

CARACTERIZAÇÃO DE VILA INSERIDA NO CONTEXTO URBANO

Regina Ferreira da Silva¹ & Luiz Antonio Nigro Falcoski²

¹ Universidade Federal de São Carlos Rodovia Washington Luís, km 235 - SP-310 –
São Carlos – São Paulo - Brasil
regina.ferreiradasilva@gmail.com

² Universidade Federal de São Carlos Rodovia Washington Luís, km 235 - SP-310 –
São Carlos – São Paulo - Brasil
falcoski@ufscar.br

Recebido 13 de julho de 2010, aceito em 11 de janeiro de 2011.

RESUMO - A industrialização no Brasil tem início a partir do final do século XIX e esse processo crescente e o êxodo rural tiveram vários reflexos na sociedade, dentre eles, o surgimento das vilas operárias com o intuito de prover aos operários, moradia adequada além de mantê-los próximos ao local de trabalho. A princípio, essas vilas eram destinadas às classes operárias, no entanto, com o decorrer dos anos, esse modelo arquitetônico tornou-se objeto de procura das classes média e média alta que perceberam nesses pequenos núcleos, a praticidade de se morar no centro ou próximo aos centros urbanos, além do conforto e individualidade das casas aliados a privacidade e segurança que esse tipo de conjunto residencial oferece. Neste sentido, o objetivo deste trabalho é verificar de forma empírica, por meio de estudos de caso, uma abordagem da situação e ocupação de algumas vilas operárias na capital de São Paulo e em algumas cidades do interior do estado, demonstrando a mudança ocorrida no público ocupante desse tipo de habitação bem como os conceitos de urbanismo moderno têm sido adaptados aos novos conjuntos residenciais. Os resultados obtidos mostram os anseios dos moradores nos quesitos segurança aliados ao conforto e qualidade de vida. Estas constatações têm direcionado os agentes públicos e privados a desenvolverem soluções urbanísticas que atendam a essa demanda.

Palavras - Chaves: vila operária, praticidade, conforto, individualidade e segurança.

Abstract – Industrialization in Brazil starts from the end of the century XIX and this growing process and the rural exodus had multiple reflections in society, among them the emergence of workers' villages in order to provide the workers adequate housing as well as keep them close to the work site. In principle, these villages were targeted at the working classes, however, over the years, this architectural model has become a desired goal of the middle and upper middle classes who saw at these small nuclei, the practicality of living downtown or nearby, besides the comfort and individuality allied to the privacy and security that this type of housing development offers. In this sense, this paper aims to verify, through study cases, the situation and occupation of workers in some villages at the Capital City of São Paulo and in some towns of the state, showing the change in public that occupie such housing as well as the concepts of modern urban planning has been adapted to new residential developments. The results show the desires of residents in questions safety allied to the comfort and quality of life. These findings have led the public and private actors to develop urban solutions that meet this demand.

Keywords : workers' village, praticiy, confort, individuality, safety

INTRODUÇÃO

A revolução industrial é um marco importantíssimo na urbanização das cidades. Ela começa na Inglaterra, em meados do século XVIII, sendo que esse período caracteriza-se pela passagem da manufatura à indústria mecânica, com a introdução de máquinas fabris, possibilitando a multiplicação do rendimento dos trabalhadores e aumentando a produção.

Com a difusão dos princípios de industrialização na França, Alemanha, Itália, Bélgica, Holanda e Estados Unidos crescem a concorrência e a indústria de

bens de produção. Do ponto de vista estrutural, ocorre a transformação dos meios de produção e transporte, assim como o surgimento de novas funções urbanas. A definição da nova ordem urbana fica estabelecida pela racionalização das vias de comunicação a partir da abertura de grandes artérias; pela especialização dos setores urbanos (quarteirões de negócios no novo centro e bairros residenciais na periferia destinados aos mais privilegiados) e pela suburbanização, a partir das indústrias implantadas nos arredores, as quais deslocam as classes médias e a classe operária para os subúrbios (CHOAY, 1997).

O novo sistema industrial transforma as relações sociais e cria duas novas classes sociais fundamentais para a operação do sistema que são: os empresários proprietários dos capitais, prédios, máquinas, matérias-primas e bens produzidos pelo trabalho e os operários, proletários ou trabalhadores assalariados que possuem apenas sua força de trabalho que vendida aos empresários para produzir mercadorias em troca de salários.

A revolução industrial colaborou profundamente com as transformações tanto na área cultural quanto na social e espacial cujos efeitos ressoam como paradigma até os dias de hoje. A revolução industrial alterou completamente a maneira de viver das populações dos países que se industrializaram. As cidades atraíram os camponeses e artesãos e se tornaram cada vez maiores e mais importantes.

A industrialização no Brasil fez acelerar o processo de urbanização, agravando ainda mais as carências de infraestrutura urbana, trazendo à tona problemas de saúde, educação, poluição, os quais exigiam a pronta ação do Estado na busca de soluções para a população.

