

ua
C
lar
KIX
CULTURA

comida
ja
ASINHA

AQ PORCE
UI To
POBRE TM
XODO
MIUDA
OI

el
N
CR A
A P
L A

SOBRE
ORO
TINA
SSS
CASA
REALIDADE

EL P TAT
V I P E FE
I P R RI
V O L I CA
E L I S
R S SAL

TRANS
S TURAL
GRIDE
PRECO

CUL
VAZIO

IN O
FORMAL
CER T
ATIO
AQUI
PESQUISA

REGULAR

Clarissa
Salomoni

MI ARIO
NI MO
rrrRRrrr

grana

meTRO
DRAQUA
CO EEE
HABTAR
POS seu
recuo
banhe

U
O
N

PA cor
TIOS
PA
TRI
DOIS
iro

red
of
MONIO
R

CI UN
GANO V
LO DE
NGR FI
E OCIT

LOC
VA
DE
FI
OCIT

MI
TORTOS
SFI
CHAS
este

HO
LOTE

pirata
MIOLO
TA so
CPUME
A kitnet
IR VARAL

OM
OU
R A

CORTICOS
HCPA
CENTROOO
FORTALEZA
VIVER LA

NO
D
E

AUTO
RO
TATI
VO

CONST
MO RU
RFO A
PEN
SAO

omodo

VIVER LÁ

CORTIÇOS/HCPA NO CENTRO DE FORTALEZA



Universidade Federal do Ceará
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Centro de Tecnologia

Clarissa Salomoni de Menezes
Orientador: José Almir Farias

FICHA CATALOGRÁFICA

Universidade Federal do Ceará
Centro de Tecnologia
Departamento de Arquitetura e Urbanismo

SALOMONI, Clarissa de Menezes

Cortiços no Centro de Fortaleza. Viver lá. Clarissa Salomoni de Menezes;
Almir Farias (Orient).

Fortaleza: DAU/CT-UFC, 2011.

119 fl. TFG, Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará. Fortaleza, 2011.

1. Habitação – áreas centrais; 2. Cortiço; 3. Reabilitação Arquitetônica; 4. Fortaleza-CE.

REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

SALOMONI, CLARISSA DE MENEZES (2011). *CORTIÇOS NO CENTRO DE FORTALEZA. VIVER LÁ*. TFG, CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ, FORTALEZA-CE, 120 FL.

Universidade Federal do Ceará
Centro de Tecnologia
Departamento de Arquitetura e Urbanismo
Curso de Arquitetura e Urbanismo

BANCA EXAMINADORA
CONSTITUÍDA PELOS PROFESSORES:

Prof. José Almir Farias Filho (DAU/UFC) – Orientador

Prof. Joaquim Aristides de Oliveira (DAU/UFC) – Membro Interno

Profa. Arq. Amíria Bezerra Brasil – Arquiteto Convidado

Fortaleza, CE – BRASIL
2011

AGRADECIMENTOS

Nesse trabalho de conclusão de curso, penso em muitos que contribuíram com minha formação. Foi um trabalho que escolhi para fechar esses primeiros anos de aprendizado e produção na arquitetura, e obtive colaboração de muitos.

Quero agradecer aos amigos presentes em tantos momentos. À Milena, por me acompanhar em medições. À amiga Josielen, fundamental na etapa final do trabalho. Às amigas Sarah, Samara e Renata, que tiveram uma contribuição direta nesse trabalho, viabilizaram esse produto e fizeram minha rotina de monografia ainda mais especial.

Ao meu orientador, José Almir, por dividir visões de mundo e, sempre com calma, prestar considerações e auxílio em diferentes momentos.

Ao professor Aristides, pela disponibilidade, ajuda e incentivo.

À minha família, de onde nunca me faltou suporte. Agradeço, em especial, à minha mãe, por uma educação sensível às questões sociais e pela paciência em escutar as dificuldades encontradas na travessia desta monografia.

Aos moradores de casa de cômodos do centro, por abrirem suas casas e um pouco de suas vidas, compartilhando suas experiências, nas divertidas manhãs da pesquisa.

Muito Obrigada.

RESUMO

O Cortiço ou Habitação Coletiva Precária de Aluguel (HCPA) é o tema deste Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará. Trata-se de um esforço que visa, sobretudo, trazer uma contribuição para o estudo e melhoria dessa forma de habitação na área central de Fortaleza. Foram eleitos dois imóveis para intervenção, situados na porção oeste na área de estudo, e escolhidos de acordo com a possibilidade de adequação a padrões mínimos de habitabilidade. Esses imóveis se distinguem por sua origem: o primeiro de origem adaptada e o segundo de origem construída. Dado a dinâmica com que esse fenômeno evolui e a precariedade crescente das edificações, é que se justificam como urgentes propostas de intervenção como as concebidas nesse trabalho.

PALAVRAS-CHAVE:

1. Habitação – áreas centrais; 2. Cortiço; 3. Reabilitação Arquitetônica; 4. Fortaleza-CE



SUMÁRIO

Introdução, 07

1. Velhas e Novas Formas de Habitação Popular (Precária), 11

1.1. Cortiços em Áreas Centrais: caracterização histórica, 12

1.2. Caracterização da Tipologia de Cortiços, 17

2. O Centro de Fortaleza em Transformação, 20

2.1. Expansão e Dinâmica do Espaço Intra-Urbano de Fortaleza: reconfiguração do Centro Tradicional frente às mudanças urbanas, 21

2.2. (Re)encortiçamento dos centros urbanos, 27

3. Políticas e Planos em Áreas Centrais. 31

3.1. Políticas de Intervenção em Áreas Centrais: Reabilitação e Incremento Habitacional, 32

3.2. Práticas Bem-Sucedidas de Habitação Popular em Áreas Centrais – Projetos e Instrumentos, 36

3.3. O PHRACF e o Cortiço inserido no Contexto do Centro Tradicional de Fortaleza, 46

4. Decodificação Tipo-Morfológica de Cortiços na Área Central de Fortaleza, 54

4.1. Área de Estudo e Descrição da Metodologia de Pesquisa, 55

4.2. Resultados da Investigação, 66

4.3. Referências Tipológicas no Centro de Fortaleza, 72

5. Decodificação Antropológica de Cortiços na Área Central de Fortaleza, 75

5.1. A Cultura do Cortiço, 76

5.2. Hierarquizações, Relações de Poder e Agentes Envolvidos, 78

6. Uma Proposta de Reabilitação de Cortiços, 88

6.1. Memória Arquitetônica para a HCPA-37, 87

6.2. Memória Arquitetônica para a HCPA-26, 94

Conclusão, 110

Referências Bibliográficas, 112

Anexos, 114

INTRODUÇÃO

O cortiço é uma habitação popular destinada a uma parte da população urbana brasileira. Trata-se de um termo carregado de estigmas e vinculado à origem da habitação precária em nossas cidades, ainda no século XIX. Na história do urbanismo e planejamento urbano de Fortaleza, a habitação coletivizada de unidades precárias não tem sido tratada sob a perspectiva histórica do cortiço, e, sendo assim, será o tema desse Trabalho Final de Graduação do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Ceará.

O Cortiço ou, mais precisamente, a *Habitação Coletiva Precária de Aluguel (HCPA)*¹, constitui uma tipologia habitacional que até bem pouco tempo não tinha recebido menção nas políticas e planos concebidos para a capital cearense. Este fenômeno só foi abordado recentemente, em 2009, com a elaboração do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza (PHRACF). Esse plano é um instrumento decorrente de uma das linhas de ação da mais recente política urbana elaborada pelo Governo Federal, que tem por objetivo fomentar produtos que auxiliem os gestores municipais a desenvolverem soluções para os centros tradicionais das grandes cidades.

O PHRACF tem, portanto, o mérito de identificar, na paisagem do centro urbano de Fortaleza, as unidades de habitações precárias que precisam de programas de recuperação. Mas, apesar dessa abordagem inédita, o PHRACF apenas reconhece e localiza as unidades existentes, não se detendo à compreensão e caracterização dessas moradias. Foi esse contexto de carência de conhecimento sobre o fenômeno dos cortiços

¹ Termo mais utilizado na atualidade, parte do desdobramento da definição de cortiço estabelecida pela primeira vez na Lei Moura de 1991.

em Fortaleza que nos impulsionou a realizar a prospecção cujos resultados são apresentados nas páginas que se seguem.

O trabalho se divide em seis capítulos que ora resgata conteúdos bibliográficos, ora colhe material em campo, para então conceber possibilidades de intervenções para a melhoria habitacional. Trata-se de um esforço que visa, sobretudo, trazer uma contribuição para o estudo e melhoria das HCPA no centro de Fortaleza.

No **primeiro capítulo** fazemos um resgate histórico do cortiço como habitação popular, tendo como referência a documentação bibliográfica elaborada em cidades que em sua formação presenciaram esse fenômeno urbano. Resgatamos como se configura essa tipologia como problema habitacional mais antigo e que ainda permeia os tecidos das áreas centrais. Destacamos o rápido crescimento das cidades, o mercado rentista, bem como a decodificação dessas unidades arquitetônicas, seus espaços internos e as diferentes tipologias de edificações que existiam para abrigar a população trabalhadora mais carente.

O **segundo capítulo** aborda a reinserção do problema habitacional da HCPA, em um recorte diverso de espaço e tempo. Trata-se também de uma análise da área central de Fortaleza que acumula, como um palimpsesto, a história das transformações da cidade. Destacamos que os estudiosos do urbano vêm alertando, nas últimas décadas, sobre o processo de deterioração nos centros tradicionais. Esse declínio é, sobretudo, de ordem econômica e repercute no esvaziamento de imóveis e degradação do espaço público, cujo revés é a atração de uma população residente mais empobrecida. Um dos principais fenômenos resultantes desse processo é a multiplicação das HCPA.

O **terceiro capítulo** mostra o movimento e discussão das práticas voltadas para a recuperação de áreas centrais que vêm ganhando repercussão nacional desde os anos 80. São práticas que alternam entre o investimento em identidades locais, procurando reabilitar o centro por meio de desenvolvimento do turismo e lazer e, a outra vertente, associada ao incremento habitacional e recuperação das áreas centrais de forma mais integrada à cidade, considerando o problema da dispersão urbana e déficit habitacional. Destacamos as práticas e políticas bem sucedidas em áreas centrais, que servem de estudo de caso para as intervenções propostas nesse TFG. São projetos para habitações coletivas e instrumentos que respaldam a elaboração das mesmas. Ainda nesse mesmo capítulo, fazemos a descrição sucinta do Plano Habitacional de Reabilitação da Área Central de Fortaleza, que muito contribui para a compreensão das condições atuais de moradia na área central.

O **quarto e quinto capítulos** registram os desdobramentos da pesquisa de campo. É nesse momento em que acontece uma aproximação real do objeto de estudo. Existe aqui uma ampliação e localização dos cadastros das unidades encortiçadas, quando fazemos uma análise tipológica e antropológica a partir desses levantamentos. Desses estudos, derivam dados e informações que vão desde o valor de aluguéis até as categorizações tipológicas e relatos de experiência. Buscamos uma coleta de dados ampla que auxiliasse a compreensão das configurações dessas habitações.

O **sexto capítulo** se estrutura em uma proposta de reabilitação de cortiços na área central de Fortaleza. Depois de realizada a pesquisa bibliográfica e documental, de estudar os referenciais projetuais, de vivenciar em campo as habitações coletivas e de analisar os dados coletados, foi possível, enfim, conceber um projeto de intervenção.

Para isso, elegemos duas HCPA que, dentro do mesmo contexto, apresentam escalas diferentes e demandas diferenciadas, resultando em projetos distintos. Esse capítulo foi um exercício de propor uma arquitetura vinculada à realidade das HCPA no centro de Fortaleza e que, esperamos, sirvam como exemplo para elencar elementos e soluções que auxiliem na melhoria habitacional.

CAPITULO I:

VELHAS E NOVAS FORMAS DE
HABITAÇÃO POPULAR PRECÁRIAS

1.1. Cortiços em Áreas Centrais: caracterização histórica

Para uma compreensão em profundidade do cortiço inserido na realidade de Fortaleza, optamos por realizar, primeiramente, um levantamento histórico. Esse capítulo se volta para as origens do cortiço, fazendo um recorte histórico na Região Sudeste, elegendo a cidade de São Paulo como parâmetro. É lá onde a tradição do cortiço aparece em paralelo ao surto de crescimento da cidade no século XIX. Para a compreensão do cortiço velho e novo, suas continuidades e diferenças, fazem-se necessário uma definição desse termo e a discussão do cortiço reinserido na metrópole, com seus estigmas, problemas e soluções.

Tradição do Cortiço: Industrialização e Habitação Operária

A habitação coletiva precária de aluguel (HCPA) ou “cortiço” é o tipo de moradia popular destinada à grande parcela da população brasileira, desde o final do século XIX. Têm marcado até hoje a urbanização do centro, e, mais recentemente, da periferia da cidade de São Paulo (PICCINI, 1995). Remontar sua história é discorrer sobre a industrialização e a urbanização das cidades brasileiras.

O Brasil de 1820, ano de sua independência, ainda apresentava características bastante rurais. Não mostrava uma rede de cidades propriamente dita, e tinha suas principais capitais vinculadas ao mercado agroexportador. Alguns fatos podem ser pontuados como alavancadores da transformação desse quadro de início de urbanização. São eles: a abolição da escravatura, o crescimento das exportações de café e também a medida de

promulgação da lei de terras que incentivou esse processo na medida em que se estabeleceu que só seria possível ocupar terras por meio de sua compra ou venda.

Foi a economia cafeeira que capitalizou as cidades e deu condições para a nascente sociedade urbana industrial. A industrialização que se afirma em 1930, vai mobilizar a chegada de um grande número de operários, em grande parte, imigrantes. É um momento de enorme crescimento das cidades brasileiras, uma verdadeira explosão demográfica, a exemplo de São Paulo em que a população da cidade cresceu de 40.000 hab. em 1886 para 260.000 em 1900 e 580.000 em 1920 (BONDUKI, 1982).

Ao descrever as mudanças que ocorreram na estrutura político-econômica e urbana de nossas cidades do séc. XIX é importante destacar que essas mudanças ou rupturas, na realidade, têm muito de continuidade. A revolução burguesa brasileira, que teve seu marco em 1930, quando o estado começa a afirmar uma política de investimentos em infraestrutura para desenvolvimento industrial, não apresentava conflitos de interesses entre a aristocracia agrária e a camada subalterna que iria assumir a burguesia industrial. Nesse jogo, não há a inserção de outra classe se não a já hegemônica ao jogo político-institucional. O que se observa é a falta de mudanças reais nas condições materiais do modo de produção brasileiro.

Essa ambiguidade entre ruptura e continuidade, verificada em todos os principais momentos de mudança na sociedade brasileira, marcará o processo de urbanização com raízes da sociedade colonial (MARICATO, 2008, p.17).

Exemplo dessa continuidade é a baixa remuneração e a não valorização do trabalhador livre que vai ser locado nessa cidade pré-capitalista nascente. Ermínia Maricato (2008), ao analisar as cidades brasileiras, destaca que as raízes da crise urbana são distantes e profundas. A autora ressalta que o trabalho informal e a moradia de terras invadidas é resquício de um escravismo que se prolonga muito após a abolição.

Os dados que apontam rápido crescimento da população e a condição de baixos salários do novo trabalhador das cidades brasileiras explicam a exigência de moradias urbanas de baixo custo. O cortiço surgiu como resposta a essa demanda habitacional e teve sua produção exercida pela iniciativa privada que, com isso, objetivava majoritariamente obtenção de lucros com as “casas de aluguel”.

A Atividade Rentista, Habitação Popular e Iniciativa Privada

A produção de habitações populares tornou-se um negócio de alta rentabilidade. Exigia do investidor um baixo custo, pouco investimento na construção e trazia a segurança de mercado. Segundo Bonduki (1982), a cidade de São Paulo, em 1920, possuía apenas 19% dos prédios habitados pelos seus proprietários, predominando o aluguel como forma básica de acesso à moradia. Essa realidade fez com que as primeiras habitações populares fossem realizadas quase que exclusivamente pela iniciativa privada.

A existência de excedentes nas mãos de investidores de diversos portes, e a restrita capacidade do setor industrial, a expansão e retração cíclica da cafeicultura, a valorização imobiliária, a demanda por habitação, incentivos fiscais e a inexistência de controle estatal de alugueis – tudo isso tornou o investimento em moradias de aluguel bastante atraente na Primeira República (BONDUKI, 1982).

É nesse contexto de intensa produção, realizada pela iniciativa privada, que aparecem os diversos tipos de investidores, de menor porte até exemplos como o Conde D'Eu ou “conde cortiço” - célebre figura que marca o investidor capitalista no mercado rentista.

Decodificação do Espaço Interno do Cortiço

Os registros e documentações do séc. XIX se concentram nas arquiteturas consagradas, são poucos os relatos existentes sobre habitação popular. O “Relatório da Comissão de Exame e Inspeção das Habitações Operárias e Cortiços no Distrito de Santa Efigênia”, publicado por Motta (1894), é uma das raras descrições do que seria essa habitação na época. Pelo próprio título do documento, pode-se perceber o teor elitista da análise e um pensamento impregnado por noções higienistas, em vigor no final do século XIX. A área delimitada pelo relatório é um recorte de alguns quarteirões de um bairro específico da cidade de São Paulo. Essa região foi fortemente atingida pela epidemia de febre amarela, o que confirma que a motivação desses estudos técnicos foi a preocupação com a saúde pública.

