paulo, Brazil. Three analytical categories organize the reflections herein presented: architectural solutions designed by the ar-*

chitect, aspects of the adopted housing policy, assistance within the residents' domestic routine. The premise of this article is that Vila dos Idosos's specific features (including its formulation and management, its design resultants and the housing complex location) oppose the current public housing provision. The results of the latter are large housing developments, consisting of apartment buildings placed in proportionately large plots, located in metropolitan peripheries, far from consolidated centralities, formatted from a highly standardized architectural and urban design, whose main objective in terms of consumption is the sale of housing units. As a counterweight, Vila dos Idosos's project indicates other paths to access housing and the city, supposedly included in urban reforms regarded as progressive. The arguments in this paper are based on different methodological procedures: literature review, analysis of graphic elements, technical visit to the housing complex and interviews.

**KEYWORDS:** Social housing. State housing policy. Vila dos Idosos.

### RESUMEN

El objetivo principal de este artículo es identificar cualidades del conjunto de viviendas Vila dos Idosos, promovido por la Companhia Metropolitana de Habitação y proyectado por Hector Vigliecca que se ubica en la ciudad de São Paulo. Se eligieron tres categorías de análisis para organizar las reflexiones propuestas: las soluciones arquitectónicas ideadas por el arquitecto, los aspectos de la política de vivienda adoptada y la ayuda en la rutina doméstica de los residentes. Este artículo tiene como premisa que las características de la Vila dos Idosos, incluyendo desde su formateo y gestión, hasta los resultados de los proyectos y su propia ubicación se contraponen a la provisión de vivienda pública vigente, cuyos resultados son extensos conjuntos de viviendas, compuestos de edificios de apartamentos construidos en terrenos proporcionalmente grandes, localizados en periferias metropolitanas, lejos de centralidades ya consolidadas, establecidos a partir de un proyecto arquitectónico y urbanístico altamente estandarizado, cuyo principal objetivo en términos de consumo es la venta de la unidad de vivienda. Como contrapunto, la Vila dos Idosos indica otros caminos para el acceso a la vivienda y a la ciudad, incluyéndose, conforme se pretende, en reformas urbanas consideradas aquí como progresistas. Para dar base a los argumentos expuestos, se utilizaron procedimientos metodológicos variados: revisión bibliográfica, análisis de piezas gráficas, visita a la Vila dos Idosos y entrevistas.

**PALABRAS CLAVE:** Vivienda social. Política pública de vivienda. Vila dos idosos.

### INTRODUÇÃO

O conjunto habitacional conhecido como Vila dos Idosos é um empreendimento promovido recentemente por uma empresa estatal que, ao longo das últimas décadas, notabilizou-se em construir enormes conjuntos de edifícios de apartamentos ou casas,

implantados em glebas relativamente grandes, localizadas em regiões periféricas, nas bordas metropolitanas, com propostas arquitetônicas e inserções urbanas altamente padronizadas que, quase sempre, desconsideraram pré-existências ambientais locais. Essas são características pertinentes a milhares de unidades habitacionais construídas pela Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), desde a época do golpe militar dos anos 1960<sup>1</sup>. Aqui, coloca-se a Vila dos Idosos como contraponto a algumas dessas questões, pois vislumbra outras formas de produção e gestão, outras políticas públicas, além de outras resultantes arquitetônicas.

A Vila dos Idosos, realizada pelo arquiteto Héctor Vigliecca, está implantada nas imediações da região central de São Paulo, inserida em um quarteirão de um bairro constituído há décadas, mas que perdeu população nos últimos anos, passando a concentrar imóveis ociosos (INSTITUTO POLIS, 2009). Esses fatores contribuíram para enfraquecer a dinâmica do bairro e degradá-lo em alguns aspectos. Por isso, pontualmente, a Vila dos Idosos contribuiu para reabilitar a área e recuperar certas qualidades socioespaciais. Por se tratar de região já consolidada, a vila foi construída em uma escala relativamente reduzida, somando-se às materialidades urbanas já existentes nas imediações. Nesse sentido, como será apresentado, a sutileza da implantação da edificação no terreno, proposta pelo autor do projeto, contribuiu para a integração espacial com a vizinhança e o estabelecimento de vínculos raramente existentes quando grandes conjuntos habitacionais são extensivamente construídos nas periferias. Questões suscitadas a partir das qualidades, porte e localização da Vila dos Idosos, além do contexto em que ela foi promovida, portanto, serão objetos de análise no presente trabalho.

O principal objetivo aqui é identificar suas qualidades, algumas apenas idealizadas, outras de fato materializadas e construídas, que a distinguem da produção vigente. Para a compreensão dos aspectos anunciados, foram utilizados procedimentos metodológicos variados: revisão bibliográfica, análise de peças gráficas e visita à Vila dos Idosos. A relativa diversidade das fontes consultadas contribuiu para enriquecer as leituras aqui realizadas, ao mesmo tempo em que ajudou a estabelecer noções mais precisas e críticas.

## SÃO OS MEIOS QUE DETERMINAM OS FINS

Vila dos Idosos (Figura 1) se inseriu em um programa chamado Locação Social, implementado na cidade através de ações de diferentes administrações locais. Ele trouxe duas questões não usuais na história recente da produção habitacional brasileira: (1) As unidades habitacionais são construídas para arrendamento, portanto, são alugadas e não vendidas; (2) O pagamento do aluguel é subsidiado com recursos financeiros da prefeitura. Essas diretrizes alteram fundamentos das principais políticas públicas vigentes atualmente, materializadas, por exemplo, no programa do governo federal Minha Casa Minha Vida (MCMV), onde as unidades são basicamente vendidas e, cada vez mais raramente, subsidiadas. Como a locação social confronta esses dois princípios, é pouco provável que

ela usufrua de alguma linha de financiamento vinculada ao MCMV para viabilizar a produção do empreendimento. Esse fato é significativo pois o programa se tornou a principal maneira de viabilizar formalmente, através de órgãos públicos, a produção de habitações de interesse social, tendo aportado recursos em milhões de unidades nos últimos anos.