Essa urgente necessidade de alojar a grande massa de imigrantes que afluía

em busca de trabalho, fez surgir um novo “nicho” de mercado para os proprietários de aluguel e quem mais dispusesse de recurso para construir algum tipo de abrigo. Segundo Bonduki (1998), essa necessidade fez com que se edificassem diferentes tipos de estalagens, cortiços, habitações operária, quase todas de construção apressada e precária. A ocupação de terrenos mais baratos, no interior dos quarteirões e abaixo do nível do arruamento, e a ausência de cuidados básicos com que eram executadas as obras, formam o retrato da urgência e da escassez na oferta por moradias.

Nesse quadro de crescimento populacional, os relatórios e relatos sobre a habitação popular informam que, entre as moradias populares típicas dos espaços mais centrais e dos bairros industrializados na época, ganhavam destaque as vilas operárias. Esses “conjuntos residenciais horizontais” resultaram em uma das principais formas de moradia popular para a população de menor recurso (CORDEIRO, 2005).

Segundo Correia (1997a) o termo “vila operária”, a princípio usado no Brasil para nomear um grupo de moradias destinadas a operários de um mesmo empreendimento fabril, logo seria estendido para designar grupos de casas modestas semelhantes, produzidas por outros agentes. Sob a denominação “vila operária”, eram reunidas no país, até os anos de 1930, as experiências mais diversas: conjuntos construídos por empresas imobiliárias para aluguel ou venda a proletários urbanos; por empresas ferroviárias; por industriais; por empresas mineradoras e usinas para seus operários, administradores e técnicos.

Blay (1985) analisando as vilas operárias esclarece que estas constituem um aspecto de um processo mais amplo de construção de habitações. Descreve

ainda que é possível, percorrendo os antigos bairros do município de São Paulo, encontrar, com muita frequência, a presença de vilas, isto é, conjunto de casas construídas no interior de um terreno, o qual contém uma entrada que comunica a via pública à via interna para a qual as casas estão voltadas. Esta descrição, completa a autora, corresponde ao modelo mais usual de vilas, embora haja muitas variações dele. Há vilas de todos os tamanhos e de variada estruturação interna, comportando desde uma rua apenas até várias ruas, jardins, praça de esportes e outros bens de uso coletivo.

Atualmente o interesse por essa forma de conjunto habitacional faz-se pela própria lógica de estruturação da vila, que favorece o estreitamento das relações sociais entre os seus moradores, criando, em seu interior, condições de sociabilidade bastante peculiares.

A atualidade do tema se enfatiza face ao interesse crescente por este tipo de ocupação urbana por vários agentes como administradores municipais, empreendedores etc. Esses agentes buscam soluções para esse espaço urbano diferenciado.

Sendo assim, este artigo busca resgatar a importância desse tipo de ocupação urbana no contexto urbano brasileiro, mostrando como eram essas vilas e como estão sendo implantadas atualmente

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A urbanização constitui um dos aspectos essenciais de projeção humana sobre o espaço, este, entendido como um elemento eminentemente social, uma instância da sociedade (SOUZA, 1998).

Dentro desta proposição, a urbanização é uma das formas mais intensas de organização do espaço e da sociedade, pois ela implica não só uma revolução na organização do espaço físico, como também do próprio corpo social, da maneira de ser e de viver do homem e da sociedade.

A urbanização consiste no processo de crescimento e desenvolvimento das cidades e marcam profundamente a sociedade contemporânea. Partindo-se do entendimento que o espaço urbano é construído no decorrer da história, entende-se que a cidade atual representa o resultado processual e cumulativo de todas as transformações ocorridas através dos tempos, engendradas pelas relações sócio-econômicas estabelecidas em cada momento histórico para atender às necessidades surgidas. O sistema capitalista, especialmente a partir de sua fase industrial (século XVIII), provocou fortes transformações na cidade, cada vez mais intensas e rápidas: a passagem da produção artesanal para a predominância da produção industrial representou mudanças efetivas, refletindo diretamente sobre a cidade, recebendo reflexos e dando suporte a essas transformações (GOTTDIENER, 1993).

Assim, o sistema industrial provoca um impacto sobre a área urbana, não se tratando apenas de um reforço do papel produtivo assumido pela cidade com o capitalismo comercial, visto que ao acentuar este papel, transforma a própria cidade. O processo de urbanização verdadeiramente intenso, culminando numa grande expansão das cidades como forma espacial produzida socialmente, deu-se a partir da industrialização, configurando o que se chama de explosão demográfica.

Cabe lembrar que neste processo, o crescimento e o surgimento de novas

idades se intensificam, reconhecendo-se várias das funções urbanas: político-administrativas, religiosas, militares, turísticas, portuárias, industriais etc., sendo que uma cidade pode assumir o destaque em uma ou várias destas funções (REIS, 2001).

Destaca-se, portanto, que, com a revolução industrial, as características das cidades que possuíam indústrias foram seguidas por um impressionante crescimento demográfico, por uma drenagem do campo e um desenvolvimento urbano sem precedentes.

A fase de transição da atividade artesanal e manufatureira para a industrial, determinando as novas funções da cidade, levou a uma redistribuição do espaço urbano em função da necessidade de acumulação e reprodução de capitais e, principalmente, de controle da força de trabalho.

Na medida em que crescia a industrialização, as sociedades iam também se urbanizando. A industrialização oferecia empregos urbanos à população rural, que deixava os campos em busca de novas oportunidades de vida, em razão de mudanças estruturais como a mecanização da agropecuária, que diminuiu a necessidade de mão-de-obra no campo, ao mesmo tempo em que crescia a necessidade de trabalhadores nas fábricas e nos serviços urbanos.

