

AVALIAÇÃO PÓS-OCUPAÇÃO NO MUTIRÃO DO JD. SÃO FRANCISCO (SÃO PAULO, 1989-1992)

FELIPE, Joel P.

Arquiteto, Mestre em Arquitetura pela EESC-USP, Doutorando pela FAUUSP
Rua General Vitorino Monteiro, 217 - CEP 05053-060 – Lapa – São Paulo
felipejp@usp.br – f. (012) 266-1513

RESUMO

A construção habitacional em regime de mutirão, desde o início dos anos 80, vem passando por várias transformações.

No período 1989-1992, durante a gestão do PT (Partido dos Trabalhadores) na cidade de São Paulo, com a implantação do programa FUNACOM (Fundo de Atendimento à População Moradora em Habitações Subnormais – Comunitário) lograram-se maiores avanços através da adoção do processo de autogestão nos empreendimentos de mutirão.

Este trabalho pretende, a partir do estudo do Mutirão do Jardim São Francisco, tecer uma análise sobre: aspectos organizativos do Movimento, gestão, ação dos assessores técnicos e a pós-ocupação do conjunto.

ABSTRACT

The habitational building has suffered changings, in a self-help (called “mutirão”) regime since the beginning of the 80's.

The best improvements got success in 1989-1992, during the PT (Labour Party) administration in São Paulo city with the FUNACOM program implantation. Self-administration processes were used in the volunteer work enterprises.

This paper aims to make an analysis about the following: the organized aspects of the movement, the administration, the technical accessories and the post-occupation of the assemblage.

1. INTRODUÇÃO

No Mutirão do Jardim São Francisco encontramos, entre as 808 unidades habitacionais, 672 unidades da tipologia “A” (83,2%) e 136 da “B” (16,8%). O tamanho da amostra é de 12,1% do total, escolhida em função de diversas condicionantes, onde o prazo e a disponibilidade de pesquisadores foram determinantes. Seguiu-se a metodologia proposta por ORNSTEIN&ROMÉRO (1992).

A pesquisa foi organizada procurando contemplar a proporcionalidade entre as tipologias existentes para que as análises de caráter pós-ocupacionais físicas, que diziam respeito à satisfação dos usuários, como as dimensões de ambientes, por exemplo, pudessem ser aferidas com exatidão.

Serão relatadas: as patologias percebidas na edificações, as transformações ocorridas nas unidades, a avaliação do mutirão, uma recuperação da memória e as expectativas com relação à moradia, à vizinhança e à organização do conjunto.

Este texto resumirá os resultados desta pesquisa, realizada após 4 anos de utilização das moradias, selecionando algumas informações que julguei importantes para apresentação no Entac2000. O trabalho completo poderá ser obtido entrando-se em contato com o autor.

2. MUTIRANTES DO SÃO FRANCISCO E PROFISSIONALIZAÇÃO

O primeiro dado importante a registrar é a situação de gênero dentre as famílias mutirantes. Há uma predominância de titulares chefes-de-família mulheres (65,3%) contra 34,7% de homens.

A questão da atividade profissional e a situação de emprego dos moradores do Jardim São Francisco foi incluída com a intenção de refletir-se sobre a inserção do mutirante no mercado de trabalho após o mutirão. É preciso lembrar que a construção civil no Brasil, desde a constituição do SFH - Sistema Financeiro da Habitação, tem sido utilizada estrategicamente como absorvedora de mão-de-obra.

Iniciativas dos mutirões como cursos de treinamento da mão-de-obra, vêm significando muito pouco, visto que, finalizadas as suas atividades, o mercado formal que deveria ser o destinatário dessa qualificação, dispõe de enorme reserva de profissionais.

Isto não significa que sejam inúteis os curso realizados em convênios com o SENAI, por exemplo. Porém, assim como outros mitos colocados a respeito do mutirão, o da oportunidade ímpar da profissionalização é um exagero. Como observou-se, os trabalhadores que têm na construção civil a sua atividade profissional antes do início do mutirão representam 2,3% da população total. Esse percentual passou para 2,8%, com um acréscimo pouco significativo, em se considerando as possibilidades, não somente de treinamento e especialização, mas de oportunidade de contratação remunerada durante o mutirão.