A expansão da cidade e a alta concentração de trabalhadores associados à falta de estrutura ocasionaram inúmeros problemas, dentre eles, epidemias. Em descrições do ambiente urbano é possível ver relatos de precariedade dessa estrutura:

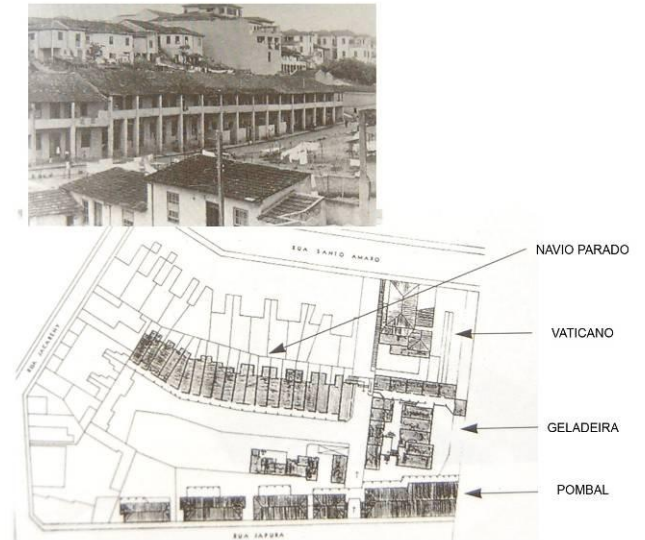
Ali a depressão do terreno no interior dos quarteirões é bem notável. Cada um desses quarteirões é uma bacia rodeada pelo aterro das ruas, cujo calçamento fica de ordinário mais alto do que os quintais. A drenagem superficial é assim imperfeitíssima sem o concurso de um bom serviço de esgotos (MOTTA, 1894).

A ocupação de terrenos baratos, sem o cuidado de urbanizá-los, revela o descuido com que se executavam o empreendimento dos cortiços. Os surtos epidêmicos eram o resultado dessa baixa qualidade habitacional, somado à falta de infraestrutura da cidade que se expandia rapidamente em loteamentos irregulares e bairros populares.

Ao receber milhares de novos moradores, a cidade passou a exigir transportes rápidos [...] os chafarizes deixaram de dar conta do consumo, aumentou o risco de contaminação [...] e o esgoto sem destino certo se tornou o principal inimigo da saúde (BONDUKI, 1982).

A urgência de abrigar o grande contingente de novos trabalhadores fez com que se edificassem diferentes tipos de alojamento, estalagens, pensões, cortiços, habitações operárias. Nessa pressa, muitas das instalações tinham aspecto de adaptações e improvisações. Era comum o aproveitamento de restaurantes para dormitórios à noite ou terrenos em fundo de lote para construção de cômodos.

Figura 1: Foto e planta de situação de um complexo de cortiços em São Paulo.



FONTE: BONDUKI, 1998.

1.2. Caracterização da Tipologia de Cortiços

Existe na história dos cortiços um elenco de termos usados para categorizar essa diversidade de edificações adaptadas para abrigar a população trabalhadora crescente. Em 1894, Motta vai catalogar as principais tipologias manifestadas nessa forma de habitar:

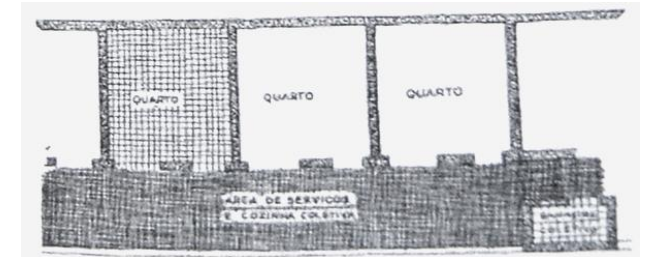
Hotel-cortiço: de manhã funcionava restaurante e à noite a população se alojava em aposentos para dormir. Os quartos de pequenas dimensões eram ocupados por operários sem família, possuindo, assim, uma ocupação de caráter transitório.

Cortiço-improvisado: no quintal de vendas, cômodos em áreas reminiscentes ou aproveitando galpões e fundos de construções já existentes. Caracterizados por má execução, muitos eram confeccionados com materiais improvisados, como tábuas de madeira e telhas de zinco.

Casas de cômodos: sobrados convertidos em cortiço por meio de subdivisões dos cômodos existentes. Esses cortiços eram casas de dormidas nas quais se adequavam alguns cômodos para uso comum, como cozinhas e latrinas.

Cortiço-pátio: o tipo mais comum de moradia popular dessa época. Eram estalagens construídas para o fim de abrigar a classe pobre. Nas palavras de Motta (1894), “ocupava uma área no interior de um quarteirão, quase sempre de um quintal ou prédio”. Possuía um acesso lateral por um corredor estreito levando a um pátio com largos pequenos. Para esses pátios se abriam as portas e janelas dos cortiços.

Figura 2: Planta do cortiço da Rua Teodoro Sampaio, 40, em São Paulo.



FONTE: BONDUKI e ROLNIK, 1982.

Segundo Piccini (1999), a tipologia mais comum de cortiço era a habitação coletiva formada por uma série de cômodos ao longo de um corredor ou em volta de um pátio (fig.2).

Casinha: é um prédio independente voltado para a rua, com insuficiente ventilação e iluminação. Eram unidades independentes, com cômodos, cozinha e latrina. Bonduki (1982) destaca que essa descrição tipológica muito se assemelha às das vilas operárias, consideradas modelo de habitação para os trabalhadores. Entretanto, sob o olhar higienista, por serem ocupadas por moradores pobres, essas moradias eram classificadas como cortiços, lugar insalubre e foco de doenças.

No que pese a importância dessa classificação para caracterizar o tipo de construção de moradia coletiva de aluguel, existia também outros termos muito utilizados para designar os cortiços. Tais termos estavam sempre associados às condições de precariedade. Kowarik e Vêras (1981) elencam as expressões mais utilizadas: “casa de cômodo”, “cabeça de porco”, “estância”, “zungu”, “pensão”, “hotel”, “hospedaria”, “vila”, “quintal”, “estalagem” e “fileiras de quartos ao longo de um corredor”.

Assim, tais termos, descrevem habitações que se diferenciam por estado de conservação e investimento. Em todo caso, eles se referem às condições de coabitação, rotatividade dos moradores e precariedade construtiva. Mesmo que esses termos fossem empregados para designar habitações encortiçadas, alguns deles tinham uma conotação positiva, eram o caso de pensão, hotel e vila.

Muitas vezes as condições sanitárias e de salubridade são iguais ou piores que a dos imóveis chamados de cortiços, mas a mudança da palavra altera de alguma maneira o *status* e a qualidade subjetiva do modo de morar (LOPÉZ, FRANÇA & COSTA, 2010, p.25).

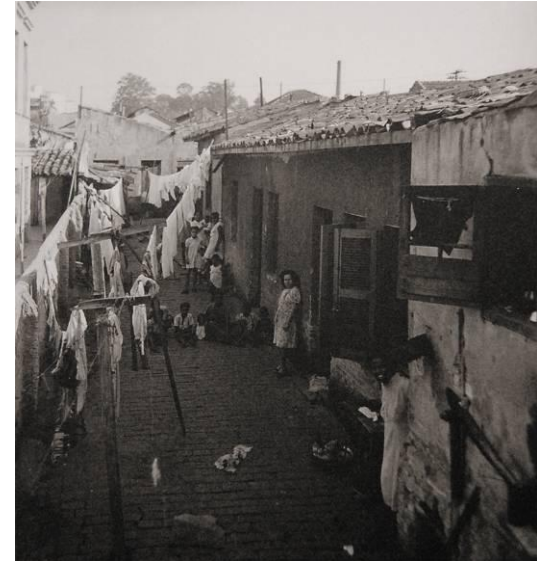
Dessa leitura é possível registrar uma imagem do que seria o cortiço do século XIX. Ali predominava um caráter condominial, pois era dividido em áreas de serviço comum, sendo as instalações hidráulicas coletivizadas. Esse tipo de ocupação residencial remonta, portanto, há um tempo em que a figura da família do operário brasileiro enfrenta o problema de baixos salários e a falta de acesso a terra e a moradia. Em resposta, o mercado rentista produz unidades precárias próximas aos postos de trabalho, os cortiços.

Figura 3: Imagem cortiço Séc. XIX.



FONTE: <<http://historiaestudosurbanos.blogspot.com/2010/05/cidade-dos-excluidos-formacao-do-espaco.html>>

Figura 4: Imagem cortiço Séc. XIX.



FONTE: PMSP, 2010.

CAPITULO 2:

● CENTRO DE FORTALEZA EM
TRANSFORMAÇÃO

2.1 Expansão e Dinâmica do Espaço Intra-Urbano de Fortaleza: Reconfiguração do Centro Tradicional Frente às Mudanças Urbanas

As áreas centrais tradicionais são os tecidos urbanos mais antigos, acumulando uma rica história da evolução de cidade que não pára de nos surpreender. Nas últimas décadas, os estudiosos do urbano vêm continuamente alertando sobre o processo de deterioração crescente dos centros tradicionais, fato que tem comprometido a funcionalidade e o patrimônio edificado. Esse declínio é, sobretudo, de ordem econômica, repercutindo no esvaziamento de imóveis e na degradação dos espaços públicos, cujo revés é a atração de uma nova população moradora empobrecida e novas formas de ocupação desses espaços (PICCINI, 2004). Um dos principais fenômenos resultantes desse processo é a multiplicação de cortiços, como forma de habitação coletiva precária.

Fortaleza está inserida nesse contexto. Sua área central passou por mudanças em níveis sociais, físicos e ambientais. Trata-se de uma cidade marcada por transformações o que, em parte, explica a grande diversidade do seu tecido urbano e a ausência de um conjunto histórico significativo.

Segundo Rufino (2005), é possível identificar, na evolução urbana de Fortaleza, movimentos de consolidação, expansão e declínio urbano. O primeiro período (Consolidação Urbana 1850-1930) se dá com a consolidação da cidade como núcleo urbano e a implementação dos principais elementos definidores da organização espacial da área central. O segundo momento (Expansão Urbana 1930-1960) corresponde à espacialização e adensamento de edificações marcadas por um acelerado crescimento e intensa suburbanização. O terceiro período (Declínio Urbano a partir dos anos 80)

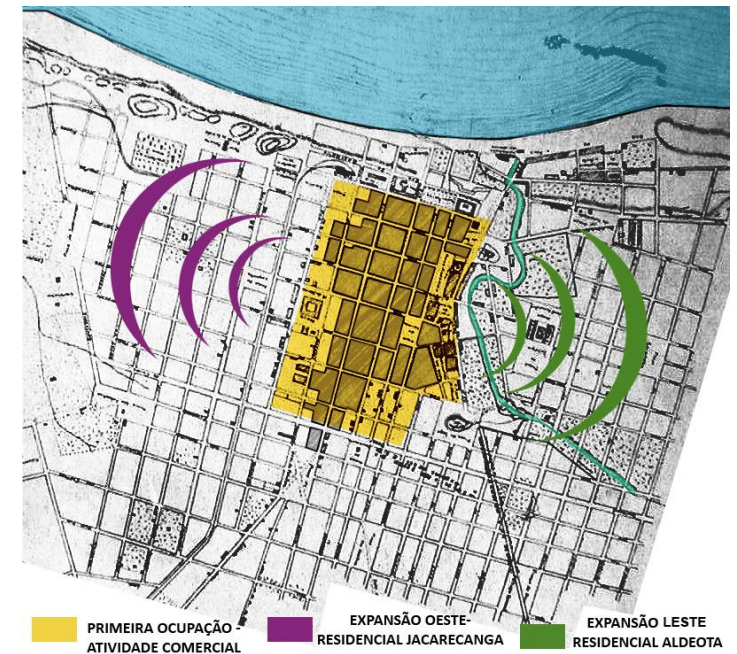
corresponde ao enfraquecimento do centro como hegemonia e à desqualificação do ambiente urbano motivado pelo aparecimento de novas centralidades alternativas em setores em expansão.

A cidade de Fortaleza começa a se desenvolver na segunda metade do século XIX. Tem o início de seu crescimento iniciado nas proximidades do riacho Pajeú e Jacarecanga, lugar em que atualmente se configura o Centro. Seu sistema viário original é constituído de vias que irradiam rumo ao interior, sendo esses eixos interceptados por uma malha xadrez. A malha ortogonal foi proposta em 1813 e, posteriormente, ampliada, seguindo novos planos na segunda metade do século XIX.

Assim, a área urbana de Fortaleza resumia-se, até o final do século XIX, praticamente ao seu perímetro central. Na virada do século, começam as obras de embelezamento e modernização da cidade. Nesse período, foi construída a chamada *belle époque*, além de muitas das praças e passeios que caracterizam a identidade do Centro, com infraestrutura de iluminação e sistemas de bonde. Era um urbanismo à moda europeia que, dentro de uma visão ainda muito civilizatória, trazia de fora um modelo moderno e higiênico, sem contar ainda com as premissas locais.

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que promoviam o embelezamento paisagístico... São cidades que passaram por mudanças que conjugaram saneamento ambiental, embelezamento e segregação territorial, nesse período (MARICATTO, 2008, p.17)

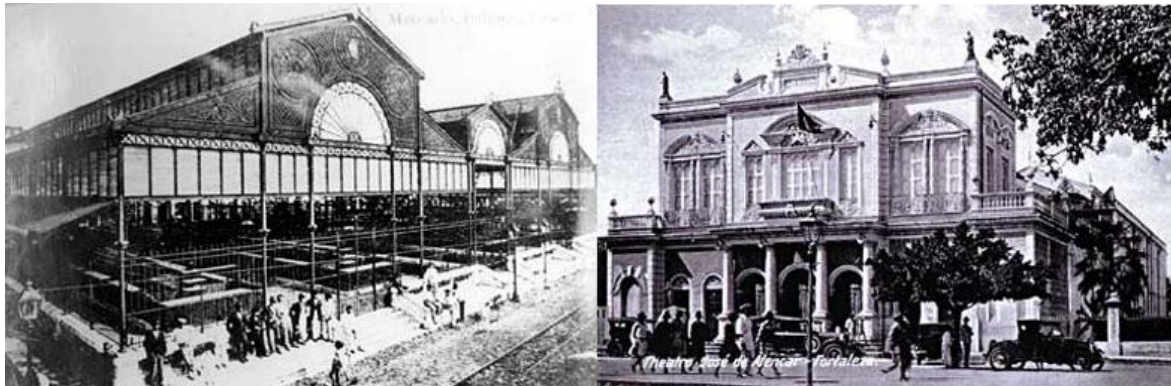
Figura 5: Processo de Expansão do Centro Tradicional de Fortaleza.



FONTE: Edição com base da planta do centro de Fortaleza, Adolfo Herbster, 1888.

É inegável o legado que essas transformações realizadas pelas obras de embelezamento dessa época conferiram à zona central. Um conjunto urbano, de espaços públicos e instituições que ainda hoje se configuram como pontos focais na paisagem central, como é o caso do Passeio Público, Mercado do Ferro, Teatro José de Alencar.

Figura 5: Mercado de Ferro e Teatro José de Alencar. Fortaleza.



FONTE: Acervo de imagem do Dnocs. Dnocs.gov.br

É na década de 30 que começa o movimento de expansão e crescimento da cidade. Acontece para zona leste e oeste, por meio da ampliação das vias radiais e xadrez. A função residencial vai desaparecendo e padrões mais modernos com habitação de prestígio consolidam bairros que abrigaram as novas áreas residenciais nobres da cidade.

O centro da cidade se expandia e já se tornava o centro geográfico, tendo ao seu redor nomes de bairros como Jacarecanga, Benfica, Outeiro e Aldeota. Paralelo à expansão

espacial, há mudanças significativas na função do solo da porção central que cada vez mais atrai comércio e serviços, o que é perceptível na adaptação das edificações a essas atividades. As adaptações do ambiente construído serão feitas por meio de um processo de substituição e descaracterização. Já no espaço público, as mudanças decorrem de intervenções feitas para as novas necessidades de circulação (JUCÁ, 2000).

Durante todo o século XX, várias propostas de desenvolvimento urbano são pensadas para a cidade. O centro vai se organizar através desses sucessivos planos, embora nenhum desses tenha um grande impacto em seu desenvolvimento definitivo. O mercado mobiliário está sempre manifestando seu interesse acima do poder público.

Em meio às transformações alavancadas pelo crescimento urbano² e pela nova dinâmica de apropriação, o processo de abandono do centro tradicional e de produção de novos centros se concretiza na lógica do mercado imobiliário. O deslocamento de bairros de alta renda possibilita que a classe dominante regule o crescimento da cidade, redefinindo os novos centros e a valorização das terras urbanas em Fortaleza (DIOGENES, 2005). A rigor, é a partir dos anos 60 e 70 que a expansão e fragmentação urbana em novos centros acontecem. Villaça (2001) destaca novas formas de apropriações que vão desencadear a nova dimensão urbana.

Houve uma força com ação simultânea, generalizada e profunda, composta pelo novo padrão de mobilidade espacial decorrente da difusão no uso do automóvel, com as novas frentes de acessibilidade que ele criou e com o novo espaço urbano que foi para ele produzido pelas e para as camadas de mais alta renda. Esta nova mobilidade territorial, juntamente com o empenho do capital imobiliário em tornar obsoletos os centros existentes e promover novos centros e novas frentes imobiliárias, fez com que

² No caso de Fortaleza, a população passa dos anos 60 a 70 de 514.818 para 872.702 habitantes.

um novo padrão de deslocamento se estabelecesse em nossas metrópoles (VILLAÇA, 2001, p.281).

A saturação da área central, especialmente devido o volume do fluxo de pessoas e carros e da concentração das atividades, desencadearam um processo de degradação ambiental. Essa degradação acentuada, somada com a concorrência de novas centralidades, contribui para o processo de decadência do centro tradicional. O deslocamento das empresas maiores para os subcentros e a atração de investimentos para essas novas áreas vão inaugurar o período de “deterioração”, que é marcado por uma ocupação do centro pelas classes mais populares.