O fato dos detentores do capital centralizarem suas atividades na cidade de São Paulo acaba por torná-la o grande pólo de atração de mão-de-obra de toda a Província. A consolidação de uma política de importação de mão-de-obra livre européia, realizada a partir de 1871, pela Associação de Colonização e Imigração sediada na Capital, vem não somente atender à crescente demanda que o

setor agrícola exigia para a produção do café, como também centralizar toda a triagem desses imigrantes na cidade, muitos dos quais nem chegavam a se dirigir às colônias agrícolas, permanecendo na Capital e se empregando em atividades de comércio, serviço ou indústria. Com isso, cerca de 30% dos imigrantes que chegavam a São Paulo se dirigiam às atividades urbanas (SILVA, 1978).

Nessa época intensificou-se a prática de construção de aglomerados urbanos com o propósito de manter o operariado próximo aos grandes centros manufatureiros, surgindo desta forma as chamadas vilas operárias.

Esses modelos habitacionais foram bastante difundidos no Brasil. Tais realizações contribuía para a manutenção das relações paternalistas entre patrões e empregados e para o barateamento da força de trabalho.

Na contemporaneidade, os processos produtivos que envolvem a transformação do espaço urbano buscam novas realizações para investimentos que vão além das demandas para produção fabril, centros de comércio e serviços, expansão habitacional e outras atividades que exigem materializações próprias no espaço construído. Ampliam-se, revelando-se na privatização de serviços urbanos e na exploração de áreas públicas, capturando o próprio ambiente urbano como mercadoria.

O CORTIÇO COMO ALTERNATIVA DE MORADIA

O fenômeno do crescimento demográfico das cidades brasileiras, embora aproximadamente pouco mais de uma centena de anos posterior às primeiras cidades industriais na Inglaterra, produz situações muito similares às descritas por Engels (1986), em meados do século XIX, nas quais evidenciava que a acumu-

lação de riqueza correspondia ao mesmo tempo à acumulação da miséria

A análise de Engels (1986) embasa seu argumento sobre a crise da moradia na Alemanha de 1872, enfatizando que o ritmo da construção de habitações não acompanha o ritmo da urbanização e, portanto, a moradia, originalmente uma necessidade, com valor de uso, adquire valor de troca. A transformação da terra urbana em mercadoria, cuja demanda aumenta proporcionalmente ao crescimento populacional nas cidades, promove a especulação.

As relações capitalistas de produção no Brasil no período de 1890 - 1920 eram principalmente representadas pela indústria têxtil. O setor apresentava os maiores índices de concentração de capital, força de trabalho e força motriz por unidade de produção, concentrando 60% do capital aplicado na indústria nacional, caracterizado por unidades fabris de grande porte para os padrões vigentes na época (DECCA, 1987).

É certo que o número de construções aumentou consideravelmente no período, todavia ainda não era o suficiente, tendo em vista a quantidade de pessoas que precisavam de abrigo.

Além disso, o ritmo de crescimento que a cidade passava vem favorecer atividades especulativas com a terra urbana surgindo, assim, os empreendimentos de incorporação e loteamento de chácaras a se constituir numa enorme e rentável possibilidade de inversão para os capitais excedentes advindos da cafeicultura.

Se somarmos a esses fatos a inexistência de qualquer política de cunho social voltada para a questão das habitações, nota-se que, para a grande massa da

população operária, a única alternativa de moradia possível é dentro da mancha urbana existente e em áreas próximas ao centro da cidade. Os baixos salários de então, que expressam a busca por parte dos empresários, do custo mínimo para a reprodução da força de trabalho, constitui-se, por fim, no fator que vai conduzir o trabalhador a ter como única alternativa de moradia: a habitação de aluguel.

A grande demanda por habitações de aluguel, de baixo preço locatício e com localização em áreas próximas ao centro faz surgir um mercado de locação bastante interessante como investimento para os especuladores: a habitação coletiva de aluguel também conhecida como cortiço.

A existência dos cortiços data de meados do século XIX e foram construídos dentro de um programa arquitetônico para abrigar famílias de baixa renda. Eram definidas por unidades habitacionais, geralmente constituídas com um quarto, uma sala e pequena cozinha, sendo que os banheiros e lavanderia eram de usos coletivos, dispostos em torno de um pátio interno. Estes passariam, a partir do final do século XIX, a serem vistos tanto como um problema para controle social dos pobres, usuários deste tipo de habitação, quanto uma ameaça para as condições higiênicas da cidade, assim no início do século XX, foram proibidos por lei.

As principais diferenças entre o cortiço e as vilas que existiam na época estavam nos serviços higiênicos. Na vila, o banheiro e a cozinha ou eram internos à construção ou em anexo no fundo do quintal de cada unidade. No cortiço, ao contrário, os serviços higiênicos e sanitários (banheiro, chuveiro e tanque) eram, e são ainda hoje, externo a moradia e de uso coletivo.