Como a maior parte dos titulares das demandas dos mutirões são mulheres (no São Francisco, eram 65,3% do total), um aspecto que é freqüentemente proclamado é o caráter emancipatório que se confere ao trabalho feminino. Observei que determinadas tarefas no canteiro são dominadas com extrema habilidade pelas mutirantes - é o caso do trabalho em equipes de corte, dobra e armação de aços. Defende-se que esse trabalho pode despertar uma consciência a respeito das capacidades e possibilidades de igualdade nas relações de gênero.

A contrapartida negativa nesse investimento na participação feminina na construção civil, exceto pelo seu caráter emancipatório, é a impossibilidade de continuidade após o mutirão visto que, em São Paulo, não há uma tradição de trabalho feminino em canteiros de obra, somados à abundância de mão-de-obra masculina à disposição do mercado das construtoras e empreiteiras. Portanto, as duas colocações iniciais, a

importância do treinamento da mão-de-obra e da participação feminina, são ilusórias, ou, no mínimo, demasiadamente otimistas. Contudo, permanecem desejáveis e necessárias em alguns casos.

3. PATOLOGIAS

As perguntas pretendiam além de identificar o grau de correção da tecnologia e técnicas empregadas na construção, servir de referencial para outros cuidados que devem ser tomados em sua execução.

É o caso na avaliação do comportamento das fundações dos sobrados, onde verificou-se que 3,1% de unidades apresentaram problemas de rachaduras. Possivelmente referem-se ao aparecimento de trincas na fundação executadas em *radier*.

De maior gravidade é o problema de umidade (5,1%), pelas dificuldades de manutenção em obras de fundação. Necessário seria verificar as origens, que podem estar localizadas em vazamentos em tubulações de esgoto que estão executadas sob o *radier*. Embora o percentual de unidades habitacionais que não tenham apresentado problemas seja bastante elevado (90,8%), os casos com patologias somados atingem 8,2%, que no Jardim São Francisco significa cerca de 66 moradias.

Observa-se que o maior índice de problemas ocorreu em relação ao aparecimento de rachaduras nas alvenarias (11,2%). O sistema construtivo adotado foi a alvenaria portante com blocos de concreto. Esta solução foi utilizada visando atender aos pré-requisitos de racionalidade construtiva e economia. Entretanto, ela exige grandes cuidados na fiscalização dos serviços para que os projetos sejam realmente seguidos, com especial atenção à distribuição das armaduras e na aplicação da argamassa *grout*, para que as deformações ocorridas em função da variação da temperatura ambiente não venham a interferir na estabilidade estrutural.

Em relação ao comportamento do telhado, viu-se o problema de telhas cerâmicas quebradas em 19,4% das unidades. Uma projeção da amostra para todo o conjunto aponta a existência de aproximadamente 157 casas nessa situação. A quebra de telhas ocorre principalmente na fase inicial da utilização das unidades, quando há a necessidade de limpeza das caixas d'água, que no caso das residências da tipologia "A", ficam acima do telhado. Neste caso, seria necessário manter-se, por um tempo prolongado, um estoque de telhas para a reposição, ou a possibilidade de mudança do local dos reservatórios de água para facilitar o acesso, sem que haja a necessidade de subir-se no telhado para a limpeza dos mesmos.

Problemas detectados nas instalações de água fria (vazamentos, 11,2% e nos registros, 3,1%), vinculam-se à execução, uma vez que os materiais empregados são iguais para todas as unidades, tendo sido controlados, na entrega, pelos almoxarifados do mutirão.

As respostas que apontaram a falta de pressão no chuveiro poderiam denunciar um problema de projeto. No entanto tanto a altura dos reservatórios, como o dimensionamento das tubulações passaram por cálculos e indicaram as soluções que foram empregadas para garantir o atendimento adequado. Se houvesse um dimensionamento incorreto o problema apareceria em 100% do conjunto, uma vez que as casas foram executadas conforme o projeto.