A década de 60 marcou, em todas as nossas metrópoles, o início do desenvolvimento das grandes “sub-regiões” urbanas de comércio e serviços voltadas para as camadas de alta renda. Para essas regiões transferiram-se lojas, consultórios, cinemas, restaurantes, bancos, profissionais liberais, estabelecimentos de diversão, etc., que atendiam àquelas camadas e que se localizavam no centro principal. Tais regiões passaram a ser conhecidas como “Centro Novo”; Dessa forma, as cidades passaram a apresentar um esvaziamento de seus centros, agravado com o deslocamento de edifícios públicos para áreas fora dos centros principais e na direção e até dentro das áreas residenciais nobres da cidade (VILLAÇA, 2001: p. 277).

Nas últimas décadas, a contínua degradação física das construções e do espaço urbano trouxe uma desvalorização imobiliária que inibiu a construção de investimentos (públicos e privados) de porte no centro. Essa região perde seu valor atrativo para a classe dominante que passa a ocupar as áreas que se consolidam ao leste da cidade, na década de 70. O centro perde definitivamente sua hegemonia e é possível verificar, em parte, seu abandono com a saída de símbolos do poder, sede de empresas e moradias para zonas mais abastadas. A busca pelos padrões mais modernos e a habitação de

prestígio consolida o novo bairro Aldeota como a nova área residencial nobre da cidade. O importante destacar é não a afirmação do declínio e da perda das funções do centro da cidade, ele reassume uma nova função dentro da metrópole em transformação e se reconfigura. Deixa de ser o bairro hegemônico, em que os investimentos se encaminham, mas continua tendo um forte poder atrativo e simbólico.

A dita decadência do centro significa, em outro olhar, a perda de sua importância como espaço de valor mercantil. Enquanto, a Aldeota e as novas centralidades aparecem como novo centro de consumo para a classe de prestígio, o centro tradicional é apropriado por um mercado de consumo plural e de vários níveis sociais, podendo-se afirmar sua popularização.

2.2 (Re)encortiçamento dos centros urbanos

O declínio dos centros urbanos, em conjunto com a desvalorização imobiliária, inibiu investimentos de porte nas áreas centrais atraindo uma população mais pobre. É nas décadas de 70-80 que se intensifica o debate para a problemática da fixação da população encortiçada nos centros urbanos. O tema dos cortiços nas áreas centrais faz interface com duas grandes questões urbanas: o declínio dos centros nos últimos anos e a falta de acesso a moradia para a faixa mais empobrecida da população.

O cortiço faz parte de uma oferta de imóvel excluído do mercado imobiliário formal, o que não significa que deixe de ser lucrativo por não se dedicar a classes mais abastadas. Há uma exploração da informalidade que, buscando o menor custo e o menor espaço, vende-se uma moradia de baixíssima qualidade. Essa lógica persiste desde os tempos do mercado rentista do século XIX até o cortiço atual, guardadas suas diferenças, afinal a cidade e sua dinâmica mudaram ao longo de todo esse tempo. Piccini (2004) destaca mudanças no tipo de investimento.

Se antes as construções de imóveis para habitação popular, incluindo investimentos em cortiço, eram verdadeiras operações imobiliárias [...] hoje sobretudo na periferia da cidade a produção da moradia popular, na qual incluímos os cortiços, é uma lógica do pequeno, do micro-investidor, enquanto o desenvolvimento de loteamentos de alta renda segue a lógica do grande investimento (PICCINI, 2004).

É importante mencionar que, mesmo nas cidades em que a tradição do cortiço vem desde o século XIX, é difícil delimitar o processo de expansão desses imóveis, pois faltam informações precisas sobre as datas em que aparecem e desaparecem.

Em Fortaleza, não se sabe ao certo quando a lógica do encortiçamento se intensificou, visto que não há registros documentados sobre a idade e proporção desses imóveis. Esse é um fenômeno muito recente, datando sua intensificação nas últimas duas décadas, e inaugurando seu registro em planos e políticas somente em 2009.

A bibliografia referenciada em São Paulo postula que, a partir dos anos 1980, é possível notar uma maior concentração de cortiços em algumas regiões da área central e, também, um maior interesse dos estudiosos acerca do tema (CORDEIRO, 1980). Essa data coincide com o “declínio” das áreas centrais. A década de 70 marca a expansão das novas formas de apropriação da cidade e a saturação do centro tradicional, motivações do abandono e da conseqüente desvalorização desses territórios. Segundo PICCINI (1997),

A partir do fim dos anos 70 e início dos anos 80, após o período de promoção da construção da casa própria pelos trabalhadores, e da solução periférica, houve um refluxo da população mais carente em direção ao centro da cidade. Em conseqüência, o fenômeno de encortiçamento das áreas centrais foi se agudizando e adquirindo maior relevância, chegando a assumir conotações de grave problema social pela falta de acesso à moradia de baixo custo e pela coabitação forçada da população mais carente (PICCINI, *apud* BONDUKI, 1994 e COSTA, 1995).

Paralelo à consolidação dos setores de alto rendimento imobiliário, deu-se uma ocupação dispersa nas periferias, promovidas, principalmente, pelos conjuntos de habitação social, resultantes de uma política habitacional relacionada com a oferta de grande escala e

assentamentos irregulares (MARICATO, 2000). A volta do interesse sobre esse tipo de habitação também se deve, cremos, à descrença no modelo de habitação social distanciado. Os conjuntos habitacionais construídos saíram como uma solução cara e não satisfatória no sentido que se constituíam como cidades dormitórios.

Na questão habitacional, é importante saber que nem tudo é déficit de unidades habitacionais. O menor problema é a unidade habitacional. Se houver ajuda técnica e algum financiamento, isso é facilmente solúvel. O problema é a construção de cidade, por que a pessoa não mora dentro de quatro paredes, ela mora na cidade. (TEIXEIRA & POMAR *apud* MARICATO, 2000, p.64).

Maricato (2001) argumenta que, mais que déficit habitacional, o modelo de expansão brasileiro deixou muitas famílias com déficit de cidade. A moradia digna deve ter acesso às infraestruturas urbanas e deve garantir o direito de conseguir escolas e empregos próximos, ou meios de acessá-los. O modelo habitacional brasileiro baseado nos grandes conjuntos de solução periférica não conseguiu garantir essa moradia digna, e a oferta de um teto não deu condição para fixação e crescimento das famílias.

São inúmeras as famílias excluídas do mercado formal de moradia, seu poder aquisitivo inviabiliza atender aos valores dos terrenos, além da agravante da impossibilidade de atingir padrões de infraestrutura construída exigidos pela legislação. Como resposta a essa realidade, essas famílias encontram alternativa em terras de baixo interesse comercial ou restritas pela legislação. É nesse contexto da alternativa pela habitação informal, agregado da perda do valor imobiliário das áreas centrais, que se dá o

surgimento das habitações coletivas de aluguel (HCPA) no centro. Elas usufruem a condição de infraestrutura urbana existente e a proximidade de oferta de trabalho.

É importante ainda marcar que, apesar da popularização do centro, o acesso a essas terras e a democratização do usufruto da infraestrutura instalada é uma realidade distante. Os centros hoje apresentam uma estrutura fundiária complexa.

CAPITULO 3:
POLÍTICAS E PLANOS EM ÁREAS
CENTRAIS

3.1. Políticas de Intervenção em Áreas Centrais: Reabilitação e Incremento Habitacional

Dentro do contexto do declínio das áreas centrais nos últimos 30 anos, verificam-se problemas de degradação ambiental, redução de investimentos e esvaziamento populacional. Conflitos e problemas que apontavam para a necessidade de intervenção, e, a partir das décadas de 70, vão se difundir diversas experiências.

Até os anos 80, as políticas e ações desenvolvidas em áreas centrais se caracterizavam pela priorização da preservação de edificações isoladas. Eram intervenções pontuais não tendo, assim, repercussão sobre a problemática de conservação e renovação dos centros tradicionais.

Posteriormente, algumas intervenções vão incorporando novas perspectivas no que passa a ser relevante à preservação. As propostas vão procurar recuperar conjuntos urbanos, extrapolando o limite construído da edificação e pensando na ambiência e no potencial do lugar. Essas ações de recuperação terão por objetivo a superação do declínio físico e econômico.

Foram intervenções realizadas nos centros históricos de cidades que, apesar da subutilização e estado de degradação, possuíam um conjunto construído de grande relevância. As intervenções mais expressivas aconteceram nas cidades de Salvador, Rio de Janeiro e Recife, entre as décadas de 80 e 90.

São projetos que tentam reverter o quadro de degradação, sobretudo, através do desenvolvimento de visitas e atividades realizadas em centros históricos com grande qualidade patrimonial.

Apesar de estratégias diversificadas, as intervenções realizadas nesses centros históricos tiveram em comum um grande investimento em áreas com potenciais, tentando atrair novos empreendimentos que priorizassem atividades como turismo e lazer, não havendo o esforço para o incremento habitacional e a democratização desses espaços (RUFINO apud PORTAS, 2005).

O resultado de muitas dessas experiências, além do incremento da atividade turística, são aspectos sociais negativos, como a expulsão da população residente, criando um espaço gentrificado e menos diverso no que se refere à mistura social e de usos, favorecendo, muitas vezes, apenas o uso noturno pelo lazer e cultura.

Recentemente, a partir do ano 2000, em âmbito nacional, surgem programas de suporte à reabilitação dos centros urbanos com uma visão mais integrada do patrimônio. Nesse sentido, foram desenvolvidos pelo Ministério da Cultura (MinC) o *Programa Monumenta*³ e o *Programa Urbis*⁴. Ambos têm em comum o interesse pela valorização do patrimônio, agora entendido em uma ambiência maior e urbana que inclui o incremento da economia local. Posiciona o patrimônio como recurso para o desenvolvimento da população

³ É um programa efetivado em 2000 que associa em seu conceito a recuperação e a preservação do patrimônio histórico com desenvolvimento econômico e social.

⁴ Programa de Reabilitação Urbana de Sítios Históricos (URBIS) é coordenado pelo Ministério da Cultura e IPHAN, objetiva o restauro dos Sítios Urbanos, visando à preservação do patrimônio cultural urbano dos núcleos tombados.

Figura 6 e 7: Revitalização do Bairro Recife.



FONTE: Revista Projetos, Brasil, n. 289.
<http://www.overmundo.com.br/uploads/overblog/multiplas/1217813678_recife_e_marco_zero.jpg>

detentora do mesmo.

O Programa de Reabilitação de Sítios Históricos (PRSH), lançado pelo governo federal e apoiado pela Caixa Econômica, objetiva financiar estoque de edificações em áreas de interesse histórico com possibilidade para uso residencial. Apesar, dos seus resultados pequenos até o momento, inaugura uma política voltada ao incremento habitacional no centro e contribui para atrair interesse sobre reabilitação nas áreas centrais, além de discutir sobre sua implementação com as prefeituras municipais.

Por último, o Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais (PRAUC), também desenvolvido pelo MinC, veio suprir a necessidade de um programa em nível nacional que tratasse as ações nos centros urbanos com uma visão mais integrada e sistêmica. O PRAUC

objetiva apoiar Estados, Distrito Federal e Municípios na elaboração dos Planos de Reabilitação que visem estimular a utilização de imóveis urbanos vazios ou subutilizados, recuperar moradias localizadas em áreas de risco e insalubres, adequar a situação fundiária dos imóveis, readequar equipamentos urbanos e estimular o aproveitamento do patrimônio cultural nas áreas centrais (RUFINO, 2005).

Esse programa diferente dos demais desenvolvidos até então, é orientado para áreas centrais dos grandes núcleos urbanos em que o conjunto edificado já não apresenta uniformidade, mas concentra uma grande quantidade de infraestrutura ao longo do tempo e estão em processo de degradação e esvaziamento populacional. O programa possui ainda um forte cunho social que posiciona como um de seus principais objetivos prover

habitação para população de baixa renda e garantir permanência e participação da população local

O incremento residencial é bastante pertinente para o contexto das áreas centrais das grandes cidades brasileiras que de uma forma geral tem apresentado um forte processo de esvaziamento populacional e um aumento de edificações vazias (residenciais e comerciais).

As estratégias residenciais são complementares e favorecem a reativação comercial, a valorização das especificidades destes tecidos e o aumento da coesão social (com a inclusão de grupos que hoje trabalham nestes sectores e residem em localizações periféricas). Para além destes aspectos, podem contribuir para a redução do ritmo de expansão de outras áreas e do déficit habitacional característico destas cidades (RUFINO, 2005).

A partir desse olhar, concluímos que, nos últimos anos, as políticas de recuperação em centros urbanos vêm expandindo e diversificando ambições que consideram cada vez mais a cidade como multissetorial. Essas políticas encaram a problemática do esvaziamento do centro e a subutilização de sua infraestrutura associada a outras questões da grande metrópole, como o déficit habitacional e o direito à cidade.

3.2. Práticas Bem-Sucedidas de Habitação Popular em Áreas Centrais

Esse subcapítulo se situa como estudo de casos de propostas de intervenções em cortiços. Foram destacados dois eixos: o de práticas e políticas em que se discutem as intervenções em cortiço no nível de instrumentos e programas; e o de práticas e projetos que consistem na análise de projetos que fazem interface com as ideias apresentadas no eixo político, e que vão dar subsídio e suporte para as definições nesse trabalho.

O objetivo aqui não é discutir políticas de intervenção em cortiços, nem se situar ao nível de um plano de requalificação dessas moradias, mas considerar a importância de recapitular as mudanças dessas práticas frente à compreensão do problema cortiço em diferentes momentos da história.

3.2.1. Práticas e Políticas

Em cidades que enfrentaram a problemática dos cortiços, ao longo de sua história, é verificada a mudança de uma política higienista de erradicação para propostas mais recentes que têm em seu discurso a permanência, o direito à cidade e à diversidade. É consenso que, até 1985, o cortiço era tratado como objeto a ser erradicado. Após essa data, com a abertura política, a luta de movimentos por melhorias habitacionais conseguiram, pouco a pouco, políticas voltadas para a especificidade do cortiço (BIANCHINI, 2009).

São Paulo é, mais uma vez, a referência escolhida para se discutir alternativas políticas de atuação em cortiços. Bonduki (2000) destaca que, no período de 1989-1992, após a promulgação da nova Constituição⁵, são criados os primeiros programas habitacionais voltados aos moradores de cortiços. Foram desenvolvidos dois subprogramas de intervenção: o primeiro baseava-se na aquisição de terrenos pela prefeitura para implantação de grandes projetos habitacionais que absorviam os moradores do cortiço. O outro era sustentado na autogestão, ou seja, a prefeitura concedia financiamento às associações comunitárias para comprarem imóveis encortiçados ou deteriorados com a finalidade de realizarem reformas (Bonduki, 2000).

É apenas em 2001 que se volta a dar continuidade aos programas paralisados devido a descontinuidades políticas. Juntamente com o andamento das obras iniciadas, começa o processo de fiscalização de cortiços com base na Lei Moura, aprovada em 1991, que regulamentava as condições de habitabilidade nos cortiços existentes. O *Programa de Atuação em Cortiços (PAC)*⁶, implementado em 2002, tem como objetivo recuperar habitações em áreas centrais consolidadas. Já o *Programa Morar no Centro*, inaugurado em 2001 pela prefeitura de São Paulo, não vai lidar exclusivamente com a população encortiçada, e sim com a população de baixa renda que reside no centro. Esses instrumentos vão conduzir a fiscalização e a realização de obras para a população encortiçada de outra maneira.

⁵ A Constituição da República Federativa do Brasil é publicada em 1988, e é a atual lei fundamental do país.

⁶ O Programa de Atuação em Cortiços (PAC) é uma proposta de intervenções da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), iniciativa das políticas públicas sociais do Governo do Estado de São Paulo.

O PAC é um programa habitacional voltado para os bairros centrais, foi concebido em 1990 e sua implementação teve um processo lento. Surgiu como uma resposta à problemática dos cortiços – habitações coletivas precárias de aluguel. O PAC tem como principal objetivo intervir em cortiços existentes no centro para reverter o quadro de degradação urbana, evitando a evasão dessa população e garantindo qualidade de vida às famílias envolvidas. O foco do programa não é só a recuperação dos prédios antigos, mas trabalhar também com o mecanismo de cartas de créditos associativas, ou seja, com a aquisição de novos imóveis na mesma região.

Cândido (2005) destaca no PAC o cuidado com as etapas de levantamento, definição, concepção e projeto, apontando para um novo paradigma habitacional “em moldes mais individualizados e em menor escala, tendo em vista atuação em regiões densas”. As soluções advindas desse processo possuem ainda intensa participação das populações residentes.

Lei Moura

Em janeiro de 1991, é aprovada na Câmara Municipal de São Paulo a Lei Nº 10.928, também conhecida como Lei Moura. Ela surge a partir da necessidade de regular as condições de habitação e as questões que envolviam o pagamento de aluguéis dos mais de 90 mil cortiços paulistas. Traz uma definição de cortiço que até então havia sido caracterizado em estudos, com diversas variações relacionadas à tipologia dos imóveis, mas não a respeito da definição dessas moradias. Estabelece critérios de habitabilidade,

PARAMETROS

A ILUMINAÇÃO MÍNIMA = 1/7 DA ÁREA DO PISO E A VENTILAÇÃO, DEVE TER, NO MÍNIMO, A METADE DA ÁREA DE ILUMINAÇÃO.

CÔMODOS E DIVISÕES, NÃO DEVEM SER INFERIORES A 5 M², E A MENOR DIVISÃO > 2 METROS.

O ADENSAMENTO MÁXIMO PERMITIDO PELA LEI, É 2 PESSOAS POR 8M², CONSIDERANDO TODA A ÁREA CONSTRUÍDA E O REVEZAMENTO.