Segundo Piccini (1997) a vila era considerada ideal pelos higienistas e sanitaristas, visto que se tratava de construções geminadas também, mas com serviços higiênicos individuais e os núcleos familiares eram separados, sem promiscuidade.

O SURGIMENTO DAS VILAS OPERÁRIAS NO DESENVOLVIMENTO DA INDUSTRIALIZAÇÃO

A história das vilas operárias começou com o processo de urbanização na Europa que se acentuou a partir do século XVIII, juntamente com a Revolução Industrial, gerando uma grande explosão demográfica nas cidades, bem como uma exacerbada falta de moradias. Essa situação de emergência levou as várias iniciativas de construção de habitação operária.

No Brasil, a história das vilas operárias desenvolveu-se a partir da chegada das estradas de ferro e com a instalação das primeiras indústrias no País. No final do século XVIII, foi descoberto minério de ferro na localidade chamada Iperó, no interior de São Paulo, e uma pequena fornalha movida a vapor foi construída, não muito distante da atual cidade de Sorocaba. Sua produção, entretanto, foi bastante limitada e freqüentemente paralisada por períodos consideráveis. No início do século XIX, com a chegada da corte portuguesa e a abertura econômica, a atividade com ferro conhecido como a metalúrgica “Real Fábrica de Ferro de São João de Ipanema” foi reconstituída e tornou-se – com a República – a “Fábrica Nacional de Ipanema”, que funcionou de 1811 a 1895.

A fábrica no século XIX foi inicialmente operada utilizando-se de trabalho escravo com o suporte de técnicos suíços e alemães. Havia no local, alojamen-

tos específicos para operários, supervisores e trabalhadores auxiliares, além disso, o estabelecimento também continha um hospital, uma farmácia, uma capela, armazéns, oficinas de carpintaria, alvenarias, uma loja da fábrica, assim como uma prisão e um quartel (GUNN; CORREIA, 2005).

Esse fato trouxe consigo um forte esforço de reorganização do trabalho e principalmente do controle dos trabalhadores e, em certas circunstâncias, de seu cotidiano. A partir das duas últimas décadas do século XIX até os anos quarenta do século XX, difundiu-se largamente pelo Brasil a prática de criação de vilas operárias e de núcleos fabris.

Bonduki (1998) categoriza as vilas operárias em dois grupos de empreendimentos. Conforme as destinações das moradias existiam duas modalidades muito diversas de vilas operárias: uma, o assentamento habitacional promovido por empresas e destinado a seus funcionários; outra categoria é aquela produzida por investidores privados e destinada ao mercado de locação.

No início do século XX, a construção de moradias destinadas à habitação do operariado industrial e urbano já se configurava como negócio lucrativo. Vilas operárias, habitações em série, pequenas e modestas, de tetos mais baixos e muitas vezes afastados das vistas da rua, passam a ser construídas por especuladores, por companhias construtoras e imobiliárias ou pelos próprios empresários (no caso, primordialmente destinadas para habitação de trabalhadores mais qualificados e especializados), mas ao contrário do discurso do poder público, nunca constituíram economia significativa ou solução para o problema que o operariado enfrentava com a habitação.

Algumas vezes essas habitações confundiam-se com o espaço urbano existente, já que possuíam as mesmas características físicas. Existiam também casos nos quais as casas erguidas por empresas situavam-se fora das cidades, configurando um núcleo residencial isolado.

A construção de habitação operária por indústrias esteve relacionada principalmente com a necessidade de construção de fábricas em localidades rurais, junto às fontes de energia e de matéria-prima e esteve inserida em estratégia de disciplina da mão-de-obra, fundamentada na sedentarização, na moralização dos costumes e na difusão de novas noções de higiene (CORREIA, 1997b). A cidade de São Paulo, por exemplo, passou da condição de vila provinciana à de metrópole industrial, muito rapidamente. Nesse processo percebeu-se claramente a influência estrangeira e as novas idéias vindas com a “era da máquina”, que passaram a fazer parte do cotidiano paulistano sem qualquer critério de avaliação.

Neste sentido, o cotidiano nas fábricas com vila operária contém uma ordem hierárquica específica e determinada historicamente pelo modo de produção capitalista, no qual a organização do trabalho ocupa posição central na heterogeneidade deste particular mundo do trabalho. A hierarquia da fábrica se sobrepõe e organiza o mundo da vila operária, dando o sentido de sistema ao conjunto das relações entre o mundo da fábrica (espaço de produção) e o mundo da vila operária (espaço de reprodução). Os diversos aspectos do mundo operário que formam a heterogeneidade das fábricas que possuíam vila operária - produção, religiosidade, formas de consumo, lazer, educação - mantêm entre si formas de intercâmbio, combinando-se hierarquicamente a partir de

suas relações com a estrutura de poder (DECCA, 1987).

O Governo, preocupado com essa situação, incentivava os empresários industriais a construir moradias para os seus operários em troca de redução de impostos por parte do governo. A construção de vilas operária, como solução alternativa ao problema habitacional, avocada a classe empresarial, visava antes de tudo, garantir o suprimento da força de trabalho.

Alguns industriais, empresários e particulares, atentos também à lucratividade de tal investimento aliado às vantagens oferecidas pelo poder público e pelo baixo preço dos terrenos, começaram a construir conjuntos de residências ou vilas, almejando aumentar seus rendimentos com o aluguel dessas residências.