Em relação aos esgotos sanitários, embora se aponte um percentual menor de problemas (87,8% afirmam não tê-los encontrado), há o aparecimento de vazamentos (1,0%), entupimentos (6,1%) e retorno de mal cheiro (6,1%). Quanto ao primeiro, o local onde poderiam ser observados seria na execução das instalações do pavimento superior, pois no térreo as tubulações estão sob a casa. Portanto o problema também pode ser considerado como de execução.

Na avaliação das instalações elétricas realizadas, chamo a atenção para o fato de 10,2% das pessoas reclamarem mais pontos de luz e tomadas. Sabe-se que as normas técnicas indicam o mínimo necessário, após os cálculos realizados para iluminação e tomadas.

Em habitações de interesse social, geralmente são adotados estes critérios de conforto mínimo, sem maiores preocupações com a demanda futura. Em função do baixo custo relativo dessas instalações deveria ser feita uma previsão mais generosa e que dispensasse a solução através de “benjamins”.

Uma última avaliação de um serviço que tem enorme importância às unidades habitacionais, tanto pelo caráter de conforto, quanto estético, é a relativa às esquadrias utilizadas no conjunto.

A contratação deste item para 808 unidades habitacionais, gera muitas preocupações, estando em jogo a homogeneização do fornecimento, com qualidade para todo o conjunto. A troca de fornecedores, com a obra em andamento, poderia ser fatal. Os caixilhos e portas foram fornecidos por um único grande fabricante e apresentou os problemas relacionados ao funcionamento das folhas de correr dos caixilhos (9,2%), vinculados tanto à colocação das peças, que podem estar desniveladas, quanto à fragilidade das soluções dos acessórios como trincos e rodízios de responsabilidade do fornecedor.

Considerando-se que há cerca de 4.800 peças de esquadrias com uma aprovação de cerca de 86,8%, passa a ser uma preocupação a atuação junto aos fornecedores para a solução das fragilidades apontadas visando a diminuição dos índices de reprovação.

4. AMPLIAÇÕES E REFORMAS

Essa parte da avaliação visou, fundamentalmente, verificar as transformações ocorridas nas unidades habitacionais. Objetivou-se analisar, dentre as alterações realizadas, quais poderiam ser previstas na fase de projeto, deixando de onerar o usuário que “corrige” ou “complementa” o programa supostamente atendido no partido arquitetônico adotado.

Também desejou-se identificar as prioridades dos mutirantes, após a mudança para as suas novas casas, discutindo-se o nível de acabamento que elas devem ter e estudar o quanto isto poderia implicar no aumento de custos do financiamento. Pode-se pensar, também, a partir da identificação dessas transformações, no estabelecimento de programas alternativos de suplementação ao financiamento, com cestas básicas de materiais de acabamento, por exemplo, diferenciando definitivamente os mutirões da baixa qualidade encontrada na autoconstrução.

Comecei por identificar a execução de muros de divisa nas edificações. Verificou-se que 88,8% dos moradores ou já construíram ou estão com os muros em construção.

Comparando-se com as demais intervenções ocorridas, percebe-se que esta é de grande importância aos moradores, podendo ser entendida como a definição explícita de qual é o seu território, o que lhe pertence ou ao outro, salvaguardando seu espaço privado frente ao público.

Isto ocorre muito comumente em outros conjuntos habitacionais que são entregues somente com a casa implantada no meio do lote, onde não há definição de divisas, nem sequer finalização das obras de urbanização, gerando a indefinição de passeios públicos, praças e jardins: os moradores ficam em pânico com a possibilidade de verem seus filhos brincarem nos quintais alheios e os cães dos vizinhos a defecarem em suas portas.