Além disso, quando realizada sob a promoção imobiliária privada, a venda da unidade possibilita rendimentos excedentes oriundos da especulação fundiária e imobiliária, minimizadas com o arrendamento, já que os valores extras não podem ser repassados ao consumidor, pois as moradias não são vendidas. Com isso, eventuais participações da iniciativa privada na produção dessas moradias, como, por exemplo, na etapa de incorporação, seriam inviabilizadas. A sabida influência dos principais promotores imobiliários privados sobre a gestão pública e a impossibilidade desses agentes privados lucrarem sobre políticas engendradas a partir do aluguel, sugerem um grande desafio para implementá-las.

A experiência da Vila dos Idosos chama a atenção de acadêmicos de diversas áreas, interesse talvez relacionado com a abrangência de suas pretensões<sup>2</sup>. À época da execução do projeto, a locação social também se submetia a diretrizes estabelecidas na Política Municipal de Habitação, como a diversificação de programas e projetos condizentes com diferentes realidades socioeconômicas e a reabilitação do centro, ocupando-o com moradias de interesse social. Essas pretensões certamente facilitaram a inclusão do público em questão, composto exclusivamente por idosos pobres. No mínimo em suas intenções mais legítimas, esses pressupostos aproximam a moradia produzida de outras pretensões esperadas do Poder Público, como a justiça social. Se esses moradores estivessem apenas submetidos a regras estabelecidas pelo mercado formal, que incluem, quase sempre, vul-



**FIGURA 1** — Vila dos Idosos, produzida entre 2003 e 2007.

**Fonte:** Fotografia de Felipe Anitelli (2011).

tosos capitais públicos, é improvável que tivessem acesso à moradia adequada. A maioria deles não tem disponibilidade financeira para contribuir com os rendimentos normalmente requisitados nessas operações imobiliárias. Portanto, uma intervenção pública nesses termos parece determinante nessas circunstâncias e para esse perfil socioeconômico.

Nesse contexto, outro fator relevante é o fato do aluguel ser subsidiado. O valor cobrado se concentra entre 10% e 15% da renda total da família, abaixo dos 20% a 30% normalmente recomendados a qualquer pessoa que alugue sua moradia. Como requisito, a renda máxima dos moradores não pode ultrapassar três salários mínimos. Essa é a base da pirâmide econômica — entre zero e três salários mínimos — e provavelmente atinge alguns dos idosos mais pobres da cidade. Mesmo o valor do condomínio não é custeado totalmente pelos moradores. A manutenção dos elevadores, por exemplo, três no total, não é paga pelos condôminos. É sabido que os elevadores geram grande impacto no valor do condomínio, principalmente quando o rateio é realizado entre famílias mais pobres. O fato de serem idosos, no entanto, torna a presença dos elevadores essencial, mesmo o edifício contendo apenas quatro pavimentos. A segurança interna, realizada por uma empresa especializada, com trêsseguranças, também não é incluída no valor do condomínio. A manutenção de todo o jardim central, gramado, é outro exemplo de serviço não custeado pelos moradores. Assim, entrevê-se outro modelo de negócio, cuja formatação e resultados são específicos: mesmo após a concretização do empreendimento, o Poder Público ainda é proprietário do imóvel construído, minimizando, além disso, responsabilidades financeiras que recairiam exclusivamente sobre os rendimentos das famílias, caso as unidades fossem vendidas.

Portanto, o critério de seleção dos beneficiados, nesse caso, não dependeria de rendimentos mínimos, mas o contrário. Como pressuposto, assume-se que essas pessoas têm parcas possibilidades econômicas e precisam de subsídios variados, não apenas para acessar a moradia adequada, mas em seu cotidiano doméstico. Esse programa de locação de habitações sociais estaria presente em diferentes circunstâncias na cidade de São Paulo: em conjuntos habitacionais novos, recém construídos, mas também em cortiços, casas ou apartamentos reformados ou reabilitados, principalmente localizados na região central. Apesar de poucos exemplos, a eventual popularização dessas formas de provisão e gestão das habitações sociais produzidas por órgãos públicos pode contribuir para criar, no imaginário da população atingida, outras maneiras de compreender a habitação, diferente dos modelos hegemônicos constituídos historicamente. Esses modelos, que são estabelecidos a partir da predominância de agentes imobiliários privados, especificamente setores empresariais, podem ser entrevistados ao longo das décadas em Rossetto (2002), Anitelli (2010), entre outros. Neles, o principal objetivo que viabiliza financeiramente o negócio é a venda da unidade habitacional, prática habitualmente adotada inclusive por órgãos estatais.

Atualmente, no Brasil, alugar habitações pode ser considerado original na primeira metade do século XX, no sentido restrito de retomar origens da provisão habitacional pública brasileira como, por exemplo, a realizada a partir de fundos dos Institutos de Aposentadorias

e Pensões. Como aponta Bonduki (1998), boa parte dessas moradias eram arrendadas e não vendidas. Mesmo entre as moradias produzidas pela iniciativa privada, o mercado formal era, inicialmente, voltado quase todo para a renda, pelo menos em São Paulo, já que as primeiras experiências com incorporação imobiliária datam de meados do século XX, como sugere Lemos (1976). Nos dias de hoje, contrariamente, a imensa maioria das habitações produzidas, públicas ou privadas, são vendidas e o aluguel raramente é adotado.