Uma das características da maioria das vilas é a rua estreita, de transição, que separa a cidade (o espaço público) do pátio (espaço semi-público) (**Figura 1**). Sua extensão e o fato de ser mais estreita que uma rua comum e de estar ladeada por muros ou edificações que limitam o ângulo de visão do observador/pedestre e que criam, dependendo de sua disposição em relação ao pátio, o que se pode chamar de “elemento surpresa”. As fontes, canteiros, árvores e arbustos, os espaços e as arquiteturas só são descobertos depois que se atravessa essa ruela. Normalmente, o transeunte, que passa apressado, vê apenas uma faixa da vila, não a conhece de fato. Estes pequenos núcleos habitacionais propiciam uma qualidade de vida exemplar, sendo disputados por todos os que buscam morar nele (BONDUKI, 1994).

Atualmente o interesse por essa forma de conjunto habitacional faz-se pela própria lógica de estruturação da vila, que favorece o estreitamento das relações sociais entre os seus moradores criando, assim, condições de sociabilidade



Figura 1. Vila em Ribeirão Preto - SP com acesso por rua estreita.

bastante peculiares. As novas vilas são destinadas à classe média e média alta e a procura por casas nesses conjuntos é um incentivo a sua construção – a legislação tornou possível e viável esse tipo de empreendimento

Um exemplo de conjunto residencial elaborado após a criação da Lei de Vilas (1994), em São Paulo, é o conjunto residencial Vila Butantã que possui 16 casas. A ocupação horizontal contrasta com a verticalização da cidade. Segundo seus projetistas foi possível formular um espaço rico com um só módulo, que, neste caso, teve a seu favor a padronização do projeto e da execução (**Figura 2**).

Além de todos os benefícios que proporcionaram (e têm proporcionado) a seus moradores, as vilas significaram, em todo o tempo, uma diminuição dos espaços livres de edificação e o aumento da área construída da cidade.

Tanto as vilas do final do século XIX e início do século XX como as vilas da atualidade, esses conjuntos se espalharam rapidamente. Ora para absorver a demanda de trabalhadores, ora para ocupar os vazios urbanos atendendo a uma



Figura 2. Conjunto Residencial Vila Butantã (Fonte: Projeto Design Edição 313 Março de 2006).

classe média. As vilas são, para muitos moradores, a alternativa horizontal dos edifícios de apartamento com as vantagens de se morar em uma casa térrea.

CONDOMÍNIOS ATUAIS E DESCARACTERIZAÇÃO DE VILAS

Para Aragão (2000), é preciso estabelecer as diferenças entre os novos conjuntos residenciais e os condomínios horizontais fechados, onde mora uma boa parte da camada mais rica da população. Só a percepção desse fato já nos dá uma ideia da dimensão da transformação do imaginário social em relação às vilas.

Outro aspecto a ser considerado para a concepção dos condomínios horizontais, segundo Tramontano (2002) é o modelo habitacional derivado da ideia

de cidade jardim como conjunto horizontal de casas unifamiliares, permeado por vegetação, mais ou menos isolado e protegido de outras áreas da cidade. São respostas às condições degradadas da cidade industrial européia. Vale lembrar que, na proposta original de Howard (1828), está embutida a negação e a substituição desta cidade industrial, com desejo de isolar a habitação, não apenas uma das outras, mas funcionalmente no espaço urbano.

Já os condomínios atuais se apresentam de forma diferente. Eles não estão relacionados com a provisão de habitações para a classe operária ou para um grande número de pessoas, como os que viviam nas vilas operárias ou nos subúrbios norte-americanos. São, ao contrário, empreendimentos que nascem de investimentos totalmente privados, sem incentivos governamentais, destinados aos que podem pagar (TRAMONTANO, 2002).

A negação relativa da cidade é o aspecto mais evidente, já que os muros inexistentes nos primeiros subúrbios norte-americanos cercam os conjuntos contemporâneos. Estratégias de marketing dos empreendedores ampliam o sentimento de insegurança que altas taxas de violência urbana geram, mas também retoma o desejo de proximidade da natureza, como resgate do “paraíso perdido” opondo-se a um espaço público estressante, caótico, perigoso e pobre, presente principalmente em determinados locais das grandes e médias cidades brasileiras.

Os condomínios horizontais fechados têm em comum com as vilas do começo do século XX, sua implantação dentro da malha urbana, com a mesma estrutura espacial interna às moradias e um traçado urbano que prioriza as vielas ou ruas sem saída.

Muitos condomínios implantados na malha urbana edificada têm suas áreas verdes resumidas a apenas uns pouquíssimos metros quadrados em frente às unidades habitacionais. Outro aspecto que diz respeito à proliferação de conjuntos habitacionais nas grandes e médias cidades diz respeito aos altos índices de criminalidade. Em muitos casos esse é o argumento básico para comercialização desses condomínios. Seus habitantes fecham suas casas à chave, cuidadosamente, e o roubo é severamente reprimido.

A sensação de insegurança aparece como o principal elemento articulador do discurso em torno do escapismo das elites nas metrópoles, especialmente por ser reforçado pela mídia. Com a imagem difundida de espaço público perigoso e as relações cidadinas desgastadas, o que se observa é a tentativa de recuperação da autonomia das elites, que se sentem ameaçadas.