A garagem também é uma das prioridades na ampliação das residências. Percebe-se que pouco mais da metade (51%) das edificações já contam com garagens ou estão com as mesmas em construção. No Jardim São Francisco nem todas as garagens contavam com algum automóvel e, na realidade, não os possui nessa proporção, ou seja, da metade dos moradores. As testadas dos lotes são muito pequenas (na maior parte de 3,60m), ao construir os muros laterais, economizariam-se esforços e recursos se já levantassem as paredes da garagem, inclusive ganhando um terraço nos dormitórios que se encontram no pavimento superior. Um outro elemento é a sempre possível, embora inadequada, exploração de um pequeno comércio visando a subsistência.

Pude confirmar as assertivas acima, uma vez que, embora se tenha aconselhado a cobertura das garagens com telha cerâmica, seguindo o padrão que fora utilizado nas casas, optou-se pelo uso predominante de cobertura em laje. Esta solução foi adotada por 38,8% dos moradores que já construíram ou estão construindo.

5. SATISFAÇÃO DO USUÁRIO

Esta parte da avaliação é de importância fundamental, pois as dificuldades reais encontradas nos usos dos ambientes, somente são possíveis após os imóveis serem ocupados. Este é o momento em que se retira a abstração presente na discussão do projeto, no desenho ou mesmo com outros elementos de representação, como maquetes volumétricas ou eletrônicas.

Ao analisar as respostas com relação às dimensões das cozinhas, verificamos que há um grau razoável de satisfação, no caso da tipologia “A”, que possui área útil de 12,11m². Porém uma parcela significativa (19,5%) a considera “pequena” ou “muito pequena”, que preocupa e leva à necessidade de se estudar a ampliação dessa área.

No caso da tipologia “B”, as preocupações se elevam, visto que a aprovação verificada pela resposta “é do tamanho ideal” atinge apenas 50% dos entrevistados, sendo que os demais 50% consideram-na “pequena” ou “muito pequena”. A cozinha reclamada possui área útil de 9,19m², cerca de 32% menor que a da tipologia “A”. Também no caso da sala do sobrado “A”, há um contingente importante de aprovação à sua dimensão, pois 73,8% a consideram do “tamanho ideal”, “grande” ou “muito grande”.

No caso da sala da tipologia “B”, as respostas são idênticas às dadas na avaliação da cozinha, revelando também um elevado índice de insatisfação, compreensível uma vez que nos 7,62m² de área útil cruzam-se todas as principais circulações da

residência, como a entrada principal, o acesso ao banheiro do térreo, à cozinha, ao quarto e à escada que leva ao pavimento superior.

Em relação aos dormitórios vemos a repetição de percentuais semelhantes aos verificados na sala, cozinha ou lavanderia: 82,9% sentem-se satisfeitos com o dimensionamento dos mesmos. Ainda assim, há um grau razoável de insatisfação. Isto é o reflexo do que geralmente se faz ao ignorar-se as reais necessidades da habitação social. Não havendo o terceiro dormitório, todos os filhos do núcleo familiar, com exceção de crianças de colo, passam a utilizar de forma muito precária e ajustada o segundo dormitório disponível.

Encontram-se os quartos de solteiro com área menor que a do casal. Um contrasenso, portanto. A solução que adotam é a utilização da sala como dormitório, com os tradicionais sofás-cama, corrigindo uma falha de concepção projetual.

Uma avaliação interessante de fazer-se também é a relativa aos projetos para os banheiros das residências populares. Acostumou-se a resolver o ambiente sanitário com o espaço mínimo para as peças sanitárias e box do chuveiro. Procura-se, bem ao gosto da discussão da “célula mínima”, resolver o espaço destinado à higiene pessoal com as menores áreas possíveis, em contraposição às “salas de banho” em ambientes idílicos das revistas de decoração. Apresenta-se um espaço mínimo, contendo o vaso sanitário, o lavatório (geralmente sem coluna porque, menor) e o espaço para o box, sendo a haste de chuveiro a menor possível. Os bidês? Nem pensar.