O fato das unidades habitacionais serem alugadas traz algumas especificidades para o exemplo estudado. Na Vila dos Idosos, como o empreendimento é exclusivamente voltado para um público composto por pessoas acima dos 60 anos, quando o morador falece, a habitação é repassada para outra pessoa. Mesmo que existam outros moradores no apartamento, eventualmente familiares ou agregados, eles seriam, em princípio, obrigados a se mudar. Isso sempre ocorre quando nenhum dos outros moradores remanescentes tem a idade mínima estabelecida.

Além do Programa de Locação Social, esse conjunto habitacional se insere em outra iniciativa estatal: um programa da administração local com o sugestivo nome “Morar no Centro”. A partir da segunda metade do século XX, principalmente após o início das atividades do Banco Nacional de Habitação em 1964 e durante mais de duas décadas, a produção pública de habitações com interesse social foi grandemente centralizada na esfera federal, em função dos interesses deste banco. Boa parte dessa produção, com ou sem intermédio de empresas privadas, como construtoras ou incorporadoras, tinha certas características: grandes conjuntos habitacionais, com diversas torres ou blocos, com centenas ou milhares de apartamentos, implantados na periferia de metrópoles brasileiras, distantes de centralidades já consolidadas e longe de instituições públicas, equipamentos urbanos, concentração e variedade de postos de trabalho, entre outros. Esse fato é facilmente confirmado, pois são raras as habitações produzidas, nesse contexto e para esse público, localizadas em bairros mais próximos do centro.

João Cantero, que entre 1990 e 2010 foi coordenador de projetos da COHAB-SP, e Khaled Ghoubar, professor da Universidade de São Paulo, corroborando questões pontuadas no parágrafo anterior, afirmam que habitações de baixa renda no Brasil e, notadamente em São Paulo, caracterizam-se por uma produção em grande escala, em locais periféricos da área urbanizada, constituindo-se “meras reproduções empobrecidas da produção do mercado imobiliário” (CANTERO & GHOUBAR, 2010, p.2). O conjunto habitacional da Figura 2 é paradigmático desse local e escala mencionados.

Como contraponto, os autores colocam que o formato da Vila dos Idosos alterou dois paradigmas históricos: (1) Optou por um conjunto comparativamente de pequeno porte, nesse caso, implantado em malha urbana já consolidada, em bairro praticamente vizinho ao centro da cidade; (2) Reforçando algo já apontado neste trabalho, adotou a modalidade de arrendamento ao invés de venda da unidade através de financiamento. Milhares de conjuntos habitacionais construídos em periferias metropolitanas nas últimas décadas

ilustram o quadro do qual, segundo os arquitetos citados, a concepção da Vila dos Idosos pretensamente se distinguiria.

São muitos os exemplos de conjuntos que até hoje marcam a paisagem das periferias das grandes cidades brasileiras. Em São Paulo, a Cidade Tiradentes talvez seja um dos principais paradigmas desse modelo que deveria ser superado: localizados no extremo leste da cidade, milhares de populares ainda têm grandes dificuldades de locomoção e acesso a outros territórios, moradores de um conjunto que vem se consolidando há cerca de três décadas e que nunca previu adequadamente demandas cotidianas básicas relacionadas à educação, saúde, entre outros.

Portanto, é fundamental que parte da política pública sobre provisão de habitação para famílias mais pobres altere os parâmetros normalmente adotados para localizar os conjuntos construídos, pois a distância relativa que terão sobre territórios e atividades situados em outras regiões da cidade influenciará diretamente a qualidade de vida e o cotidiano doméstico dos moradores. Em outras palavras, a localização dessas moradias estaria relacionada com a sustentabilidade da política pública e a capacidade que teria de facilitar ou prejudicar o pleno acesso aos benefícios da aglomeração urbana. O próprio Vigliecca indica que a concepção da Vila dos Idosos estaria concatenada com essas questões. Em entrevista à revista Arquitetura e Urbanismo, afirmou que muito da violência de hoje “resulta da criação desses modelos de habitação popular implantados de maneira segregada do resto da cidade. Lamentavelmente, ainda hoje, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) insiste neste modelo” (FIGUEROLA, 2005). Também aponta contrapontos:

Passar o trator e implantar centenas de edifícios habitacionais padronizados é mais fácil, economiza o tempo das construtoras e arquitetos, além de dar mais dinheiro. Mas, quando se faz isso, rompem-se laços sociais de 30 ou 40 anos. Ao invés de serem bairros urbanos, essas áreas tornam-se depósitos de prédios e de pessoas. Nossa trabalho consiste em implantar ações pontuais, não destrutivas, que devolvam a auto-estima a uma área e às pessoas, que se tornam cidadãs de verdade. Esse é o difícil caminho das pedras que escolhemos (FIGUEROLA, 2005).