BANHEIROS REVESTIDO DE PISO LAVÁVEL E BARRA DE NO MÍNIMO 2 M. DEVEM SER DOTADOS DE: VASO, LAVATÓRIO E CHUVEIRO. SEMPRE QUE POSSÍVEL, INDEPENDENTES, COM ABERTURA PRO EXTERIOR.

MÍNIMO 1 TANQUE, 1 PIA, 1 BANHEIRO PARA CADA 20 MORADORES.

O PÉ DIREITO MÍNIMO EXIGIDO É DE 2,30M.

AS ESCADAS, CORREDORES E CIRCULAÇÃO DEVEM TER NO MÍNIMO 80CM.

salubridade, higiene e segurança para os cortiços, bem como regula aspectos edifícios, condições mínimas de ventilação, pé direito mínimo.⁷

Lei de Assistência Técnica

Essa lei não está vinculada especificamente a atuação em cortiços, mas se enquadra como uma das iniciativas que viabilizam projetos para uma faixa da população que não tem acesso à arquitetura de qualidade. Sancionada em 2008, a Lei Nº 11.888 decreta “que famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, têm o direito à assistência técnica para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.”

A Lei de Assistência Técnica, além de assegurar o direito à moradia, tem como objetivo otimizar o aproveitamento dos espaços edificados, bem como dos recursos empregados; formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público; e evitar a ocupação de áreas de risco e interesse ambiental.

É uma iniciativa que indica novas formas de atuação do arquiteto diante da cidade que se constrói a todo o momento, ampliando a abrangência e a responsabilidade social da arquitetura.

3.2.2. Práticas e Projetos

Os dois projetos apresentados a seguir visam responder a uma confrontação da atuação do arquiteto diante do desenvolvimento da cidade. O primeiro questiona a abrangência da profissão e mostra uma vontade de ampliar o acesso à arquitetura para aqueles que não

⁷ Verificar Anexo 2, que os artigos da Lei que citam os aspectos comentados.

têm condições de contratar um arquiteto, não só por sua condição econômica, mas também pelo nível sociocultural. O segundo projeto questiona o conservadorismo do setor imobiliário e como as soluções na arquitetura residencial vão se tornando estanques, inibindo novas soluções e investigações no que diz respeito à habitação.

Projeto Novas Alternativas; Chiq da Silva. Rio de Janeiro-RJ

Desenvolvido em 2006, por uma equipe multidisciplinar, dentro do contexto de reabilitação e reciclagem de edifícios, esse projeto procura soluções à partir dos referenciais da comunidade residente.

Figura 8: Perfil urbano, Ocupação Chiquinha Gonzaga.



FONTE: www.chiqdasilva.com

Trata-se de uma proposta de intervenção em um imóvel ocupado desde 2004, localizado no Rio de Janeiro. Esse edifício apresentava em sua história, trajetória de desocupações.

É interessante notar como o projeto, em uma pequena modulação, propõe diferentes layouts, baseado no que acontecia nas moradias. Foram estabelecidas três soluções variando o layout da cozinha e localização de acesso, e cada família escolheria a que se adéqua à sua necessidade.

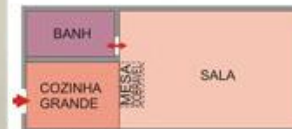
Figura 10 e 11: Proposição de Layout, Ocupação Chiquinha Gonzaga.



OPÇÃO 01
A cozinha é organizada no hall existente na entrada da unidade.



OPÇÃO 02
A cozinha se abre para a sala, liberando o hall para armários.



OPÇÃO 03
A porta do banheiro se abre para dentro da unidade, liberando o espaço do hall para uma cozinha maior.

FONTE: www.chiqdasilva.com

Como pode ser visto na (fig.8) é o edifício mais alto da rua e, por isso, recebe intensa incidência solar. Para solucionar a questão do conforto, criou-se um elemento de sombreamento que pudesse ser acoplado à fachada. A nomeada “fachada plugin” é o tipo de estrutura que se adéqua a reutilização de edifícios. Considerando a estrutura existente, acopla-se garantindo ventilação e iluminação direta, acrescentando um espaço para varais e jardineiras, além de valorizar a fachada do imóvel.

Projeto COHAB Pedro Facchini. São Paulo-SP

Desenvolvido em 2002, associado ao programa Morar no Centro, esse projeto foi realizado por um escritório de arquitetura para suprir uma demanda habitacional do poder público. O projeto deveria desenvolver a concepção de uma habitação multifamiliar em um lote urbano localizado em um bairro central. Esse lote possui dimensões de 7,90 m por 40,00 m e área de 316,00 m², e tinha como pré-existência 8 unidades habitacionais improvisadas.

Figura 12: Projeto CoHAB Facchini.



FONTE: Barbosa & Corbucci, 2006.

Figura 13: Térreo, Projeto CoHAB Facchini.



FONTE: Barbosa & Corbucci, 2006.

O projeto trabalha com a ideia de regularização de unidades precárias, mas devido o baixo padrão da edificação, apenas aproveita o mesmo lote e constrói novas unidades para a mesma população residente.

A iniciativa de regularização do imóvel partiu do poder público que propôs a construção de 18 novas unidades no lote anteriormente ocupado. A prefeitura contratou um escritório para projetar uma solução individualizada de uma questão de habitação de interesse social, com uma demanda, um lote, um tipo de cliente e um tipo de orçamento diferente.

O projeto: A proposta não contemplou as 18 unidades habitacionais pedidas no estudo inicial e, sim, 12 unidades compactas. Em uma edificação de 3 andares se diferenciou dois apartamentos tipos, no térreo uma unidade com 35m² e um dormitório; um apartamento duplex com 43m² e dois dormitórios (figuras 13 e 14).

A edificação encosta na empena cega de um imóvel vizinho, em que se dispõe o corredor e escadas de acesso para os apartamentos duplex. Essa solução criou um recuo por onde se capta insolação e ventilação para os cômodos de permanência. Outra medida tomada foi a criação de quintais abertos para exaustão e circulação de ventos, visto que no terreno profundo e estreito só foi possível uma fachada de captação.

O interessante desse projeto é a criação de unidades habitacionais de interesse social fora do modelo de grandes conjuntos periféricos. Uma solução de unidades de habitação dispersas na malha urbana, que garante a integração e o direito à cidade às famílias envolvidas. A dimensão compacta do projeto possibilita a existência da moradia social nessa área da cidade. O projeto questiona os ditames e modelos impostos pelo mercado imobiliário, seja ele no setor público ou privado.

Figura 14: Apartamento duplex, Projeto CoHAB Facchini.



FONTE: Barbosa & Corbucci, 2006.

Com uma proposta viável e realista, o projeto utiliza métodos construtivos tradicionais, com unidades habitacionais e soluções sem grandes inovações. Ele consegue alcançar uma solução de habitação social diferenciada dentro de uma realidade que pouco se modificou nas últimas quatro décadas.

Figura 15: Realidade anterior e posterior ao projeto.



FONTE: Barbosa & Corbucci, 2006.

3.3. O PHRACF e o Cortiço inserido no contexto do Centro Tradicional de Fortaleza

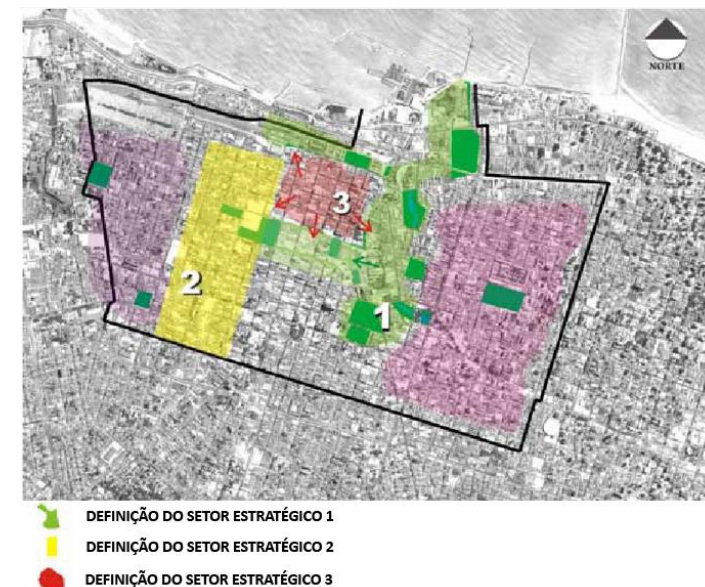
O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (PHRACF), concluído em 2009, foi elaborado dentro do contexto do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais do Ministério das Cidades. Traz o enfoque habitacional para um plano de requalificação do centro tradicional da capital cearense.

Esse plano faz duas grandes leituras: a primeira tem a intenção de identificar setores de intervenção estratégica no território urbano, um conceito de domínio com um conjunto de elementos urbanístico, culturais, arquitetônicos que o tornem emblemático e possuam potencial transformador. Após definido o conceito de setores estratégicos, aconteceram leituras técnicas e comunitárias com o objetivo de identificação dos setores. Decorrente dessa definição foram traçadas as estratégias de intervenção, além de elencadas as chamadas intervenções difusas⁸.

A segunda leitura expõe a condição de moradia na área central de Fortaleza, efetivando diagnóstico e identificando as tipologias habitacionais mais adequadas. Para isso, considera as atuais condições de moradia dos que já residem no centro, formal ou informalmente; as tendências do mercado imobiliário para região; a demanda por novas unidades, quantidade e tipo de produto; e a oferta potencial para novos empreendimentos.

⁸ As chamadas intervenções difusas contribuem de forma generalizada para a reabilitação do centro, são exemplos: a melhoria do sistema viário, incluindo estacionamento, calçados e articulação com o futuro metrô, etc.

Figura 16: Setores Estratégicos.



FONTE: PHRACF, 2009.

3.3.1. Condições de Moradia no Centro de Fortaleza

O Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (PHRACF) analisa as condições de moradia a partir da divisão do território central em três porções: leste, central e oeste.

Porção Leste

Essa é a fração do centro mais próxima do valorizado bairro da Aldeota, que influencia majoritariamente os investimentos do mercado imobiliário. Os imóveis apresentam um uso predominantemente residencial, em casas térreas ou assobradadas, seguindo um parcelamento regular de solo (lotes estreitos e profundos). Não apresenta habitações subnormais, sendo a renda mensal das famílias situadas entre 10 e 20 s.m..

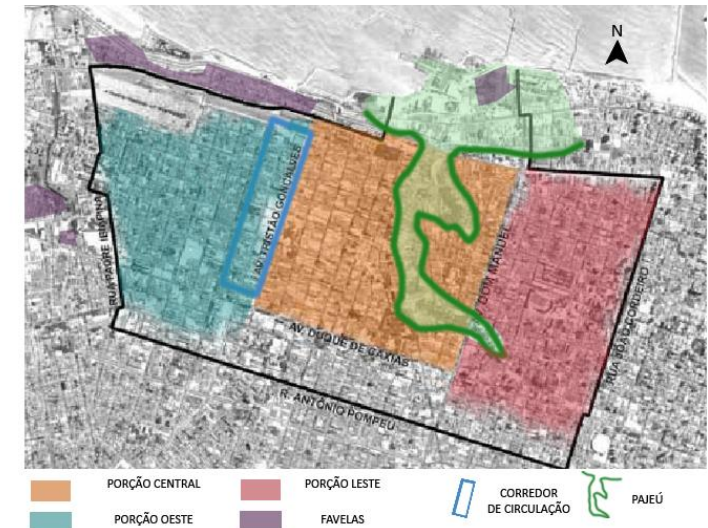
Porção Central

É um setor em que se encontram duas situações distintas: a primeira configurada pelo entorno do Riacho Pajeú, estendendo-se até a orla marítima. Essa porção possui uma faixa de renda entre 3 e 5 s.m.. Nesse trecho se registram habitações precárias coletivas de aluguel, tratadas pelo plano como cubículos. Os dados e mapeamentos desse tipo de habitação merecem um cadastro mais preciso, suas situações são apenas pontuadas como existentes.

Esta é uma situação que merece cadastro quantitativo e qualitativo mais acurado, que aponte as condições físicas da moradia, jurídicas de contrato, de propriedade dos imóveis e socioeconômicas da população moradora, para que se possa desenhar um programa adequado a esta situação (PHRACF, p.52).

A segunda é a parte central propriamente dita, situa-se entre os setores leste e oeste. Aqui a faixa de renda é ainda menor, ficando entre 2 e 3 s.m.. Essa porção concentra um

Figura 17: Divisão do centro, em zonas e elementos definidores do território.



Fonte: Edição sobre mapas do PHRACF, 2009.

grande número de edifícios vazios e subutilizados, principalmente, ao norte. Quando verificada a presença do uso residencial na região, ela costuma acontecer nos pavimentos superiores de edifícios comerciais.

Porção Oeste

Localiza-se nas proximidades do bairro Jacarecanga, o uso de seus imóveis é predominante residencial unifamiliar, seguindo o modelo tradicional de casas térreas ou assobradadas, em lotes estreitos e profundos. A média mensal das rendas familiar situa-se entre 5 e 10 s.m.. Essa região apresenta a maior presença de imóveis encortiçados, os assim chamados cubículos. Essa tipologia habitacional situa-se em áreas de menor interesse imobiliário, no caso descrito, por se concentrar junto às zonas de comércio popular intenso e nas proximidades dos corredores de ônibus.

Observamos nessa região uma associação das habitações precárias e a existência de várias áreas para depósito de material reciclado. A atividade de coleta e reciclagem é intensa no centro da cidade, atraindo a população de baixa renda por não requerer qualificação e investimentos iniciais.

Na porção oeste aparece uma categoria de habitação que os demais setores não apresentam: as favelas. A renda familiar nessas localidades se estabelece entre 1,25 e 2,00 s.m.. Moura Brasil, Morro do Ouro, Poço da Draga e Mercado Velho são algumas das favelas da área em foco, possuem de 360 a 1.000 domicílios.

Comparado ao resto do município, o Centro apresenta poucas unidades em assentamento precário que poderiam ser urbanizados e regularizados, sendo as

realocações necessárias possíveis de serem feitas nas proximidades das moradias originais, ocupando os vazios e os prédios subutilizados.

A análise das ofertas dos imóveis à venda demonstra que há uma diversidade nas características dos imóveis, podendo ser encontradas ofertas de 1, 2 ou 3 dormitórios com diferentes metragens. A maioria dos anúncios que indica a localização refere-se a imóveis situados em áreas mais periféricas ao núcleo central, no chamado Centro Expandido (PHRACF, 2009, p.57).

3.3.2 Tendência do Mercado Imobiliário

Não existe um estudo mais apurado sobre a dinâmica do mercado mobiliário no centro. Diante dessa lacuna, o PHRACF, a partir de leituras de jornais e anúncios de imóveis, elaborou uma prospecção sobre que produtos são construídos e ofertados no centro da cidade.

Figura 18: Residências no setor Oeste.



Fonte: Autora, 2009.

Em relação à oferta de aluguéis, observamos um padrão diferente. A tipologia de quitinete predomina na oferta de imóveis para locação, como se pode verificar na tabela a seguir.

Tabela 01: Dinâmica de Aluguéis.

Tabela 7 – Oferta de aluguéis – Jornal Diário do Nordeste

	Endereço	Características	área	Valor (R\$)	condomínio
1	R. São Paulo,	Quarto e banheiro	30m ²	150,00	
2	Em frente ao Hospital Luís de França na Av. Heráclito Graça, 57.			A partir de 200,00	
3	Av. Dom Manuel	Quitinetes		250,00	
4		Quitinete - Quarto, coz., banheiro		280,00	
5	R. Coronel Ferraz, 200			330,00	Condomínio incluso
6		quitinetes			
7				190,00	sem condomínio
8	R. Clarindo de Queiroz, 1584.			280,00	
9	R. Princesa Isabel	1 quarto, c/ ou s/ vaga		320,00	cond, água, gás e IPTU inclusos.
10		Suite, sala, lavanderia,			
11	R. Sen. Alencar, 631	Quarto, banheiro	30m ²		sem condomínio
12	Próximo Hospital César Cals,	1 quarto (ste), 1 sala/coz. (c/ pia e tanque)			s/ taxa cond
13		Aptº 2 quarto s, sl., coz., banheiro, forrada, gradeada, s/ vaga,		240,00	
14	Próximo ao Colégio Militar	3 quartos (ste), sala ampla, varandas, coz., 2 vagas.		750,00	
15	D. Leopoldina, 137	3 quartos, ste, DCE, 2 vagas		650,00	c/ cond.

Fonte: Jornal Diário do Nordeste – Caderno Classificados em 18 de março de 2009.

FONTE: PHRACF, 2009.

Os preços variam em média de 150 a 300 reais. As relações contratuais nesses imóveis, muitas vezes, não utilizam a intermediação de empresas mobiliárias, indicando alguma informalidade nessas relações. A não exigência de avalista, além da inexistência de condomínios, torna esses imóveis acessíveis a uma camada da população com pouco poder aquisitivo. Dentro da breve pesquisa do PHRACF, o plano ainda destaca duas conclusões importantes que podem ser apreciadas na seguinte tabela.

Tabela 02: Dinâmica de Aluguéis.

Tabela 8 - Comparação das ofertas de venda e aluguel do Centro com os bairros vizinhos.

Bairros	Número de registros venda	Número de registros aluguel
Centro	7	17
Jacarecanga	4	1
Farias Brito	0	0
Benfica	3	2
José Bonifácio	0	0
Joaquim Távora	3	0
Aldeota	101	24
Meireles	162	35
Praia de Iracema	22	4

Fonte: Jornal O Povo – Caderno Populares em 25 de março de 2009.

FONTE: PHRACF, 2009.