Autonomia essa, não verdadeira, pois se trata de um isolamento que pretende defender e manter os interesses e domínios dessa elite. A influência culturalista se faz sentir, especialmente nos condomínios horizontais, por meio de uma tentativa de criação de uma comunidade, uma unidade entre os moradores.

É importante criar certa unidade que garanta o mínimo de identificação entre os que moram dentro dos mesmos muros, apesar do único fator que diferencie aqueles que ali vivem do resto do mundo ser o poder de compra de um lote ou casa no condomínio. Reforçar a ideia de que a vida intramuros é mais segura, mais calma e mais saudável faz parte da lógica desse tipo de empreendimento que, acompanhado pela cobertura dada pela mídia à questão da violência em nossas cidades, oferece um importante abrigo para aqueles que estiverem amealhados pelos índices de criminalidade urbana (e puderem pagar pela exclusi-

vidade da portaria). Essa noção de comunidade é essencial para desenvolver uma identidade, entre os moradores, delimitando as diferenças entre eles e os não-moradores, o mundo de fora, as ruas, estas sim, detentoras dos perigos. Isso é essencial não só para a propaganda que vende a vida nos condomínios, mas também para os consumidores, que desejam essa exclusividade.

Sendo distintas as disposições legais concernentes a condomínios fechados e vilas, os resultados espaciais são, logicamente, diferenciáveis. Enquanto o primeiro trata de loteamentos fechados de vastos terrenos, tendo, portanto, 20% de sua área destinada a vias de circulação de veículos, 15% a áreas verdes e 5% a áreas institucionais (Lei 6.766/79), as vilas configuram divisões em lotes de terrenos menores – com área total igual ou inferior a 15.000m² (Lei de Vilas de São Paulo, 1994) – que devem ser providos de espaços de utilização comum, ajardinados e arborizados, correspondendo a 5,00m² por unidade habitacional, via de circulação com largura mínima de 8,00m (ou de 6,00m em alguns casos excepcionais), não sendo necessárias áreas institucionais, embora algumas vilas possuam alguns atrativos como, por exemplo, piscina, quadra poliesportiva ou *playground* (**Figura 3**).

Para cidades como São Paulo e mesmo cidades do interior, esse tipo de condomínio-vila torna-se interessante aos empreendedores por se tratar de conjuntos de pequeno porte que podem ser construídos dentro da malha urbana, aproveitando toda a infraestrutura necessária já existente; aos compradores que vêm nessas vilas a possibilidade de unir o conforto e segurança de residir em casas, em áreas restritas, à comodidade de serviços dos centros urbanos.

REQUALIFICAÇÃO DAS VILAS OPERÁRIAS E RESIDENCIAIS

A moradia é algo inerente ao ser humano. Todos nós precisamos morar, assim como trabalhar e desenvolver uma série de outras funções sociais (HARVEY, 2004). Porém, nem sempre é possível a todas as pessoas realizar completamente essas necessidades. No cerne de toda essa questão encontra-se um elemento chave, ou fundamental: a habitação. É nela e no ambiente em que ela se insere que o ser humano desenvolve a sua sociabilidade.

Segundo Zamboni (2008) o desafio de descobrir vilas em São Paulo traz sempre boas surpresas. Quando menos se espera, lá estão elas, escondidas por entradas estreitas que, sem a devida atenção, passam despercebidas em meio ao avanço dos arranha-céus da cidade. Esses núcleos, na maioria das vezes instalados em pequenos espaços, são considerados verdadeiros oásis em meio à agitação da metrópole. Vilas que se mantêm em boas condições décadas e décadas depois de sua construção. Detalhes preservados na arquitetura explicam



Figura 3. Condomínio Vila – Ribeirão Preto– SP.

muito da aura encantadora desses lugares. Uma escultura no jardim, um capitel de desenho rebuscado, uma grade charmosa no portão fazem toda a diferença: revelam a história, tocam o coração.

Com a Lei 10.898/90 autorizando o fechamento de vilas com 70% de aprovação dos proprietários, muito se valem desse privilégio tornando esses espaços verdadeiros refúgios da agitação da cidade.

Durante muito tempo esses núcleos urbanos foram preteridos pela classe média que davam preferência aos apartamentos em condomínios verticais. A procura por esses núcleos surgiu da percepção dos moradores de que essas moradias situam-se em áreas urbanas privilegiadas, próximas aos centros comerciais, acessíveis aos serviços, em áreas bastante valorizadas.

Essas residências, embora com tamanho de construção reduzido, tornaram-se objeto de atenção da classe média que vê nelas possibilidade de reforma arquitetônica, transformando-as em construções modernas, funcionais e arrojadas.

Além de estarem inseridos no contexto urbano, esses pequenos núcleos traz um estreitamento das relações, pois faz com que um determinado grupo de pessoas passe a conviver mais próximo, dividindo o seu cotidiano. São rostos que se encontram diversas vezes em um curto espaço de tempo.

Essa condição refere-se ao padrão arquitetônico e paisagístico das casas de vilas, já que essas são geralmente geminadas, passando a impressão de que fazem parte de um corpo só. Para muitas pessoas, a interatividade com os vizinhos, muitas vezes parentes, é fator de peso na hora de decidir onde morar.