**FIGURA 2** — Cidade Tiradentes, extremo leste de São Paulo. Modelo de ocupação periférica.

**Fonte:** Fotografia de Felipe Anitelli (2011).

Construir extensivamente edifícios de apartamentos em regiões periféricas com a justificativa de reduzir o cronograma de obra e ampliar os rendimentos, além de adotar projetos arquitetônicos padronizados, “depósitos de prédios e de pessoas”, como aponta Vigliecca, é uma situação verificável em metrópoles localizadas em todas as regiões brasileiras nos dias de hoje (ANITELLI, 2015). Paradoxalmente, a imensa maioria dessas unidades habitacionais foi financiada por fundos estatais, como os vinculados ao programa MCMV. Enquanto determinados gestores públicos, como os que propuseram a Vila dos Idosos, raramente e em períodos alternados propõem soluções cujas justificativas tentam minimizar esses problemas, outros gestores públicos, contraditoriamente, os ampliam a partir de outros modelos de produção.

Nesse contexto, o Poder Público precisa buscar coerência em suas ações. Este, na economia brasileira, tem capacidade inigualável de movimentar vultosas somas para investimentos no setor imobiliário, capital evidentemente insuficiente diante do gigantesco *deficit* habitacional, mas que produziu, direta ou indiretamente, milhões de unidades habitacionais nos últimos anos. Para que se efetivem reformas urbanas de fato progressistas, compatibilizando interesses mercantis, eventualmente privados, com demandas urgentes da população mais pobre, como a fundamental necessidade de morar em centralidades consolidadas, é preciso que as diversas administrações, instituições e instâncias governamentais, democraticamente, alinhem suas ações e interesses, compatibilizando os programas existentes. Essas contradições, que quase sempre envolvem um protagonismo desigual de certos agentes privados sobre a gestão pública, poderiam ser explicadas, de forma mais abrangente, a partir da hegemonia de interesses econômicos no ambiente neoliberal. A problemática colocada nesses termos, que tocam tangencialmente os interesses do presente trabalho, podem ser entrevistas em diversos autores, como Harvey (1996), Chomsky (2002) e Bauman (2013). Constata-se que a compreensão da provisão de habitação na cultura capitalista, mesmo que sendo pública, demanda entender também o ambiente neoliberal levantado por esses e tantos outros trabalhos.

Objetivamente, no presente trabalho, considera-se que a Vila dos Idosos propõe alternativas positivas sobre a inserção urbana e a localização do empreendimento. Situa-se no bairro do Pari (Figura 3), na Avenida Carlos de Campos, nº 840, entre o centro da cidade e a marginal do Rio Tietê. Além da proximidade, existem várias opções de transporte coletivo nas imediações, bem como assistências básicas como postos de saúde, convenientes para os moradores do conjunto. Seria desnecessário listar a quantidade e a variedade de serviços, muitos dos quais gratuitos, disponíveis na região central, vinculados à cultura, ao lazer, entre outros. A proposta inicial previa que os moradores do Conjunto fossem provenientes do Pari. Posteriormente, por solicitações de demandas sociais diversas, também foram incluídos moradores de outras regiões: do centro, de prédios construídos em décadas atrás, ociosos, sem cumprir sua função



**FIGURA 3** — Trecho do bairro do Pari, região central de São Paulo, com destaque para a Vila dos Idosos.

**Fonte:** Google Maps. Disponível em: <[www.maps.google.com.br](http://www.maps.google.com.br)>. Acesso em: 24 ago. 2015.

social nos termos da legislação brasileira, que foram ocupados por moradores sem-teto; de edifícios demolidos ou em processo de demolição, como o São Vito e o Mercúrio, na região do Mercado Municipal; de áreas de risco ou insalubres, como favelas e cortiços; e de listas de espera da COHAB.

Atualmente, a lista de famílias inscritas com expectativa de morar na Vila dos Idosos chega a 5 mil, mais de 30 vezes a quantidade de unidades habitacionais disponíveis. Essa informação, ao mesmo tempo em que denuncia parte do *deficit* local por moradias, indica o grande interesse de idosos pobres em morar na região central da cidade. Por outro lado, esse número deveria constranger gestores públicos competentes para ampliar ações do gênero e construir mais conjuntos habitacionais com essas características. Como exposto, no mínimo mais 30 empreendimentos do mesmo porte seriam necessários para atender apenas aos inscritos. A região central ainda traz outra possibilidade de intervenção: a reabilitação de edifícios ociosos, que não cumprem sua função social como presa a legislação, muitos dos quais são atualmente ocupados por movimentos populares que lutam por moradia. Há menos de um ano, a própria Secretaria Municipal de Habitação contabilizou 39 edifícios ociosos, alguns dos quais, segundo o discurso da atual administração, seriam convertidos em habitação de interesse social<sup>3</sup>.

Portanto, ações isoladas como a Vila dos Idosos mostram de maneira inequívoca o enorme desafio existente. Uma provocação deste artigo é questionar quão preparados estariam os órgãos públicos e os autores do projeto para formatar as resultantes arquitetônicas desses conjuntos habitacionais, situados em terrenos relativamente pequenos e em fragmentos urbanos já consolidados. Essa dúvida decorre das soluções historicamente adotadas nesses projetos que, quase sempre, desconsideraram essas questões, por mais óbvias e básicas que sejam. Uma constatação é de que, nessas condições, já não seria mais possível aplicar

indiscriminadamente os projetos padronizados que constituem conjuntos habitacionais em regiões periféricas precariamente urbanizadas. O direito ao centro da cidade, principalmente o direito de pobres morarem na região central, parece demandar não apenas soluções que renovem o repertório projetual existente, mas também uma mudança substancial no processo de desenvolvimento e criação de projetos e na participação do profissional arquiteto nos mesmos, já que os parâmetros são bastante distintos dos usuais. Outra conclusão inevitável é de que os rendimentos econômicos, muitas vezes esperados, precisariam ser revistos, pois, nesse caso, trata-se claramente de outro modelo de negócio, cujos objetivos puramente mercantis não são prioritários. Por isso, o desafio apontado não se restringe apenas à quantidade demandada, mas também à qualidade resultante e ao modelo de produção adotado.