A reação do usuário pode ser observada quando percebe-se que 46,4% consideraram “pequeno” ou “muito pequeno” o banheiro da Tipologia “A” com área útil de apenas 2,59 m², revelando uma maior satisfação com as dimensões do banheiro do sobrado “B” cuja área útil é de 3,61 m², 39,4% superior à da outra unidade.

Outras questões que estiveram presentes nesta pesquisa, impossíveis de serem apresentadas neste texto, pela sua extensão, são relativas aos confortos térmico e acústico e de circulação interna da unidade habitacional e, ainda, sobre a avaliação estética dos moradores.

6. MUTIRÃO: MEMÓRIA

O objetivo de introduzir essa parte no questionário foi verificar o quanto o processo de construção em mutirão significou para os ex-mutirantes, aferido a partir de sua memória. A hipótese é que, ao lembrar dos nomes de diferentes agentes que participaram do processo, como militantes do Movimento de Moradia, membros da assessoria técnica e do poder público, agentes pastorais, os mutirantes reconheceriam melhor o processo participativo de construção de suas moradias.

Foram lembradas dez lideranças que, embora tenham participado desde as reivindicações anteriores ao início do mutirão, tiveram grande importância na condução do processo dentro do canteiro. Chama a atenção, também, a predominância de lembranças mais generalizada sobre alguns padres, como por exemplo de Pedro Luiz (9,5% dos pesquisados o lembraram), presente, principalmente, nos meses finais do Mutirão.

Com relação ao Movimento de Moradia, a citação dos nomes de Rita de Ângelos (6,3%) e de Verônica Kroll (5,3%) indicam a lembrança daqueles representantes que, durante todo o mutirão, estiveram à frente das manifestações e negociações de interesse do grupo.

Uma outra questão procurou saber se os entrevistados lembravam de nomes de arquitetos da assessoria técnica que projetaram as unidades habitacionais e acompanharam as obras do mutirão. Mostrou-se que 50,5% dos entrevistados não recordaram de nenhum nome de arquitetas que participaram do processo, embora tenham sido citadas por outros (Mara Gomes, 43,2% e Jacqueline Rosas, 11,6%).

Para checar o entendimento sobre a origem política para a viabilização da construção por mutirão, foi perguntado se havia a lembrança do nome do prefeito da época. Em última instância, essa pergunta deveria responder algumas indagações feitas sobre a alienação a que estão sujeitos os extratos de mais baixa renda. Verifica-se que a quase totalidade cita corretamente o nome da prefeita Luiza Erundina.

7. PERSPECTIVAS DA COMUNIDADE E CONCLUSÕES

Neste último bloco de questões, objetivei extrair informações que pudessem resultar em formulações práticas: na revisão do FUNACOM, na atuação do Movimento e das Assessorias Técnicas e, enfim, para a própria comunidade.

Procurei saber se, mesmo com alguma avaliação negativa encontrada nas questões anteriores, o entrevistado o recomendaria para alguém. Vê-se que há uma aprovação total do processo, a ponto de indicá-lo como alternativa na provisão de habitação. Essa posição é reafirmada por outros dados onde coloca-se como alternativa ao mutirão, um programa que oferecesse unidades habitacionais prontas, construídas por empreiteiras, com a redução de área construída.

A comparação mais acurada das alternativas foi possível em função de, nas áreas remanescentes da Gleba São Francisco, ao lado do conjunto realizado em Mutirão, estarem em implantação unidades do projeto denominado Cingapura. Há uma disposição indubitável de defesa do processo de construção por mutirão.

Para compreender o que as famílias esperam com relação à sua moradia, inclusive ao Plano de Financiamento que promoverá o reembolso do dinheiro público investido no empreendimento, introduzi a questão da opção pelos Planos propostas pela Sehab-SP.

Verifica-se que, em 1996, apenas 28,5% dos moradores estariam interessados em concentrarem-se no Plano de prestações mais baixas enquanto, há quatro anos atrás, este índice era de 58,9%. E se em 1992 apenas 1,1% estivessem dispostos a pagar o Plano de prestações mais altas, em 1996 cresce para 24,5% aqueles que o fariam.