É comum proprietários de residências em vilas adotarem critérios de escolha de inquilinos, tais como: não ter vícios, não receber visita depois determinadas

horas, ser indicado por uma pessoa de confiança, entre outros. Isso denota a preocupação de se viver com um mínimo de tranquilidade e segurança, visando a um bom relacionamento entre os vizinhos, uma vez que residir em vila, para muitos dos moradores, é como ter uma grande família, com seus problemas, mas também com união e ajuda mútua, em que as pessoas se cumprimentam, conversam, brincam, brigam, enfim, mantêm um sentimento de vivência coletiva, que vem se perdendo numa sociedade que a todo o momento exalta a competição e a individualidade (DECCA, 1987).

Outro fator que influencia a decisão da aquisição desse tipo de moradia é a mudança ocorrida no perfil familiar. Segundo o IBGE (2010), na década de 1970, a família tinha em média seis filhos, na década de 1980 baixou para quatro filhos, em 1990 a média já era três. Hoje, a média está em menos de dois filhos por família.

Uma das características observadas nessas vilas nos dias atuais é a ausência de crianças brincando nos pátios ou ruas internas. Isso se dá devido aos novos hábitos adquiridos pelas mesmas: maior tempo na escola, uso intensivo da internet e jogos eletrônicos, além de longa permanência diante da TV. Adaptando-se a esse novo perfil familiar, os pequenos núcleos não oferecem grandes áreas de lazer.

Os condomínios térreos modernos são uma evolução das antigas vilas. Possuem apenas uma rua de acesso, agora com portão de entrada e guarita de segurança (**Figura 4**). Nota-se ainda, uma preocupação com paisagismo: jardins arborizados, frentes gramadas sem muros de divisa.

As casas, embora geminadas ou agrupadas, possuem um padrão arquitetônico diferenciável. Tornou-se uma opção atraente para pequenas famílias de classe

média como alternativa aos grandes condomínios, localizados distantes dos centros urbanos e suas facilidades (**Figura 5**).

Os pequenos terrenos, com máxima ocupação pela construção, requerem pouca manutenção em sua área externa privada, sendo que a área comum, destinada a lazer e convívio, pode ser mantida por um único funcionário do condomínio. Embora pequenos, o valor do condomínio pago pelos moradores desses conjuntos torna-se oneroso devido ao reduzido número de moradores

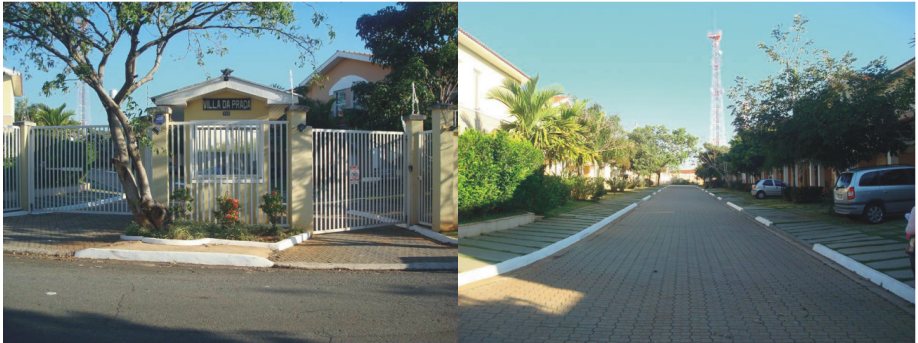


Figura 4 - Vila da Praça – Campinas - SP.



Figura 5 - Residências geminada dentro de condomínio do tipo vila.

para rateio, uma vez que, além da manutenção, é necessário também o gasto com a segurança, característica comum das vilas modernas.

Com o sucesso desses novos núcleos, percebe-se a alta valorização das áreas próximas a eles. A construção e venda rápida, aliadas à certeza de lucro, tornou-se um negócio muito interessante para investidores. Porém, o sucesso desse tipo de moradia tem tornado raros e caros os terrenos com área suficiente para esse tipo de empreendimento. Isso faz com que, conforme constata Zamboni (2008), uma casa dentro de uma vila custe no mínimo 25% mais do que se pagaria por uma casa fora desses espaços.

Muitas vilas operárias, devido a sua privilegiada localização, têm sido transformadas em centros comerciais. Estes abrigam escritórios de profissionais autônomos e até mesmo lojas e restaurantes, mas com grande diferencial que é o charme, aconchego e sofisticação que as vilas construídas para os funcionários mais graduados propiciam.

Outras vilas, de menor porte, também têm sido muito procuradas para escritórios comerciais devido à segurança e tranqüilidade que proporcionam. Esse fenômeno também foi observado nas vilas de outras cidades, como por exemplo, Ribeirão Preto e Campinas onde suas casas estão sendo ocupadas por escritórios, principalmente de profissionais liberais como, por exemplo, arquitetos e advogados.