### **PRETÉRITO PERFEITO: QUANDO O PROJETO É MAIOR QUE A OBRA**

Vila dos Idosos previu a construção de 145 unidades habitacionais distribuídas em quatro pavimentos. As unidades construídas estão divididas entre quitinetes ( $29m^2$ ) e apartamentos com um dormitório ( $43m^2$ ). A metragem relativamente pequena do apartamento e o programa habitacional simplificado talvez correspondam às expectativas dos idosos, já que, normalmente, compõem grupos domésticos menores. Inicialmente, o projeto previa mais opções de plantas, inclusive com possibilidades de futuros agenciamentos espaciais. As paredes de divisa entre os cômodos, por exemplo, seriam de material leve, facilitando eventuais rearranjos de acordo com demandas dos moradores. Talarico (2010) apresenta algumas dessas peças gráficas em seu trabalho. Essa seria outra dimensão do projeto, pois, no mínimo em suas intenções, sugere outros materiais e sistema construtivo, outras possibilidades de uso e manutenções não usualmente ocorridas em conjuntos habitacionais do gênero, que costumam, por sua vez, ter uso indiscriminado de tijolos cerâmicos e blocos de concreto para fechamento dos ambientes, materiais que inviabilizam rearranjos futuros menos trabalhosos. Essas questões insinuam a incompatibilidade do que foi idealmente proposto com as pretensões de projetos padronizados normalmente utilizados.

Um relatório realizado pela Prefeitura Municipal de São Paulo (2008) evidenciou certa diversidade de perfis familiares na Vila dos Idosos, o que pode indicar demandas por espaços ou ambientes específicos em cada família, além de mostrar, igualmente, a pertinência de propostas de flexibilização. Infelizmente, a decisão de alterar a configuração espacial das plantas não foi concretizada por uma decisão unilateral da COHAB, à revelia da opinião do arquiteto. Na prática, as paredes de fechamento escolhidas foram de blocos de concreto. O presente trabalho infere que a expertise da Companhia em utilizar largamente essa mesma solução em muitos outros empreendimentos pode ter influenciado sua decisão em não aceitar materiais alternativos. Ela teria controle pleno dos blocos de concreto usados nessa mesma situação: custos, rendimento, fornecedores, aplicações, técnicas e mão-de-obra adequada, resultados, entre outros. Isso pode ter influenciado a postura mais conservadora no sentido restrito de conservar e repetir o que já havia sido testado.



**FIGURA 4** — Corredor de acesso aos apartamentos, Vila dos Idosos.

**Fonte:** Fotografia de Felipe Anitelli (2011).

Os apartamentos foram implantados linearmente, com as portas de entrada dispostas para um longo corredor, boa parte deles com vista para o pátio central (Figura 4). Apesar do tamanho diminuto do corredor, sua abertura em um dos lados, a integração com a paisagem ao redor e a previsão de mobiliários, como bancos na entrada das unidades, sugerem permanências e pontos de encontro, como, de fato, foi possível observar<sup>4</sup>. O próprio recuo da região onde se localiza a porta de entrada, justamente o local em que os bancos foram instalados, contribui para constituir possibilidades de usos variados do corredor.

Ainda sobre o corredor, o fechamento do perímetro externo não seria realizado com o guarda-corpo metálico, mas com elementos cerâmicos vazados, que teriam a altura do pé-direito do corredor. Além de outros resultados estéticos e de alterações na própria volumetria da edificação, elas seriam capazes de proteger as paredes dos apartamentos contra o excesso de insolação, criando, inclusive, outras privacidades aos seus usuários. Essa proteção se confirma na prática, pois o sol poente estaria defronte a diversos apartamentos dispostos para o pátio central. Esse é um expediente que, senão inventado, grandemente aperfeiçoado durante décadas em solo brasileiro, utilizado em edifícios de apartamentos paradigmáticos, como os projetados por Lúcio Costa ao redor do Parque Guinle, bairro de Laranjeiras, Rio de Janeiro. Mais uma vez, as intenções projetuais foram frustradas pelas imposições da COHAB, que preferiu não adotar os elementos sugeridos. De todo modo, o elemento metálico vazado de meia-altura certamente ampliou a visibilidade do gramado à frente e gerou outras integrações com o entorno.

Em cada pavimento, no interstício dos blocos que, por sua vez, são dispostos perpendicularmente, formando um L, existe uma sala de convívio, lugar em que os idosos podem descansar, conversar e entreter-se com atividades variadas nesse ambiente coletivo. Contudo, na prática a sala nem sempre está aberta, disponível e adequadamente equipada. São espaços de convivência que constituem zonas intermediárias, vizinhas às caixas de escadas e aos elevadores, criadas entre a esfera particular do apartamento e do ambiente público no térreo. Além disso, ampliando as possibilidades de contato entre os moradores, também foram instalados, no mesmo pavimento, diversos equipamentos de uso coletivo, tanto nas áreas internas, nos pilotis do edifício, quanto nas externas. Por exemplo, existe um salão de festas, conjugado com uma cozinha e outro cômodo de serviços, disponível para uso dos moradores. Nesse contexto, de acordo com a gestão do condomínio, já que o edifício pertence ao Poder Público, a COHAB ajuda a organizar encontros, reuniões, festas de aniversário e outras comemorações. Essa constante participação do agente público, estende-se a outras questões e envolve assistentes sociais, psicólogos, médicos e acompanhantes, aproximando o cotidiano do Conjunto da rotina de uma casa de repouso ou de um asilo, já que os moradores seriam amparados rotineiramente por esses profissionais.