Embora esta pesquisa não tenha sido realizada pelo poder público, razão pela qual possibilitou-se encontrar 4,1% que não declararam a sua opção, esses dados são muito importantes, porque reforça a idéia de que a provisoriedade do estabelecimento dos valores dos Planos de Financiamento é correta e devem ser tomadas as medidas, nas “máquinas administrativas”, para que isso se faça com periodicidade regular. A avaliação realizada, com tolerância e critério social, revelará um ganho para todos os interessados, pois o retorno do financiamento passaria a ser mais rápido, viabilizando a continuidade do programa e o benefício de outras famílias.

Depois de constataremos estas relações dos moradores do Jardim São Francisco, falta ainda verificar uma dúvida, que sempre significou um problema a ser resolvido pelos agentes envolvidos na problemática habitacional: o que fazer com aqueles mutirantes que, seduzidos por ofertas em dinheiro ou outros bens, comercializariam, não

somente as unidades construídas em mutirão, mas todo o trabalho e dedicação cotidiana na construção de identidades e coletividade.

O índice de moradores ex-mutirantes que permaneceram é incrivelmente alto (96,4%), dadas as pressões sofridas com o desemprego, a violência e a insegurança (ocorridas nos primeiros momentos de ocupação das casas). A esta situação desfavorável, some-se a precariedade da infra-estrutura e um jovem conjunto habitacional poderia virar um paraíso das imobiliárias.

Por fim, para tentar projetar o que deve acontecer daqui para a frente em relação à venda da casa, introduzi uma última questão. Viu-se que apenas 7,1% estariam dispostos a vendê-las “por um bom preço”. Somados aos 3,2% que já o fizeram, é possível que, no futuro, tenha-se cerca de 10,3% das casas repassadas. Por enquanto, tem-se que 11,2% estariam dispostos a vender suas casas somente em caso de necessidade de mudança (morte, viagem?). Por outro lado, 80,7% afirmam que não venderiam em hipótese alguma.

Ainda faltam dados de outros conjuntos, para compararem-se estes índices e a eficácia da proposta. É necessário parametrizá-las com habitações produzidas de formas diferenciadas, principalmente por empreitada global.

Entretanto, agora já se conhece um pouco mais sobre Mutirão.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BISILLIAT-GARDET, J. (org.) (1990) **Mutirão, utopia e necessidade**, São Paulo, ORNSTOM-SMC, 140p.
- BONDUKI, N. G. (1992) **Habitação & autogestão - construindo territórios da utopia**, Rio de Janeiro, Fase, 182p.
- BRUNA, G.; ORNSTEIN, S.; ROMÉRO, M. (1995) **Ambiente construído e comportamento: a avaliação pós-ocupação e a qualidade ambiental**, São Paulo, Nobel-FAUUSP,FUPAM, 216p.
- CARDOSO, L. R. (1993) **Construção habitacional por mutirão - Caracterização, gerenciamento e custos**, São Paulo, 202p. (Dissertação - Mestrado), EPUSP
- FELIPE, J. P. (1997). **Mutirão e autogestão no Jardim São Francisco (1989-1992): Movimento de moradia, lugar do arquiteto**, São Carlos, 211p., (Dissertação - Mestrado), DAU-EESCUSP
- MUÇOUÇA, P. S.; ALMEIDA, M. A. (1991) **Mutirão e autogestão em São Paulo: uma experiência de construção de casas populares**, Pólis, 50p.
- ORNSTEIN, Sheila; ROMÉRO, Marcelo (col.) (1992) **Avaliação pós-ocupação do ambiente construído**, São Paulo, Nobel-EDUSP, 224p.
- RONCONI, R. L. N. (1995) **Habitações construídas com gerenciamento pelos usuários, com organização da força de trabalho em regime de mutirão. (O programa FUNAPS-Comunitário)**, São Carlos, 310p. (Dissertação - Mestrado), DAU-EESCUSP