CONCLUSÕES

Diante das mais variadas conjunturas, vemos que a qualidade ambiental no meio urbano vai, fundamentalmente, ao encontro das perspectivas humanas em relação à própria qualidade de vida, pois sendo a cidade uma construção do

espaço que parte das práticas e representações sociais, contextualizadas em momentos históricos e culturas diversas, a paisagem urbana representa nada mais que evoluções de modos de vida e da busca de ambientes que satisfaçam as necessidades de uma ou outra sociedade.

Partindo dessa premissa, observou-se que a moradia operária na forma de vila, surgiu numa época em que o *deficit* habitacional decorrente da explosão demográfica urbana provocada pela crescente industrialização no país, entre outros fatores, intensificou a construção dessa forma de habitação.

No entanto, essas moradias não foram suficientes para abrigar tamanho contingente, fazendo com que muitas famílias procurassem opções de moradias muitas vezes insalubres – como, por exemplo, o caso dos cortiços em suas mais variadas formas.

Diante dessa situação de falta de moradia, e do desinteresse por parte dos investidores privados e mesmo dos industriais para a construção de novas vilas, a iniciativa pública buscou solucionar este problema por meio da construção de conjuntos habitacionais, no entanto, a pressão para redução de custos e a baixa disponibilidade de recursos orçamentários para viabilizar esses empreendimentos fizeram com que a maior parte dos conjuntos habitacionais fosse produzida em áreas distantes dos centros urbanos, pouco conectados ao tecido urbano contribuindo assim para uma maior segregação sócio-espacial.

Atualmente, o conceito de moradias do tipo vila, ressurge para atender nova demanda principalmente pela classe média e média alta como solução habitacional.

Um extenso repertório e linguagem espacial resultam em um universo de concepções diferenciadas. Essas vilas, por estarem predominantemente inserida

dentro das quadras, possuem como característica qualitativa sua aparente invisibilidade.

Além disso, as vilas constituem alternativas viáveis a densificação vertical, e sua estrutura básica, em geral, formada por uma única rua, permite, de certa maneira, a permanência de qualidade hoje quase perdida de nossas cidades: a convivabilidade.

Uma das grandes vantagens observadas nessas vilas em relação aos condomínios horizontais de grande porte é o fato delas se localizarem dentro de centros urbanos, possibilitando que seus moradores usufruam toda infraestrutura existente, aliados à segurança e privacidade que esses conjuntos de pequeno porte podem oferecer.

REFERÊNCIAS

- ARAGÃO, S. M. L de (2000). *Da persistência do ecletismo nas vilas paulistanas*. Dissertação de mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP, São Paulo.
- BLAY, E. A. (1985). *Eu não tenho onde morar: Vilas Operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora Nobel.
- BONDUKI, N. G. (1994). Origens da habitação social no Brasil (1930-1964). *Análise Social* (Lisboa), 29(127): 711-732.
- BONDUKI, N. G. (1998). *Origem da Habitação Social no Brasil – arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. 2ª. Ed. São Paulo: Estação Liberdade; FAPESP.
- CHOAY, F. (1997). *O Urbanismo*. São Paulo: Editora Perspectiva.

- CORDEIRO, S. L. (2005). Moradia Popular na Cidade de São Paulo (1930-1940) Projetos e Ambições. – *Revista Histórica* (Revista Eletrônica do Arquivo do Estado), nº 1, 1-13p.
- CORREIA, T. de B. (1997a). A indústria e a moradia operária: as diferentes formas de acesso a casas em vilas operárias e núcleos fabris. *Sinopses*, 28: 9-18.
- CORREIA, T. de B. (1997b). Moradia e trabalho: o desmonte da cidade empresarial. In: Encontro Nacional da ANPUR. 7., Recife. *Anais*. Recife: MDU-UFPE. p. 715-727.
- DECCA, M. A. G. (1987). *A vida fora das fábricas - cotidiano operário em São Paulo 1920 - 1934*. São Paulo: Ed. Paz e Terra - Oficinas da História.
- ENGELS, F. (1986). *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*. São Paulo: Global.
- GOTTDIENER, M. A (1993). *Produção social do espaço urbano*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo.
- GUNN, P. & CORREIA, T. B. (2005). A industrialização brasileira e a dimensão geográfica dos estabelecimentos industriais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 7(1): 17-53.
- HARVEY, D. (2004). *Condição pós-moderna*. 13ª. ed. São Paulo: Loyola.
- PICCINI A. (1997). *Cortiços e Reestruturação do Centro Urbano de São Paulo, Habitação e Instrumentos Urbanísticos*. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica da Universidade de São Paulo-Epusp - Departamento de Engenharia de Construção Civil.
- REIS, N. G. (2001). *Habitação popular no Brasil: 1880 – 1920*. In: Cadernos de Pesquisa do LAP – Revista de Estudos sobre Urbanismo, Arquitetura e Preservação. São Paulo: LAP/FAU – USP.
- SILVA, S. (1978). *Expansão cafeeira e origens da indústria no Brasil*. São Paulo: Alfa-Ômega.

SOUZA, A. M. *Governo Urbano*. São Paulo: Editora Nobel. Coleção Espaços.

TRAMONTANO, M. (2002). *Habitação moderna – a construção de um conceito*. São Carlos: EESC-USP.

ZAMBONI S. (2008). O Charme das vilas. *Arquitetura & Construção*, Editora Abril, julho de 2008, p. 128-131.