Percebemos que o Centro é um bairro que guarda, em si, uma dinâmica imobiliária significativa em relação a muitos bairros residenciais. Porém, em comparação com as ofertas das novas centralidades, tais como o bairro da Aldeota, Meireles e Praia de Iracema, sua dinâmica é pouco expressiva. Outra peculiaridade do Centro da cidade é que sua oferta de aluguel é muito maior que a oferta de vendas.

3.3.3. Programas Habitacionais

A partir do diagnóstico da condição de moradia no Centro, o PHRACF propõe dois grupos de atendimento às demandas habitacionais. O primeiro se refere à urbanização e regularização de assentamentos precários e informais – favelas e cortiços. E o segundo trata da produção de novas unidades e reformas, utilizando o estoque de imóveis vazios como terrenos não ocupados ou subutilizados.

Até então, ao se comentar sobre habitação precária e assentamento informal no centro da cidade, as áreas delimitadas se restringiam as favelas consolidadas, nomeadamente Arraial Moura Brasil, Poço da Draga e Mercado Velho. Com o PHRACF, foi inaugurada a identificação da tipologia do cortiço e o enquadramento dessa unidade dentro de uma forma de habitação precária que precisa de programas de recuperação.

Apesar de o PHRACF considerar a existência e a carência de projetos de melhoria habitacional, traz, no entanto, uma abordagem sobre os cortiços em Fortaleza de forma indicativa. Falta ainda a definição de que unidades se enquadram na categoria de habitação precária, assim como uma atualização nos levantamentos e mapeamentos e, principalmente, de dados relativos à população encortiçada.

Sobre os desdobramentos do programa de reabilitação dessas unidades, o PRHACF cita a experiência de São Paulo - a Lei Moura -, que obriga o proprietário do imóvel a adequá-lo às garantias estabelecidas na legislação municipal sobre cortiços, além de indicar também a necessidade de fomentar uma legislação específica para viabilizar a atividade.

É importante destacar ainda que os programas em atuação de cortiço, além do objetivo de melhoria habitacional, devem garantir condições mínimas de salubridade, objetivando reverter um quadro de degradação urbana.

As habitações coletivas precárias de aluguel (HCPA) são identificadas pela baixa capacidade de manutenção e investimentos em suas edificações e sua localização se dá nas áreas mais degradadas do centro urbano. A recuperação dessas moradias se fundamenta na manutenção de uma população residente no centro, evitando a exclusão e garantindo uma coesão social nesses tecidos urbanos.

Considerando que atualmente há uma falta de informações sobre como se configuram as moradias precárias no centro de Fortaleza, assim como, conhecimento de que os projetos de intervenção em cortiços devem passar pela individualidade de cada unidade, optamos por uma pesquisa de campo para identificação tipo-morfológica e antropológica das HCPA, cujos resultados serão apresentados nos próximos capítulos.

Figura 19: HCPA, Unidades visitadas em campo.



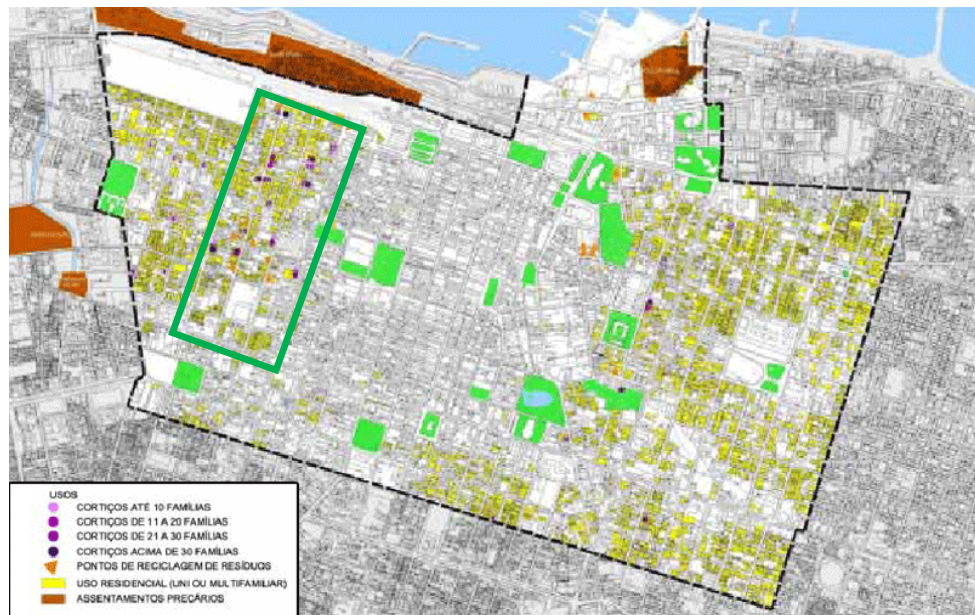
Fonte: autora 2010/2011

CAPITULO 4.
DECODIFICAÇÃO TIPO-MORFOLÓGICA
DE CORTIÇOS NA ÁREA
CENTRAL DE FORTALEZA

4.1. Área de Estudo e Descrição da Metodologia de Pesquisa

O objetivo dessa investigação é compreender como se configura os cortiços em Fortaleza. Para isso, delimitamos uma área cuja escolha foi orientada pelos levantamentos e cadastros do Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (PHRACF). Utilizamos como critério de seleção a zona que apresentasse maior incidência de imóveis encortiçados. A área escolhida foi a porção oeste do centro expandido, constituída por 18 quadras. Essa área apresenta a maior concentração de habitações coletivas precária de aluguel ou HCPA e, apesar de apresentar tipologias diversas, tem como destaque o mercado de aluguel de cômodos.

Figura 20: Demarcação da área de estudo (porção oeste).



FONTE: Edição sobre base do PHRACF, 2009.

Figura 21: Ampliação dos cadastros, de 23 unidades para 38 unidades detectadas.



O PHRACF (2009) destaca que seu uso é predominante residencial unifamiliar, seguindo o modelo tradicional de casas térreas ou assobradadas de lotes estreitos e profundos. É preciso salientar que, diante das transformações funcionais, a tipologia tradicional da casa de lote fundo se tornou objeto de difícil renovação. Em áreas de zonas de comércio popular e de corredores de ônibus, verificamos um intenso abandono dessas edificações e, posteriormente, a presença de imóveis encortiçados, que aqui foi tratado por HCPA. Destacamos, novamente, que a renda média mensal da região é de 5-10 s.m., apresentando médias mais baixas próximas às áreas em que se intensificam imóveis encortiçados, caindo essa média para 3 e 5 s.m..

As 18 quadras escolhidas situam-se no quadrante destacado no fig.20. É delimitada pela Av. Padre Mororó, a oeste; Av. Imperador, a leste, indo do muro da RFFSA, antigo pátio de manobra da linha férrea, até a Rua Pedro Pereira, seis quadras abaixo. Em toda essa porção oeste, assim como no recorte, verificamos uma redução comercial e um aumento no incremento de habitações. Percebemos ainda que, nessa área, diminuem também os conflitos de fluxo e trânsito, característicos da porção central.

Algumas das ruas ainda guardam a sequência original de suas primeiras habitações, conservando as perspectivas compridas e horizontais de conjuntos de casas aliadas ao recuo da rua, em um parcelamento de lote bastante regular. Mas, hoje, a ocupação já não apresenta unidade morfológica, muitas casas foram readaptadas e acrescidas de segundo ou terceiro pavimento, desde a década de 60, quando surgiram algumas residências multifamiliares verticais no centro expandido.

A tipologia da casa é o patrimônio construído que apresenta maior degradação e, segundo dados da Secretária de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, apresenta menor capacidade de conservação e menor valor de imóvel. O estoque construído nessa área apresenta-se subutilizado. Apesar da densidade da região, ainda é significativo o número de imóveis abandonados e terrenos vazios.

Essas informações constroem o cenário em que as unidades de aluguel acontecem com maior intensidade. Elas revelam que, nessa porção, os imóveis encortiçados se localizam não de forma pontual, mas como um dinâmico conjunto presente na paisagem. Muitas são as casas que alugam cômodos, sendo possível afirmar que essa prática se tornou ali uma característica dominante.

Figura 22: Imagens das quadras.



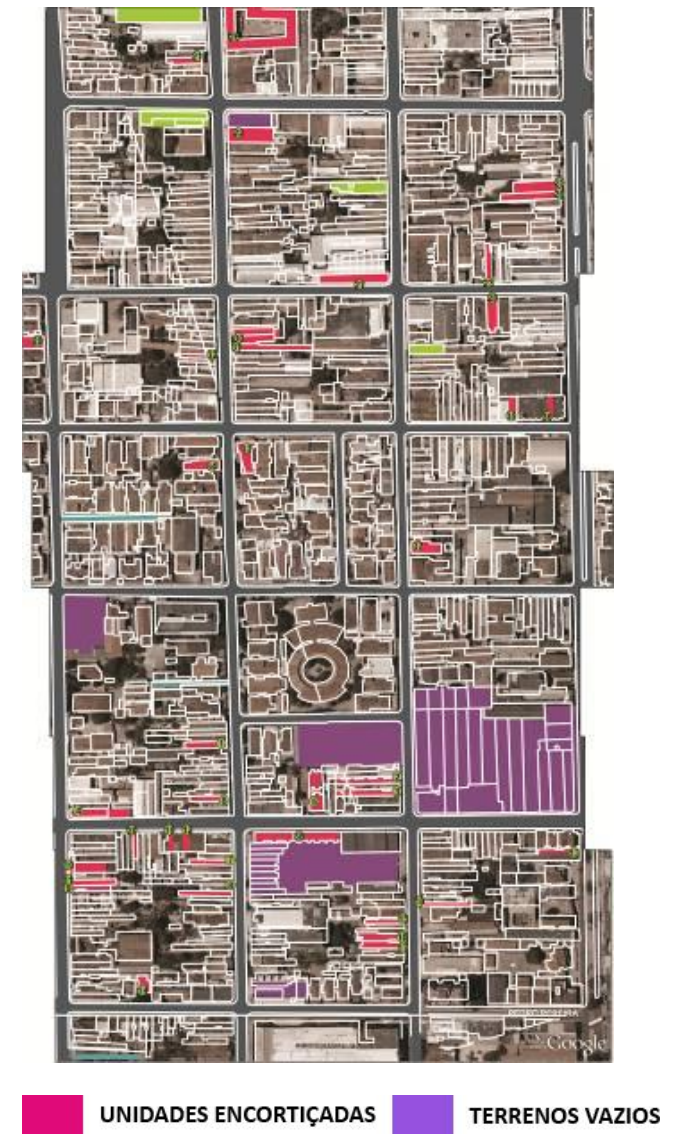
FONTE: Fotos da autora. 2010/2011.

Segundo Piccinni (1995), baseado na Lei Moura (1991), HCPA é uma unidade utilizada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as características de: 1. Ser constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano, com ocupação excessiva; 2. Ser subdividida em vários cômodos conjugados alugados, sublocados ou cedidos a qualquer título, sem proteção da legislação vigente que regula as relações entre proprietários e inquilinos; 3. Ter várias funções exercidas no mesmo cômodo; 4. Ter acesso e uso comum dos espaços não edificados, de instalações sanitárias (banheiros, cozinhas e tanques); 5. Ter circulação e infraestrutura precária; 6. Superlotação de pessoas em geral.

Escolha da amostra

O cadastramento dos cortiços nos permitiu observar elementos que se repetiam nas configurações dessas HCPA, sendo eles profundos corredores laterais; comércio no térreo; implantação em lote tradicional; bem como, habitações coletivas que se destacavam por serem recuadas ou implantadas em esquina. Diante desse quadro, procuramos escolher uma mostra heterogênea, com diferentes padrões de habitabilidade e configuração interna, destacando o elenco de elementos arquitetônicos encontrados nessas moradias. Essa foi uma tentativa de representar, em uma amostra de padrões tipológicos encontrados, as HCPA do centro de Fortaleza.

Figura 23: Mapeamento HCPA.



FONTE: Mapa elaborado pela autora.

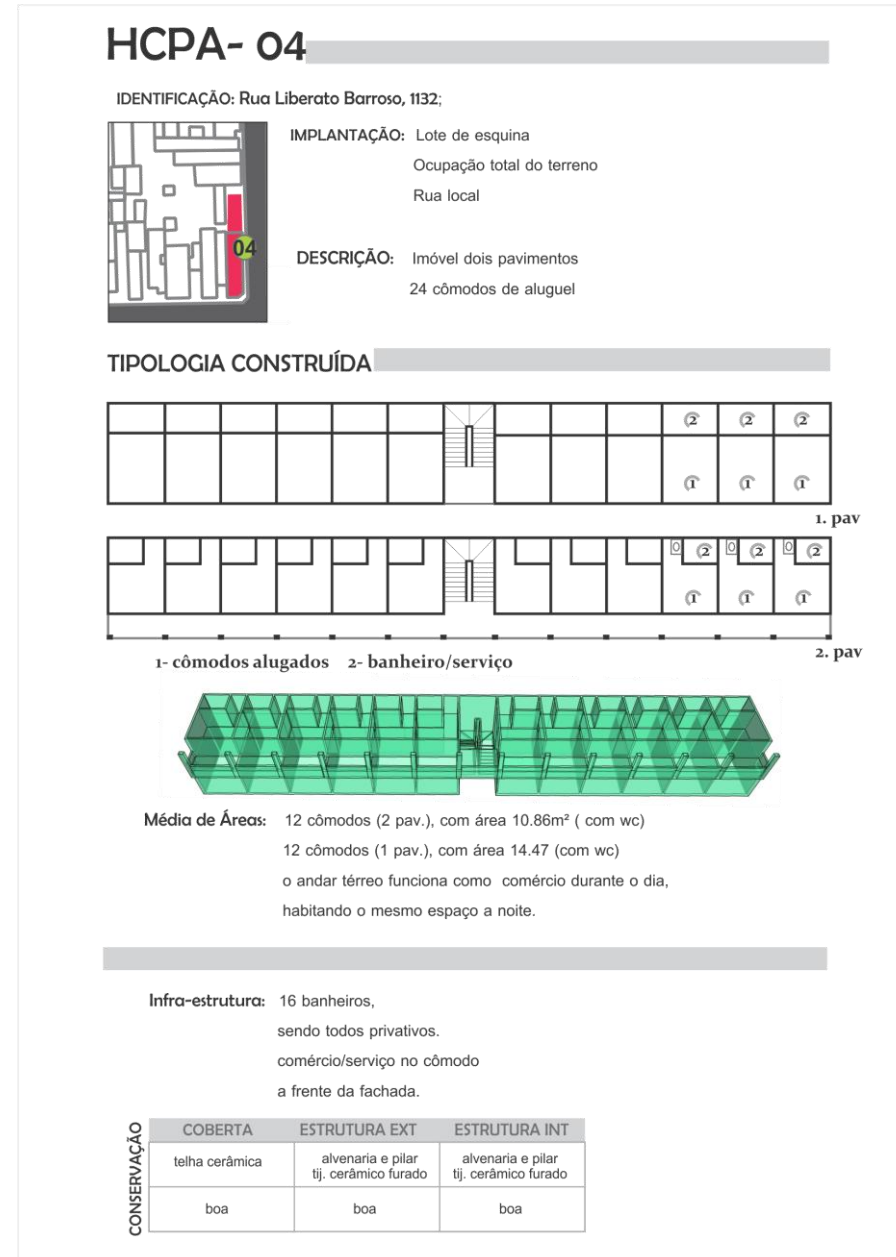
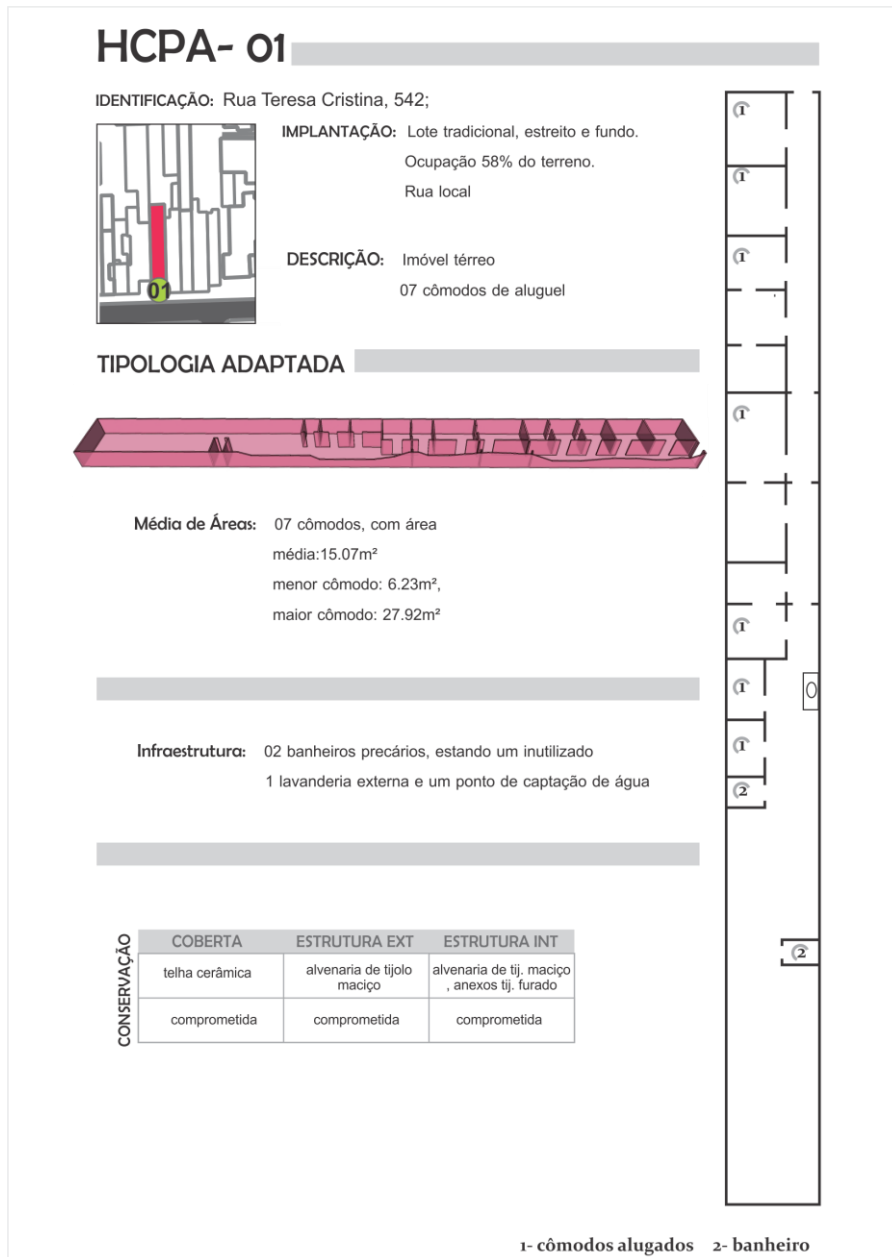
Metodologia

As visitas de campo nos permitiram mapear as HCPA, gerando assim um cadastro ampliado e atualizado das unidades encortiçadas que criou um mapa localizado dessas habitações no setor oeste do Centro (fig.23). Concomitante ao trabalho de contatar os proprietários das casas de cômodos, definimos o modelo das fichas de cadastro. O propósito dessas fichas foi o de colher informações sobre a edificação, além de verificar a implantação, origem da edificação, situação social do imóvel, estado de conservação externo/interno e informações que incidem sobre a salubridade [aberturas e infraestrutura sanitária], assim como responder perguntas sobre densidade e valor de acesso a unidade de moradia. Consideramos a tipologia como prioridade nesses levantamentos, sendo o cadastro social um item que estaria além das possibilidades da pesquisa.