Sobre esse modelo de gestão, constatou-se que a introdução diária de acompanhamento técnico, logístico, psicológico, médico etc. para solicitações domésticas básicas torna-se viável pelo fato dos apartamentos serem acessados através de arrendamento e não de compra. Assim, as tarefas do condomínio são compartilhadas com o Poder Público, que contribui para manter a integridade física da edificação, mas também ajuda nas demandas diárias dos idosos. Traduzindo em termos mercadológicos, não seria apenas a unidade habitacional que seria oferecida como produto, mas a administração edilícia do condomínio e a assistência pessoal aos moradores. Essa situação é praticamente inexistente em outros conjuntos habitacionais públicos produzidos em moldes mais tradicionais, cujo produto oferecido é apenas o apartamento.

Na prática, os idosos também são assistidos por profissionais técnicos da área da construção, os quais trabalham para a própria COHAB ou são terceirizados, como pedreiros, encanadores, pintores e eletricistas, contratados especificamente para atender demandas das unidades<sup>5</sup>. As reformas emergenciais, como vazamentos, troca de chuveiros e manutenções na rede elétrica, são resolvidas por esses técnicos, que vão ao Conjunto periodicamente. Sobre a assistência médica, o atendimento básico ocorre nas dependências do próprio Conjunto; já outras ocorrências ou consultas/exames periódicos são realizados em postos de saúde localizados nas proximidades, mas sempre com a presença de acompanhantes, muitos dos quais voluntários. Eles assistem os idosos em demandas variadas, como compras em mercados, pagamentos de contas em agências bancárias, visitas a parentes em outras regiões da cidade, além do acompanhamento aos hospitais e postos de saúde. A assistência médica, especificamente, é realizada a partir de diversas parcerias, como, por exemplo, com a Unidade Básica de Saúde do Pari, através do Programa Saúde da Família, e com o Instituto de Laboridade, por meio de oficinas de consciência corporal (CANTERO & GHOURBAR, 2010).



**FIGURA 5** — Horta Comunitária, Vila dos Idosos.

Fonte: Fotografia de Felipe Anitelli (2011).

Complementarmente, nas áreas descobertas, também foram projetados ambientes com qualidades paisagísticas e que permitem interações entre os moradores. No pátio central, por exemplo, existe uma grande área gramada, com algumas árvores e um espelho d'água. Todos que chegam pela entrada principal do Conjunto transitam por esse espaço. Além da vegetação, na fachada posterior que divisa com terrenos vizinhos, há um jardim linear ocupando toda a extensão do edifício onde foi prevista a construção de uma horta comunitária (Figura 5). Sobre a horta, para o auxílio do plantio das hortaliças, a COHAB disponibiliza um técnico agrícola, que orienta os idosos em atividades como o manejo da terra, o cultivo dos grãos, o eventual uso de adubos, a colheita dos vegetais, legumes ou frutas, o uso de sementes etc. Atualmente, todo o espaço destinado para a horta está ocupado com uma grande variedade de plantas. Supõe-se que esses alimentos contribuem na dieta e na economia dos idosos, além de significar importante atividade laboral e mental, que demanda trabalho comunitário.

Dessa forma, sempre que um conjunto habitacional for implantado dessa maneira não seria mais apenas um lugar de consumo e acesso à moradia, mas também de produção, pois parte dos alimentos utilizados em refeições diárias poderiam ser cultivados e produzidos dentro do próprio condomínio. Pretensamente, a própria definição de moradia e o respectivo programa habitacional, nesse caso, poderiam ser ampliados. O curioso é que o espaço da horta, para funcionar plenamente de acordo com o que foi previsto, necessita da interferência direta e constante dos usuários, que redefinem, sempre que conveniente, quais as plantas que serão incluídas no cultivo.



**FIGURA 6** — Implantação da Vila dos Idosos, que ocupa parte do perímetro de uma área verde pré-existente. Na região central do gramado, a biblioteca pública Adelpha Figueiredo.

**Fonte:** Google Maps. Disponível em: <[www.maps.google.com.br](http://www.maps.google.com.br)>. Acesso em: 24 ago. 2015.

permanecer na área comum do conjunto-biblioteca. A forma geral da planta do edifício da Vila dos Idosos, em L, sugere uma ocupação perimetral do terreno. O Conjunto contorna as instalações da biblioteca pública, criando uma área comum, vazia e sem edificações, um pátio entre os dois edifícios. No trecho entre a biblioteca e o conjunto, na região do espelho d'água, haveria um ambiente pretensamente mais intimista, aberto e de livre acesso, porém visualmente protegido, já que boa parte desse ambiente está fechado pelas fachadas dos dois edifícios.