Produto das fichas

Depois de concluído o processo de colhimento de dados na realidade construída por meio do preenchimento de fichas e os levantamentos físicos foram gerados dessas atividades um produto que se condensou as informações mais importantes da ficha para definição de tipologias junto das plantas baixas e esquemas 3D.

Figura 24-33: Mapeamento HCPA.



HCPA- 05

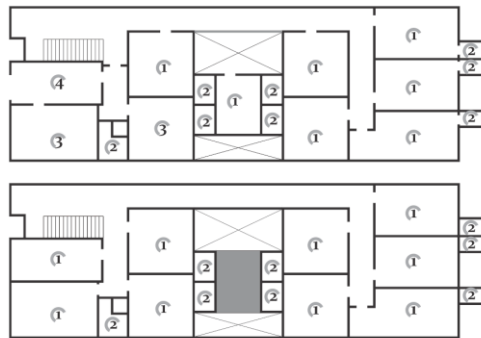
IDENTIFICAÇÃO: Av. Imperador, ---;



IMPLANTAÇÃO: Lote retangular.
Ocupação total do terreno, com pátio interno.
Rua de Fluxo

DESCRIÇÃO: Imóvel dois pavimentos
16 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA CONSTRUÍDA

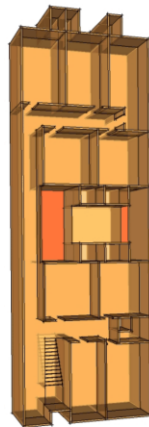


1- cômodos alugados 2- banheiro 3- cômodo intermediário 4- comércio

Média de Áreas: 15 cômodos, com área média:17.06m²
menor cômodo: 10.09m²,
maior cômodo: 18.07m²
cômodo do intermediário: 60.50m²

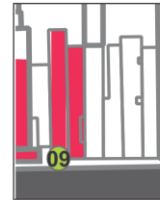
Infra-estrutura: 16 banheiros, sendo todos privativos.
comércio/serviço no cômodo a frente da fachada.

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha amianto	alvenaria e pilar tij. cerâmico furado	alvenaria tijolo cerâmico furado
	regular	boa	boa



HCPA- 09

IDENTIFICAÇÃO: Rua Padre Mororó, 1045;



IMPLANTAÇÃO: Lote tradicional, estreito e fundo.
Ocupação total do terreno.
Rua de Fluxo

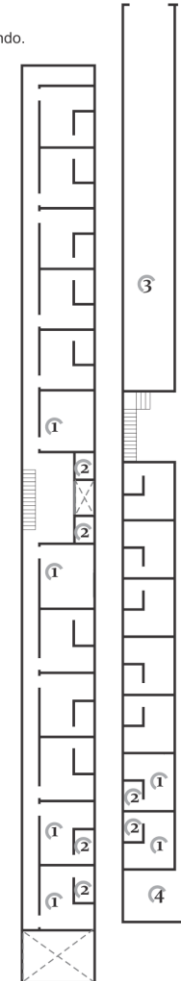
DESCRIÇÃO: Imóvel dois pavimentos
19 cômodos de aluguel
+ comércio

TIPOLOGIA CONSTRUÍDA

Média de Áreas: 19 cômodos, com área média:10.316m² (com wc)
menor cômodo: 09.25m²,
maior cômodo: 11.05m²
comércio: 63.20m²

Infra-estrutura: 19 banheiros, sendo todos privativos.
comércio/serviço no cômodo a frente da fachada.

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha cerâmica	alvenaria e pilar tij. cerâmico furado	alvenaria e pilar tij. cerâmico furado
	boa	boa	boa



1- cômodos alugados 2- banheiro 3- comércio 4- lavanderia coletiva



HCPA- 10

IDENTIFICAÇÃO: Padre Mororó, 1047 ;



IMPLANTAÇÃO: Associação de dois lotes tradicionais, estreito e fundo.

Ocupação total do terreno

Rua de Fluxo

DESCRIÇÃO: Imóvel térreo

16 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA CONSTRUÍDA



1- cômodos alugados 2- banheiro

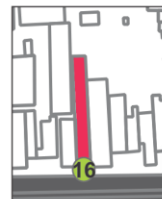
Média de Áreas: 15 cômodos, com área média:9.50m²
menor cômodo: 07.09m²,
maior cômodo: 14.07m²

Infra-estrutura: 10 banheiros,
sendo todos privativos.

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha cerâmica e amianto	alvenaria cerâmico e maciço	alvenaria tij. cerâmico
	boa	deteriorada	comprometida

HCPA- 24

IDENTIFICAÇÃO: Av. Imperador, ---;



IMPLANTAÇÃO: Lote tradicional, estreito e fundo.

Ocupação 70% do terreno.

Rua de Fluxo

DESCRIÇÃO: Imóvel térreo

07 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA CASA CÔMODO

Média de Áreas: 06 cômodos, com área média:10.08m²
menor cômodo: 5.70m²,
maior cômodo: 12.82m²
cômodo do intermediário: 18.75m²

Infraestrutura: 04 banheiros,
sendo 02 coletivos, um do intermediário e outro privativo de um cômodo.
existe uma cozinha comum a todos.

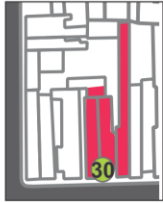
CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha cerâmica	alvenaria de tijolo maciço	alvenaria tij. maciço novas tij. furado
	comprometida	deteriorada	deteriorada



1- cômodos alugados 2- banheiro 3- cômodo intermediário 4- cozinha

HCPA- 30

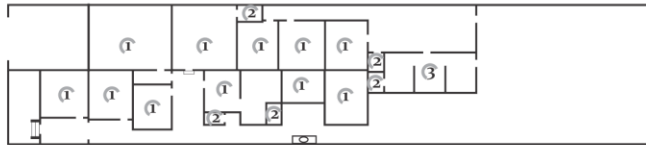
IDENTIFICAÇÃO: Rua Teresa Cristinar, 253;



IMPLANTAÇÃO: Associação de dois Lotes Tradicionais, Fundo e estreito.
Ocupação 61% do terreno
Rua de local

DESCRIÇÃO: Imóvel térreo
12 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA ADAPTADA

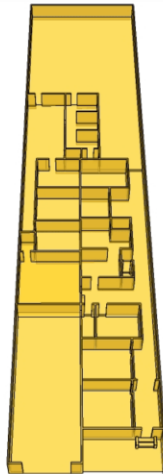


1- cômodos alugados 2- banheiro 3- cômodo intermediário

Média de Áreas: 12 cômodos, com área média: 16.06m²
menor cômodo: 9.98m²,
maior cômodo: 24.80m²
cômodo do intermediário: 23.35m²

Infra-estrutura: 05 banheiros,
sendo 02 privativos.
depósito no cômodo
a frente da fachada.

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	cerâmica(caibro junto) amianto	alvenaria de tijolo de barro maciço	alvenaria; diferentes tipos de tijolos
	deteriorada	regular	deteriorada



HCPA- 31

IDENTIFICAÇÃO: Rua Teresa Cristina, 261;



IMPLANTAÇÃO: Lote tradicional, estreito e fundo.
Ocupação Total do terreno,
deixando recuo lateral,
Rua de Local

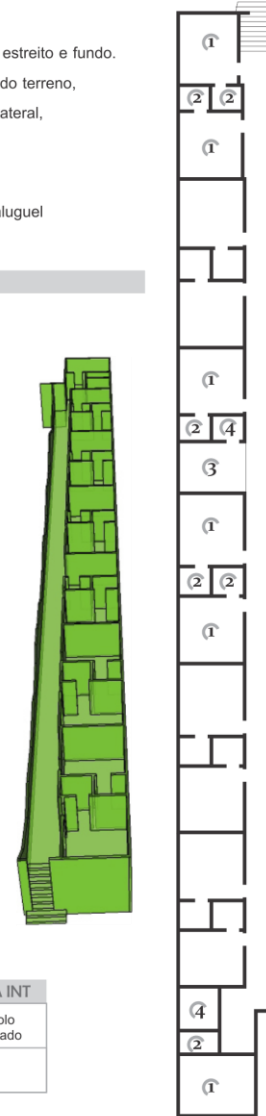
DESCRIÇÃO: Imóvel térreo
12 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA CORREDOR

Média de Áreas: 12 cômodos, com área média: 13,10m²
Média considerando área privativa dos wc

Infraestrutura: 12 banheiros, um pra cada cômodo
área de serviço coletiva

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha cerâmica	alvenaria tijolo cerâmico furado	alvenaria tijolo cerâmico furado
	regular	regular	boa



1- cômodos alugados 2- banheiro
3- serviço 4- depósito

HCPA- 36

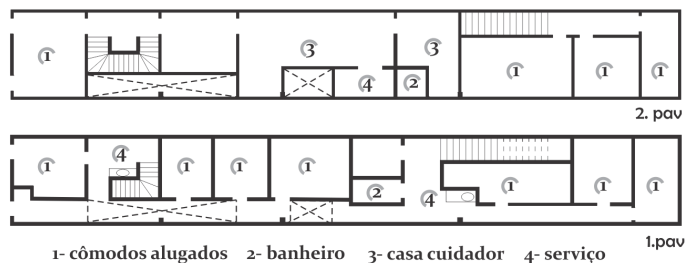
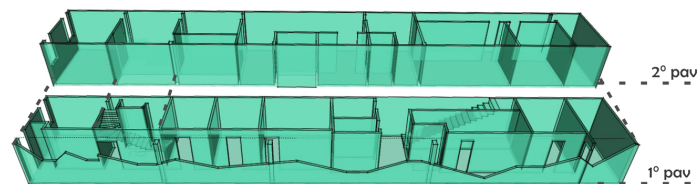
IDENTIFICAÇÃO: Rua São Paulo; 972



IMPLANTAÇÃO: Lote tradicional, estreito e fundo.
Ocupação Total do terreno
Rua de Fluxo, coletora

DESCRIÇÃO: Imóvel com dois pavimentos
12 cômodos de aluguel

TIPOLOGIA ADAPTADA



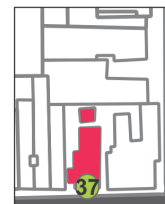
Média de Áreas: 11 cômodos, com área média: 8.35m²
+ cômodo do intermediário, com área: 42.34m²

Infraestrutura: 02 banheiros precários, sendo um exclusivo do intermediário.
02 pontos precarizados para serviços

CONSERVAÇÃO	COBERTA	ESTRUTURA EXT	ESTRUTURA INT
	telha cerâmica	alvenaria e pilar tij. cerâmico furado	alvenaria tijolo cerâmico furado
	boa	boa	regular

HCPA- 37

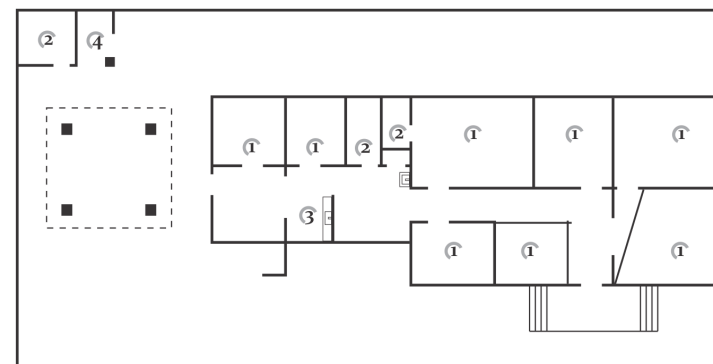
IDENTIFICAÇÃO: Rua Princesa Isabel, 397;



IMPLANTAÇÃO: Lote retangular.
Ocupação recuada no terreno,
Rua de Local

DESCRIÇÃO: Casarão Térreo com porão
08 cômodos de aluguel

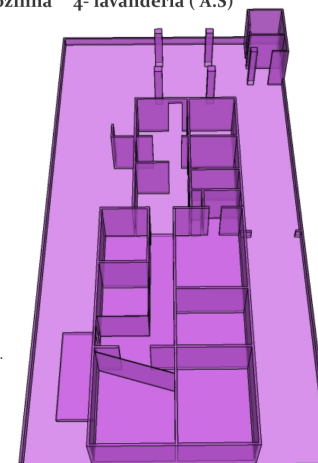
TIPOLOGIA CASA CÔMODO



1- cômodos alugados 2- banheiro 3- cozinha 4- lavanderia (A.S)

Média de Áreas: 08 cômodos, com área média: 12.85m²
menor cômodo: 7.11m²,
maior cômodo: 19.95m²

Infraestrutura: 03 banheiros, sendo um exclusivo de um cômodo.
o banheiro coletivo, possui bacias sanitárias individualizadas.
outro construído aos fundos, junto a lavanderia coletiva.



4.2. Resultados da Investigação

Uma vez definidos os parâmetros a serem analisados em cada HCPA, além de se ter localizado e feito contato com o responsável do imóvel, selecionamos uma amostra de habitações com interesse para a pesquisa e com condições de visita. Concluído esse levantamento, foi possível definir os padrões tipológicos junto das plantas baixas e esquemas 3D.

Baseado na coleta de dados sobre as tipologias das HCPA, também foi possível levantarmos uma média do custo e de tamanho da moradia nessas habitações. A média de preço encontrada variou entre 80 a 300 reais, sendo os valores mais recorrentes no intervalo de 200-250 reais. Esses aluguéis são cobrados em intervalos mensais, semanais e diários, revelando a transitoriedade da população nesse tipo de moradia.

A área média dos cômodos, considerando banheiros privativos quando existentes, ficou em torno de 12,50m². Não consideramos, nessa média, os cômodos dos intermediários ou proprietários da HCPA, pois esse valor subia aproximadamente para 17,20m², média de tamanho não se mostrou representativa na amostra coletada. Esses valores nos permitiram concluir que o preço do aluguel do metro quadrado de uma unidade precária custa em torno de R\$18,00/m². O aluguel de pequenas unidades se mostra mais lucrativo que a locação formal do imóvel para uso residencial ou comercial, o que sugere a tabela de oferta de imóveis no centro.

Tabela 03: Valores de locação no mercado formal do centro. Fonte: Povo Online – Classificados 25 de maio de 2011.

Endereço	Tipologia	Tamanho	Valor Aluguel	Valor m ²
Centro - Av. Dom Manuel	Casa residencial	60m ²	R\$ 450.00	7,5 R\$/m ²
Centro	Casa residencial	300m ³	R\$ 1000.00	3,3 R\$/m ²
Centro	Casa residencial	300m ³	R\$ 1500.00	5,0 R\$/m ²
Centro - R. 25 de março	Apartamento	52m ²	R\$ 700.00	13,4 R\$/m ²

FONTE: Levantamento realizado pela autora.

Depois dos levantamentos físicos, observamos que a categorização das unidades coletivas precárias, realizada pela Prefeitura de São Paulo, em relação a sua origem adaptada e construída, fazia muito sentido com os resultados obtidos.

Imóveis adaptados para cortiços construídos originalmente para uso residencial unifamiliar, multifamiliar ou misto. São edificações de 1 ou 2 pavimentos, eventualmente com porão e quintal, com divisão precária dos cômodos originais em cubículos entre 4m² e 10m². Apresentam superlotação de até 7 pessoas por quarto, com serviços higiênicos sanitários coletivos externos, alcançando uma média de 50 pessoas para cada 1 ou 2 banheiros e tanques (PMSP, 1985).

Imóveis concebidos como cortiço e construídos especialmente para fins de locação. São lotes com edificações diferentes do tipo vila de cômodos, horizontais ou assobradados. São chamados mais comumente “quintal de periferia” ou “avenidas”. São fileiras de quartos no fundo de lotes de uma residência unifamiliar autoconstruída. Frequentemente são espaços de uso misto, comercial e residencial (PMSP, 1985).

O critério de origem foi adotado como ponto de partida da classificação tipológica, traçada por esse estudo. O gráfico a seguir demonstra como foram enquadradas as HCPA pesquisadas.

Figura 34: Gráfico Tipologia.



4.2.1. Tipologia Adaptada

As HCPA aqui descritas são procedentes de imóveis adaptados originalmente para uso residencial, ou misto. São edificações de 1 ou 2 pavimentos, eventualmente 3, podendo apresentar sobra de fundo de lote como quintal, e com divisão precária dos cômodos originários em cubículos. Apresentam serviços higiênicos e sanitários coletivos externos.

As HCPA enquadradas nessa categoria apresentam um espaço em constante mudança, são imóveis em que a figura do proprietário pouco aparece e o edifício muda de acordo com as necessidades dos moradores. A autorreconstrução é presente e constante, o que pode ser verificado na diversidade de materiais utilizados em diferentes reformas e na presença de materiais de uso efêmero. É característica desses espaços uma forte hierarquização nos cômodos. Os moradores que permanecem mais tempo possuem cômodos maiores e adaptados as suas necessidades. Isso também acontece com a infraestrutura. O morador com maior permanência garante privilégios como banheiros próprios pagando o mesmo aluguel, enquanto que o morador recém chegado habita os menores cômodos com situação de salubridade mais crítica.

Nessa categoria, definimos duas tipologias recorrentes: a casa de cômodos e a habitação adaptada. A **HCPA Casa de cômodo** (HCPA 24 e 27) é um termo emprestado dos cortiços do séc. XIX. Define atualmente casas que um dia já foram de alto padrão e possuem um grande número de cômodos que passaram a ser locados. É possível, ao entrar nessa tipologia, distinguir o projeto original. Normalmente se fazem adaptações em cozinhas coletivas, serviços e banheiros de uso comum, e acréscimos de anexo ao fundo do lote.

Já a tipologia **habitação adaptada** (HCPA 01, 30 e 36) designa um esforço de abrigar o maior número de pessoas dentro de uma edificação existente. São visíveis as sucessivas ações de agrupar e repartir os cômodos. Nessa tipologia, é possível também verificar o acréscimo de pavimentos.

Não existe mais o projeto original, as inúmeras subdivisões e acréscimo de escadas configuram nesse espaço o aspecto da arquitetura improvisada e autoconstruída. Nos casos analisados, essas HCPA foram as que mais se apresentaram no tecido urbano, ocupando a tipologia das casas térreas tradicionais de lotes profundos e estreitos.

4.2.2. Tipologia Construída

São imóveis concebidos e construídos com finalidade de locação de cômodos. São lotes com edificações diferenciadas que aparecem, frequentemente, na forma de vila de cômodos horizontais. Quando dividem a mesma estrutura, em geral, apresentam dois pavimentos. Possuem uma padronização da unidade do cômodo e costumam apresentar esse padrão em tamanho de cômodos e em acesso a infraestrutura sanitária. Com frequência, disponibilizam banheiros privativos, além de uma pequena pia de serviço dentro da unidade habitacional. São imóveis concebidos com a intenção de locação de unidades, têm uma planta mais fácil de compreender e recebem maior investimento inicial em sua construção. Esses fatos, nem sempre representam maior qualidade espacial e arquitetônica; algumas vezes, a lógica do investidor resulta em unidades ainda menores e em lugares de baixíssima habitabilidade.

Dentro dessa categoria, destacamos a tipologia **HCPA corredor** (HCPA-31) designação também emprestada do vocabulário dos cortiços de XIX, que descrevem vilas de

cômodos conectadas por um único corredor lateral em comum, podendo ser horizontais ou verticalizadas.

Verificamos ainda a tipologia **HPCA pátio** (HCPA 05 e 26) em acontecimentos pontuais na área analisada. Tem como característica um pátio para onde se abrem as entradas das moradias. Podem localizar-se no interior de lotes e seu acesso costuma se dá por corredores estreitos, ou pegar porções maiores no quarteirão aproveitando áreas não ocupadas por estarem em locais desvalorizados, terrenos próximos a barreiras físicas ou terrenos em áreas de vulnerabilidade.

Por fim, a tipologia **Habitação Construída** (HCPA 04,09 e 10) que é um termo para representar diversas configurações que trazem a lógica da tipologia construída com a finalidade de locação, e tem como característica um cômodo seguindo um padrão de infraestrutura e tamanho.

4.3. Referências Tipológicas no Centro de Fortaleza

Em cada visita realizada, elementos voltavam a se repetir, aumentando o glossário de elementos que fazem parte do universo das HCPA do centro de Fortaleza. Há formas de organizar o espaço que se repetem. Há uma ocupação de lote característica, e formas de propor aberturas semelhantes, etc. Os artifícios que se encontram com frequência nas adaptações desses imóveis são:

Área de serviço comum: Desde os cortiços do séc. XIX, as áreas comuns e de serviços têm a característica de serem compartilhadas. Aqui elas aparecem, às vezes, apenas na existência de uma pia sobre uma bancada no corredor comum (HCPA-36), até configurações com melhor infraestrutura, com diferentes pontos de água e revestimento para áreas molhadas.

Acesso Comum: Faz parte da definição do conceito de HCPA a existência de um acesso ou entrada compartilhada, podendo acontecer com uma porta para um corredor onde se abrem muitas portas (HCPA 01,09,31,16), ou a entrada de acesso por um pátio (HCPA-26).

Anexo de serviço: Construídos aos fundos da edificação, abrigam infraestruturas sanitárias coletivas que servem de apoio aos inúmeros quartos construídos, às vezes, são as únicas estruturas sanitárias existentes na HCPA. É comumente associado à estrutura que vai sustentar a caixa d'água.

Corredor descoberto: Sendo o elemento de destaque dos cortiços tipo corredor ou avenida, aparecem como fonte de captação de luz e vento dessa vila de cômodos.

Figura 35: Ilustrações elementos.



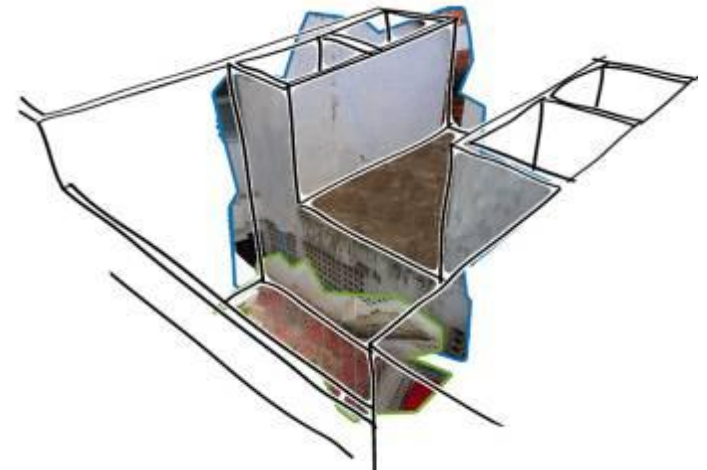
Combogós: Uma alternativa de baixo custo e longa durabilidade nas esquadrias. Os combogós são utilizados na exaustão de banheiros, a uma altura padrão de janela alta, nas circulações muitas vezes voltadas para o terreno do vizinho, e como janelas nos quartos.

Fosso de ventilação: Sendo os lotes tradicionais do centro muito compridos, a fonte de captação pelas fachadas da frente e fundo é insuficiente, principalmente, numa casa de habitação de cômodos que se encontra muito subdividida. Os fossos aparecem como a solução mais recorrente para amenizar o confinamento desse tipo de moradia. Nas HCPA levantadas, os fossos variavam em extensão de 5 a 2 metros e costumam ocorrer sob a circulação comum de acesso aos cômodos para onde se abrem as janelas.

Quadro de energia: É quase que um elemento de identificação das HCPA no centro. Voltados para fachada ou sendo visto nos corredores junto à entrada principal, esses vários medidores marcam a presença de muitas unidades em um mesmo local.

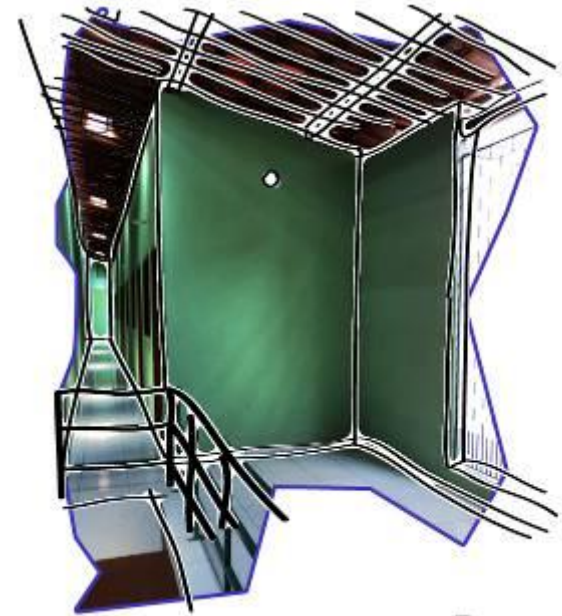
Quintal de fundos: Muitas das HPCA são habitações de residências previamente existentes. As casas tradicionais do centro da cidade apresentam o lote profundo e uma sobra de quintal aos fundos que se mantém nessas habitações populares, muitas vezes, servindo de varais ou depósitos. É uma área remanescente em que se constroem anexos de serviços ou onde se ampliam os cômodos dos fundos que são destinados, algumas vezes, a quatinhos para locação.

Pátio: Aparece na forma de espaços de chegada às portas dos cômodos. Configuram-se como espaços externos (HCPA-26), mas, também, fazendo parte da edificação. Os pátios se diferenciam do fosso por concentrar circulações e acessos no seu entrono, ganhando um papel articulador na edificação (HCPA-05).



Pé-direito diferenciado: Muitas das casas adaptadas apresentam uma configuração e modo de construir mais antigo. O padrão do pé-direito é um deles, essas residências apresentam o telhado a uma altura muito diferente do padrão 2.80 atual.

Zenitais: Normalmente acontece na forma de telhas transparentes, uma solução de baixo custo para evitar o corredor escuro dessas habitações.



CAPITULO 5:
DECODIFICAÇÃO ANTROPOLÓGICA DE
CORTIÇOS NA ÁREA CENTRAL
DE FORTALEZA

5.1. A cultura do Cortiço

Há algo de poético muito próprio nessas pessoas de trabalho e renda incerta, que habitam casas coletivas dos centros de grandes metrópoles. A dinâmica e efervescência da vida em um cortiço foram observadas e narradas, ao longo da história, por figuras como Aluísio de Azevedo (1890) e Adoniran Barbosa (1955). Este último, em sua composição “Saudosa Maloca”, traz o sentimento de admiração a essa vida desapegada e incerta de um morador de cortiço. Por meio do seu samba, o compositor retrata uma população empobrecida que assiste às transformações de uma grande cidade. Ele questiona qual é o espaço reservado à população empobrecida.

É impossível não perceber as manifestações desse público, ainda sem lugar, ainda itinerante, procurando fixação. A rotina dessas pessoas e os artifícios que as mesmas assumem para superar as adversidades são visíveis nas adaptações e apropriações do espaço. Esse capítulo trata, especificamente, de um espaço compreendido para além da dimensão construída, o espaço antropológico em que se dão as relações. Esse trabalho não tem uma pretensão de aprofundar as intersubjetividades ou os padrões de sociabilidade dos moradores de HCPA. Mas, devido à riqueza nas relações mostradas a cada visita de HCPA, fez-se necessário alguns registros de passagens, relatos de visitas, percepções das interrelações pessoa e ambiente.

É um registro ainda vinculado ao espaço residencial, em que observamos comportamentos vivenciados num certo período de tempo. Há algo de “mágico” nesse universo confinado, precário, escuro e insalubre. Há poesia em transformar a vida, em persistir e resistir a uma cidade desigual socialmente. A capacidade de adaptação, transformação e receptividade desses moradores nos sensibilizaram, mobilizando-nos

*Si o senhor não tá lembrado
Dá licença de contá
Que aqui onde agora está
Esse edifício arto
Era uma casa veia
Um palacete assobradado
Foi aqui seu moço
Que eu, Mato Grosso e o Joca
Construímos nossa maloca
Mas um dia
Nóis nem pode se alemná
Veio os home cás ferramentas
O dono madô derrubá
Peguemos tudo as nossas coisa
E fumo pro meio da rua
Preciá a demolição
Que tristeza que nós sentia
Cada tábua que caía
Duía no coração
Mato Grosso quis gritá
Mas em cima eu falei:
Os homi tá cá razão
Nós arranja outro lugá
Só se conformemos quando o Joca falou:
“Deus dá o frio conforme o coberto”
E hoje nós pega a paia nas grama do
jardim
E pra esquecê nós cantemos assim:
Saudosa maloca, maloca querida,
Que dim donde nós passemos dias feliz
de nossa vida.*

Adoniran Barbosa

para conhecer essa realidade e poder nela intervir. Adentrar em suas casas, desvelar seu cotidiano para compreender esse universo diverso, era uma das premissas a ser percorrida dessa monografia. Diverso por apresentar diferentes padrões de habitabilidade, moradores e tipologias; diverso por, em cada revisita, apresentar novos moradores; por estar inserido no centro ao lado de habitações formais e uma população de maior renda; e por ser um objeto novo à compreensão e estudo.

Figura 36: Fotografias no interior das HCPA de Fortaleza. **FONTE:** Fotos da Autora, 2010/2011.



Figura 37: Fotografias no interior das HCPA 4 e 30.

FONTE: Fotos da Autora, 2010/2011.



5.2. Hierarquizações, Relações de Poder e Agentes Envolvidos

A HCPA se caracteriza não só pela precariedade do espaço físico, mas também pela informalidade que perpassa a existência de seus moradores, desde a questão contratual do aluguel, dos pagamentos, até a regularidade da edificação. Nesse contexto, atuam diferentes agentes com interesses diversificados. Essas interrelações são, muitas vezes, conflituosas e trazem um universo com uma problemática que precisa ser solucionada.

Piccini (2004) analisa e qualifica esses diferentes agentes nas categorias de moradores, proprietários, intermediários, promotores públicos e privados. Por **morador**, entende-se aquele que aluga cômodo do cortiço, habitando com caráter permanente ou temporário, sendo inquilino ou locatário.

Por **intermediário**, compreende-se aquele que representa o proprietário frente ao morador nas relações do dia a dia. Muitas vezes, essa figura mora na mesma HCPA, ocupando um cômodo que se destaca espacialmente, por maior tamanho e qualidade de espaço. Durante o levantamento de dados, foi possível constatar vários casos em que o intermediário do proprietário residia na mesma habitação em que cobrava os aluguéis.

Por **proprietário**, entende-se o dono do imóvel, o investidor “causal ou contingente”, aquele que detém o domínio do imóvel. Conforme o que vimos nas visitas, muitas das HCPA receberam poucos investimentos e mantêm praticamente nenhum custo de manutenção, não por não necessitem, e, sim, por descaso ou impossibilidade por parte do proprietário. Esse parece apenas explorar ao máximo a locação de unidades que não dispõe de condições de habitabilidade. Cabe ainda destacar que, a relação entre o

Figura 38: Gráfico - relações de poder.



proprietário e o inquilino é meramente pela arrecadação do aluguel, não sendo feito contrato que formaliza a ocupação.

Narrações de Experiência: apresentação das HCPA visitadas

Na tentativa de retratar um pouco a cultura vivida no interior das HCPA do centro de Fortaleza, descrevemos, a seguir, algumas observações obtidas ao longo das visitas e, para efeito de sigilo, atribuímos um nome fictício aos moradores visitados.

A HCPA-09, a habitação do “Seu Guerreiro” [HCPA CONSTRUÍDA]

É uma edificação em que funciona um depósito de material de construção. “Seu Guerreiro” é o proprietário do imóvel, sendo o responsável pela manutenção, cobrança dos aluguéis e dono da loja. Ao lado da porta de entrada do comércio, existe, visivelmente e bem apresentada, uma placa de aluguel de cômodos. Um gradil com grande cadeado leva a um profundo corredor para onde se abrem diversas portas e janelas de madeira. Esse padrão se repete no segundo andar, por onde se tem acesso através de uma escada que leva a um pequeno hall de chegada. “Seu Guerreiro” explica: “Como os cômodos são reduzidos, muitas vezes, os moradores recebem as visitas aqui nesse espaço”. A sua relação com os inquilinos é direta e os regulamentos, que devem ser seguidos, são afixados nos corredores.

Os materiais ainda têm um aspecto de novo, são cerâmicas brancas, forros de PVC, lâmpadas fluorescentes ao longo dos corredores. A trajetória do imóvel, como habitação coletiva, é recente (durante o cadastro havia passado apenas um semestre em que

Figura 39: Interior HCPA-09. **FONTE:** Fotos da Autora, 2010/2011.



havia sido inaugurada). O imóvel que se situa à Av. Padre Mororó, anteriormente já havia sido uma indústria de sorvete. No dia da visita, realizava-se uma obra no banheiro do pavimento térreo e, enquanto o proprietário nos apresentava o imóvel, dois trabalhadores executavam a obra.

Essa moradia se enquadra na tipologia HCPA habitação construída. Possui as características descritas de ser construída com a finalidade de locação e segue um padrão de infraestrutura e tamanho. Apesar das boas condições de materiais empregados, a extensão do imóvel e as poucas aberturas tornam o ambiente enclausurador.

Embora recente as ocupações nessa habitação, foi possível identificar algumas intervenções dos moradores, como tecidos por dentro das venezianas das janelas, tentando garantir um mínimo de privacidade diante de um corredor comum. Constatei também, no quarto de uma mãe solteira, o uso de móveis nas portas, garantindo que estas ficassem abertas e evitassem a entrada ou saída de crianças.