Infere-se que as intenções do autor do projeto se estenderiam para qualificar a vizinhança, ou seja, excederiam o limite do terreno do conjunto habitacional, buscando formas sutis de integrar territorialmente a edificação às imediações. Alguns trechos do pavimento térreo, por exemplo, são ocupados com pilotis, sendo que um deles está alinhado a uma rua da vizinhança chamada Siqueira Campos, perpendicular ao corpo do edifício. Essa rua termina em uma das entradas do conjunto habitacional, como é possível notar na imagem anterior, exatamente no trecho aberto com pilotis. Ao transitar pela rua e adentrar a Vila dos Idosos, caminha-se no térreo pelos pilotis e, posteriormente, acessa-se o pátio central gramado. A partir dali, seria possível dirigir-se aos apartamentos, seguir em frente até as instalações da biblioteca ou transitar em direção a outros trechos do bairro. Nenhuma dessas soluções foi efetivamente executada pela COHAB, pois cercou-se com grades todo o perímetro do terreno (Figura 7). Hoje, por causa da grade, a Vila dos Idosos está isolada da rua e da biblioteca. A permeabilidade espacial, portanto, não se concretizou. Além de grades e muros, construíram-se três entradas, sendo que uma delas se tornou a portaria principal para os moradores. Existem três profissionais de uma empresa especializada em segurança condominial 24 horas por dia, o que revela que a integração depende, atualmente, da autorização formal dos guardas.

A implantação do edifício no terreno e a relação espacial com o entorno também suscitam questões sobre a integração socioespacial com a vizinhança (Figura 6). Um exame desatento da implantação do conjunto pode concluir que o edifício habitacional e o prédio de uma biblioteca municipal estão inseridos na mesma área verde. Nessas circunstâncias, moradores do conjunto e usuários da biblioteca, além de transeuntes, teriam a opção de transpor livremente ou

Pretende-se inferir algumas questões a partir dessas duas variáveis: as intenções de projeto e as interferências da COHAB. Como já mencionado aqui, uma das importantes características da política pública que originou a Vila dos Idosos é o fato do conjunto habitacional ser implantado em centralidade já consolidada. Por um lado, a integração com a biblioteca vizinha, os alinhamentos dos pilotis com ruas ao redor e a ausência de fechamentos externos são elementos que denotam intenções do autor em somar a edificação por ele projetada ao meio urbano já existente, cuja paisagem do entorno se tornou um insumo para qualificar o que foi proposto. Por outro lado, considerando as milhares de unidades habitacionais já construídas por esse órgão público em periferias metropolitanas, distantes de centralidades consolidadas e relativamente desconexas territorialmente, a implantação de um conjunto habitacional poderia ocorrer a partir de outros parâmetros já que, normalmente, não há as pré-existências ambientais mencionadas.

Grades ou muros são as barreiras arquitetônicas normalmente adotadas nos interstícios do terreno desses conjuntos. Sem negligenciar os riscos de violência que os idosos poderiam estar expostos, ao fechar-se o perímetro da Vila dos Idosos inutiliza-se uma de suas principais qualidades: sua sensibilidade em somar-se ao entorno já estabelecido, integrando-se a ele e respeitando os insumos e os limites ambientais disponíveis, construídos historicamente. Uma óbvia constatação é que os parâmetros que determinam as formas de inserção da edificação no terreno deveriam alterar-se quando a COHAB decidisse construir conjuntos habitacionais em regiões centrais.



**FIGURA 7** — A grade que separa o conjunto habitacional da biblioteca, além do gramado que foi separado por essa barreira arquitetônica.

**Fonte:** Fotografia de Felipe Anitelli (2011).

## CONCLUSÃO

As conclusões deste trabalho estão relacionadas às qualidades encontradas na Vila dos Idosos que, normalmente, não são verificadas em outros conjuntos habitacionais realizados a partir de políticas públicas. Portanto, essas constatações ilustram as exceções encontradas. Essas qualidades são relacionáveis tanto com as características arquitetônicas do edifício, adotadas ou não pela COHAB, quanto com a formatação da política habitacional e da gestão do condomínio. Elas podem ser sintetizadas nos seguintes pontos:

- As unidades habitacionais são alugadas e não vendidas. O modelo de produção se altera, já que o bem imóvel pertence ao órgão público mesmo após a construção da edificação e a ocupação dos moradores. Isso se distingue da imensa maioria das habitações de interesse social promovidas a partir de ação pública na segunda metade do século XX no Brasil, já que eram, quase sempre, construídas e posteriormente vendidas. Assim, o órgão público que arrenda as moradias tem maior participação no posterior cotidiano dos moradores.
- Parte do aluguel e custos gerais com o condomínio é subsidiado pela COHAB. O acesso à moradia parece ser estabelecido de forma mais ampla, pois não contempla simplesmente o acesso ao bem imóvel construído. Considerando a faixa de renda normalmente atendida, zero a três salários mínimos, além da evidente precariedade financeira decorrente desses baixos rendimentos, faz-se necessário que o Poder Público, muitas vezes a fundo perdido, complete com recursos próprios gastos existentes no condomínio.
- A Companhia Metropolitana de Habitação participa do cotidiano doméstico dos moradores para além da assistência social e médica prestada por agentes da companhia. Mesmo que terceirize parte dos serviços prestados, o quadro técnico e os recursos humanos se ampliam, pois envolvem médicos, psicólogos, pedreiros, jardineiros, entre outros. Nesse contexto, os próprios objetivos parecem ser outros, já que a participação do órgão não termina quando a moradia é construída, mas mantém-se enquanto o imóvel estiver em uso.
- A Vila dos Idosos tem escala pequena, quando comparada aos conjuntos habitacionais normalmente construídos nas periferias metropolitanas, em glebas extensas. Construir diversos prédios em um mesmo empreendimento imobiliário é uma ação justificada por questões produtivas e econômicas, pois, a partir de um projeto padronizado, o custo unitário seria pretensamente menor e a quantidade de unidades habitacionais, maior. A solução arquitetônica e a respectiva escala da Vila dos Idosos, portanto, trazem outras implicações sobre o modelo de produção.
- A Vila dos Idosos localiza-se em bairro vizinho ao centro da cidade. A localização dos conjuntos habitacionais quase sempre é definida por regiões periféricas, distantes de centralidades já consolidadas, longe, portanto, dos maiores benefícios que o aglomerado

urbano pode oferecer, como variedade e concentração de postos de trabalho, opções de cultura, educação e saúde, proximidade de serviços públicos ou de equipamentos urbanos, entre outros.

Os itens listados também podem ser considerados como insumos mí nimos que contribuiriam para balizar políticas públicas habitacionais cujo objetivo seja promover edifícios de apartamentos em regiões centrais, empreendimentos em que o projeto arquitetônico seja valorizado e as referências padronizadas sejam superadas, moradias que busquem, a partir de seu modelo de produção, justiça social e não apenas a constituição de suas características a partir de interesses econômicos.

## NOTAS

1. Esse ambiente político-institucional e a urbanização brasileira podem ser melhor entrevistados nos argumentos de Costa (1972), presidente do Banco Nacional de Habitação à época.
2. Publicações sobre a Vila dos Idosos confirmam sua relevância no cenário local. Outros trabalhos contribuíram para visualizar, aqui, os principais argumentos, como Bedolini (2014).
3. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=184427>>. Acesso em: 25 ago. 2015.
4. Em uma visita realizada pelo autor em 17 de outubro de 2011.
5. Segundo o relato de uma assistente social, vinculada à prefeitura e à COHAB e que presta serviços na Vila dos Idosos e em outros conjuntos habitacionais na cidade.

## REFERÊNCIAS

- ANITELLI, F. *Como nasce um modelo: o projeto de apartamento na cidade de São Paulo*. 2010. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.
- ANITELLI, F. [Re]produção?: repercussões de características do desenho do edifício de apartamentos paulistano em projetos empreendidos no Brasil. 2015. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2015.
- BAUMAN, Z. *Danos colaterais*: desigualdades sociais numa era global. Rio de Janeiro: Zahar, 2013.
- BEDOLINI, A.C.B. A Vila dos Idosos de Héctor Vigliecca: uma reflexão sobre o 'fazer arquitetônico'. In: ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PESQUISA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, 3., 2014, São Paulo. *Anais...* São Paulo: Mackenzie; PUC, 2014. p.1-13. Disponível em: <[http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/SC/ORAL/SC-HDC-022\\_BEDOLINI.pdf](http://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/SC/ORAL/SC-HDC-022_BEDOLINI.pdf)>. Acesso em: 25 ago. 2015.
- BONDUKI, N. *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- CANTERO, J.; GHOURBAR, K. A habitação para locação social em São Paulo (Brasil): o caso do conjunto habitacional Vila dos Idosos, da COHAB-SP. In: CONGRESSO INTERNACIONAL DE HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO, 1., 2010, Lisboa. *Anais...* Lisboa: Actas, 2010. p.1-10.
- CHOMSKY, N. *O lucro ou as pessoas?* neoliberalismo e ordem global. São Paulo: Bretrand Brasil, 2002.

COSTA, R.V. *Desenvolvimento e crescimento urbano no Brasil*. Rio de Janeiro: Banco Nacional de Habitação, 1972.

FIGUEROLA, V. Caminho das pedras. *Arquitetura e Urbanismo*, n.132, 2005. Disponível em: <<http://www.revistaau.com.br/arquitetura-urbanismo/132/imprime22702.asp>>. Acesso em: 5 out. 2011.

HARVEY, D. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração pública no capitalismo tardio. *Espaço & Debates*, n.39, p.48-64, 1996.

INSTITUTO POLIS. *Moradia é central: inclusão, acesso e direito à cidade*. São Paulo: Instituto Polis, 2009. Disponível em: <<http://www.polis.org.br/uploads/973/973.pdf>>. Acesso em: 28 ago. 2015.

LEMOS, C. *Cozinhas, etc.*: um estudo sobre as zonas de serviço da Casa Paulista. São Paulo: Perspectiva, 1976.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. *Empreendimento Vila dos Idosos, Pari I*: monitoramento e atualização cadastral. São Paulo: SEHAB; Diagonal, 2008.

ROSSETTO, R. *Produção imobiliária e tipologias residências modernas*: São Paulo, 1945-1964. 2002. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

TALARICO, C. Habitação de interesse social no centro de São Paulo: legislação e estudo de caso sobre a Vila dos Idosos, do arquiteto Héctor Vigliecca. In: CONGRESSO INTERNO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UNICAMP, 18., 2010, Campinas. *Anais...* Campinas: Unicamp. Disponível em: <<http://www.prp.unicamp.br/pibic/congressos/xviiicongresso/paineis/074801.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2011.

Recebido em  
21/9/2015,  
reapresentado  
em 10/5/2016  
e aprovado em  
1/9/2016.

**FELIPE ANITELLI** | Universidade de São Paulo | Faculdade de Arquitetura e Urbanismo | Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos | R. do Lago, 876, Cidade Universitária, Butantã, 05508-080, São Paulo, SP, Brasil | Correspondência de/*Correspondence to:* F. ANITELLI | E-mail: <[felipeanitelli@yahoo.com.br](mailto:felipeanitelli@yahoo.com.br)>.

**MARCELO TRAMONTANO** | Universidade de São Paulo | Instituto de Arquitetura e Urbanismo | Núcleo de Estudos de Habitares Interativos | São Carlos, SP, Brasil.