A HCPA-04, a habitação Quitinete [HCPA CONSTRUÍDA]

Essa habitação foi implantada em um lote horizontal na esquina de rua, proporcionando aos cômodos a abertura de janelas para a fachada da calçada. Muitos moradores têm pontos comerciais nessa HCPA e dividem o espaço do trabalho com o espaço de morar. O prédio apresenta dois andares: no térreo, estão localizados os cômodos maiores que ganharam o espaço da circulação da área interna. Algumas esquadrias padrões, porta de abrir e esquadria de veneziana foram trocadas por portas de ferro de grande vão, o que evidencia o caráter comercial das unidades com saída para rua.

Figura 40: Interior HCPA-04. **FONTE:** Fotos da Autora, 2010/2011.



Por muitas vezes, passamos por essa edificação sem ter certeza se ela faria parte da pesquisa. A ideia de cortiço insalubre nos fazia questionar sobre o enquadramento na categoria de objeto passível de intervenção em um programa de requalificação de cortiço. Essas questões foram solucionadas a partir do conceito de HCPA, que a enquadra na medida em que aluga pequenas unidades de maneira informal, além de lidar com alta densidade populacional e com cômodos que possuem acesso comum, etc.

Não tivemos contato com o proprietário da edificação, apenas com um de seus intermediários e um morador que possuía um depósito de móveis usados nas proximidades. Apesar da menção da existência de contratos de aluguel, não existe exatamente um preço definido, nem uma única forma de pagamento, podendo ser mensal, quinzenal ou semanal.

Embora com o espaço reduzido - os cômodos superiores só possuem 10.86m², os moradores têm ali seus quartos, sala de estar e cozinha. Dividem as várias atividades no mesmo local, inclusive, trabalhavam dentro dessa pequena unidade. A venda de quentinhas para trabalhadores no centro se faz numa cozinha de um cômodo de menos de 12m². Quanto às apropriações do espaço físico, foi possível verificar nos peitoris dos corredores cordas de varais, em que os moradores estendem suas roupas, essa habitação não possui área comum destinada a esses serviços.

A HCPA-37, a habitação dos recuos [HCPA ADAPTADA - CASA DE CÔMODOS]

Identificada por uma placa ofertando cômodos de aluguéis, o antigo casarão chamou nossa atenção pela sua implantação diferente dos tradicionais lotes profundos do centro.

Figura 41: Interior HCPA-37. **FONTE:** Fotos da Autora, 2010/2011.



Possui um porão rebaixado e desativado há anos, além de elementos que destacam um casario histórico. O imóvel conserva boa parte de sua arquitetura e, hoje, abriga 8 (oito) unidades de cômodos. A figura do intermediário se confunde na hierarquia estabelecida ali dentro. A responsabilidade de organizar os aluguéis e cuidar do espaço passou do proprietário para um intermediário, que já designou a outro morador. Os elementos que compõem a fachada, o piso de madeira, o guarda corpo e as decorações de ferro fundido remontam a um cenário do apogeu do centro de Fortaleza. Esses elementos associados aos tapumes e paredes improvisadas, marcam exatamente as novas adaptações e inserções não planejadas nesse espaço, revelando o processo de deterioração crescente do centro tradicional, fato que vem comprometendo a funcionalidade e o patrimônio edificado.

Visitamos esse espaço duas ou três vezes, era arejado devido a sua implantação, e as conversas dos moradores nos despertavam interesse. Pudemos observar uma diversidade de situações, cada quarto era um universo particular. Ao mesmo tempo em que haviam quartos enfeitados com ursinhos de pelúcia e uma colcha bem posta, existiam quartos em que o espaço se configurava mais como um depósito que um lugar para dormir.

Enquanto fazíamos o levantamento para a planta da edificação, percebemos que muitos dos moradores, mesmos os mais antigos, não sabiam como o casarão se configurava. Eles se perdiam com o número de quartos e até desconheciam o banheiro sanitário privativo, instalado no maior cômodo.

A HCPA-24, a habitação do “Seu Gabriel” [HCPA ADAPTADA - CASA DE CÔMODOS]

Essa foi a primeira unidade que visitamos, nosso primeiro contato com a população que reside habitações coletivas. É uma casa de lote fundo, localizada na Avenida Imperador, com um projeto que aproveita o corredor lateral para iluminar a habitação. É uma moradia antiga, dentro do modelo tradicional do centro. Os elementos que marcaram a época em que a casa foi construída, ainda permanecem no forro de madeira, no alto pé direito, no piso de ladrilhos, nos móveis antigos de madeira e estofados de couro. Os antigos cômodos da casa, que um dia abrigou uma família de alta renda, hoje, servem para abrigar, em cada um deles, uma família diferente.

Existem adequações nas áreas comuns, foram adaptadas uma cozinha e banheiros coletivos que dão para uma circulação lateral. Mas, o projeto inicial da casa, suas aberturas, divisão de cômodos, áreas de estar tiveram permanência, mesmo com as adaptações. Na sobra de terreno foram construídos acréscimos, e uma dessas novas construções é a casa do Intermediário - “Seu Gabriel”. A figura deste intermediário dá o tom da casa, ele escolhe os quadros a serem dispostos nas áreas comuns, não permite a ocupação do terreno em que cria galinhas e delimita a população da habitação, conforme sua visão de mundo. As regras de convivência do local são reguladas pelo modo de viver do intermediário, e a chegada e saída de moradores passam por sua aprovação ou desaprovação.

“Seu Gabriel” cuida dessa casa de cômodos há mais de 20 anos, habitação coletiva mais antiga que percebemos. Em sua narrativa, descreve a mudança de perfil dos moradores que procuraram esses cômodos ao longo do tempo: “antes a procura por esses tipos de cômodos se dava por “pessoas de farda”, hoje, dá-se pela ‘letrecagem’”. A proximidade

Figura 42: Interior HCPA-24. FONTE: Fotos da autora, 2010/2011.



com a marinha e a posição de um centro de outrora possibilitava um público diferente da população que hoje ocupa as habitações coletivas do centro.

A HCPA-26, a habitação “Carandiru” [HCPA CONSTRUÍDA – HCPA PÁTIO]

Essa habitação se encontra em um grande lote em que foram construídas unidades limítrofes ao muro, configurando um grande pátio com aproximadamente 13 metros de largura em seu interior. Quem passa ao final da Rua Teresa Cristina, nas proximidades do muro da RFFSA, não imagina o espaço que se configura no interior desse lote. A existência de várias habitações é denunciada por uma infinidade de medidores de energia instalados em um poste de luz.

Percebemos na entrada e no pátio a presença de vários carrinhos utilizados no mercado informal, o pátio tornou-se uma área não urbanizada para estacionamento desses equipamentos e veículos.

Há uma clara modulação no prédio construído, em que os ângulos não são retos, mas apresentam a mesma marcação de pilar. As casas possuem um tamanho padrão e acesso a banheiro privativo. A fachada marcada pela mesma modulação indica uma padronização, o que, nem sempre, reflete-se no interior do prédio que possui acesso e circulações bastante degradadas, além de unidades que começam a se associar e construir novas entradas.

Figura 43: Interior HCPA 26. **FONTE:** Fotos da autora, 2010/2011.



Essa HCPA se apresenta como uma exceção aos demais casos encontrados, pois possui uma escala maior em termos de população e área construída, e sua forma de ocupação não é cedida ou por meio de aluguel, como na maioria dos casos. A maioria das 65 famílias que residem no bloco original com ampliações recentes adquiriu o direito de habitar através de luvas, ou locam unidades por meio dos donos de cada unidade, pois a figura do proprietário único do cortiço não existe mais.

CAPITULO 6:
UMA PROPOSTA DE REABILITACÃO DE
CORTICOS

Para o desenvolvimento desse trabalho de pesquisa, elegemos dois imóveis para intervenção. Ambos situados na área de estudo e escolhidos de acordo com a possibilidade de adequação a padrões mínimos de habitabilidade. O primeiro, a HCPA-37, situado à Rua Princesa Isabel, 397. O segundo, a HCPA-26, situada à Rua Teresa Cristina. Estes imóveis foram descritos em capítulos anteriores, nas apresentações das fichas e dos relatos de experiências. Trata-se de duas HCPA, uma de origem adaptada e a outra construída.

A proposta que balizou as duas intervenções foi da habitação mínima, ou seja, um mínimo não precário. Além de buscar melhorias habitacionais, temos como premissa propor, através de soluções vinculadas a realidade, espaços que vão além da sobrevivência, espaços que busquem a convivência e tragam seu melhor possível, sem se descolar do contexto econômico e cultural em que estão inseridos.

Destacaremos, a seguir, a memória arquitetônica para cada HCPA selecionada, focando as características construtivas atuais, bem como o projeto de reabilitação e o respectivo glossário relativo aos elementos propostos para a intervenção.

6.1. Memória Arquitetônica para a HCPA-37

Essa HCPA situada à Rua Princesa Isabel, 397 (fig.44), constitui uma adaptação de uma casa de alto padrão, construída na época em que o centro era o bairro nobre de Fortaleza. Essa adaptação ocorreu a cerca de um ano quando se tornou uma casa de aluguel de cômodos. Antes disso, de acordo com os moradores entrevistados, o imóvel encontrava-se desocupado.

Figura 44: Localização da HCPA 37.



FONTE: Edição sobre base do GoogleEarth.

Com uma implantação recuada no lote, a casa de porão saltado abriga, hoje, 10 cômodos. No início da pesquisa foram cadastrados apenas 08⁹ cômodos, mas, durante o tempo de desenvolvimento de projeto, foram subdivididos e construídos mais 02 quartos.

Os cômodos variam de medidas entre 7m², o menor, e 19m², o maior. Esses quartos de tamanho diferentes abrigam jovens adultos que trabalham no mercado informal no centro, eles tinham suas residências anteriores em locais afastados da oferta de trabalho.

A moradia se configura com um inquilinato rotativo e a prática de aluguel, muitas vezes, dar-se em diária. A densidade de população por quarto costuma ser um habitante por cômodo, acontecendo caso de casais.

A moradia consta de um banheiro privativo, que pertence ao intermediário mais antigo, um banheiro coletivo dentro de casa e um construído no quintal dos fundos. Existe ainda uma pequena lavanderia e uma cozinha, ambas precisando de melhorias. A população divide banheiros, cozinha coletiva, lavanderia e áreas de estar. Em todas as visitas realizadas, encontramos os moradores conversando e usufruindo dos alpendres e jardins das casas.

Os quartos apresentam janelas, pela facilidade de implantação recuada que possibilita várias fachadas de captação de ventilação e luz. Existe uma diversidade de cômodos, em termo de tamanho e materiais, assim como quartos divididos por tapumes e por alvenarias.

⁹ Consultar ficha HCPA 37, pag. 66.

Figura 45: Fachada da HCPA-37.



FONTE: Fotos da autora, 2010/2011.

Problemas encontrados

Precariedade das instalações elétricas e hidráulicas. Fechamento dos quartos com tapume em meia parede, diminuindo a privacidade dos moradores. Alguns pontos da casa se tornam escuros, mesmo de dia. Equipamentos coletivos (cozinha, jardins, lavanderia) precisam de reparos. Estrutura da casa precisa de recuperação e manutenção, em especial, algumas esquadrias, forro, telhamento e piso de madeira. Os banheiros da casa não estão divididos igualmente, sendo 3 bacias sanitárias para 9 famílias, e uma privativa à um quarto.

Objetivos a alcançar

Uma intervenção mínima que garanta melhor qualidade aos habitantes, considerando a estrutura existente e avaliando custos, tentando reaproveitar tubulações existentes e, se possível, o madeiramento do telhado, as esquadrias, etc.

Uma interferência muito próxima ao que o Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza (PHRACF) apresenta como solução habitacional, ou seja, uma reforma realizada para garantir padrões mínimos de habitabilidade e segurança da população dessas moradias, bancada pelo proprietário privado do imóvel com ajuda de financiamento. Tentar considerar o número de cômodos existentes no projeto, sem comprometer a habitabilidade dos quartos propostos. Redimensionar o número de banheiros para a população da HCPA. Considerar a cultura do habitar em espaços mínimos, que desenvolve atividades diversas em um cômodo e propor algo não distante

Figuras 46 e 47: Imagens internas da HCPA-37.



FONTE: Fotos da autora, 2010/2011.

Os tapumes, anteriormente existentes, dividiam o estar em um cômodo e configuravam um quarto ao lado. Eles foram retirados e, em seu lugar, foram construídas divisórias de alvenaria. Essas mudanças fariam com que o interior da casa se tornasse mais escuras, sendo projetada uma fonte de captação de luz pelo telhado.

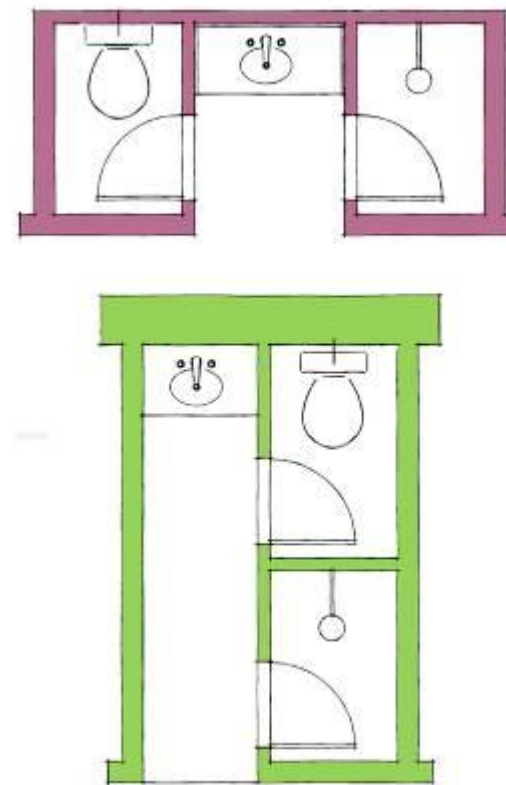
Foram aproveitados os banheiros existentes e projetados mais quatro, com entradas independentes. A caixa d'água permaneceu na mesma área. As esquadrias foram aproveitadas, em seus lugares originais ou realocadas, com exceção as das portas e das janelas de banheiros criados, ou que não existia ventilação, e dos quartos 05 e 07.

6.1.2. Glossário dos Elementos Projetados para a HCPA-37

- **Banheiros independentes:**

Utilizado como solução quando a cultura ainda não era a do banheiro individual, em culturas familiares mais antigas. São indicados para qualificação em habitações coletivas precárias, devido ao alto custo do incremento de banheiros e devido à economia de espaço que essa solução traz. Possibilita o uso paralelo do banheiro, podendo ser usado na forma de cabines, quando vai atender um número maior de residentes, ou mesmo subdividir o banheiro tradicional em pontos independente.

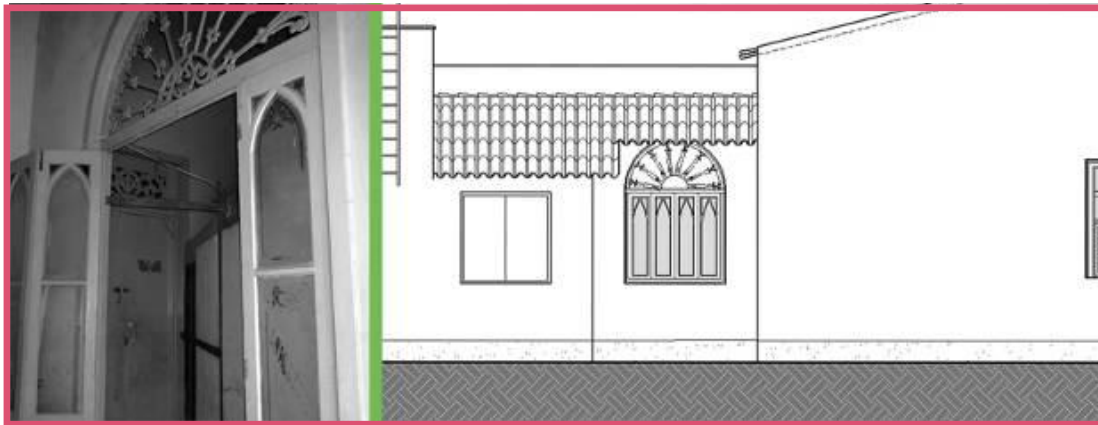
Figura 49: HCPA-37. Esquema banheiro independente.



- **Esquadrias reaproveitadas**

É uma especificidade em habitações que reaproveita uma estrutura existente. A reforma lida com um quadro de esquadria diverso, visando o barateamento. Normalmente, pensa-se na padronização para o barateamento da obra, aqui acontece o contrário. A bonita esquadria do exemplo da figura 50 se encontra em uma parede que seria demolida, nós a reaproveitamos para a fachada leste, utilizando a sua parte superior em semicírculo para exaustão da cozinha.

Figura 50: HCPA-37. Esquadria Reaproveitada.



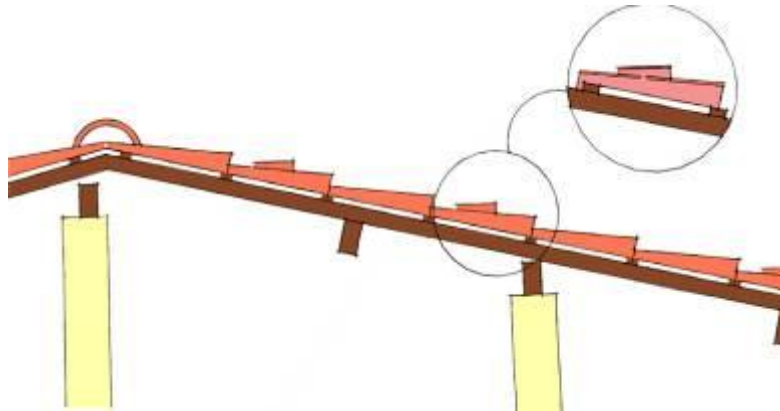
- **Espaços coletivos**

O aspecto condominial de dividir áreas como banheiros e lavanderias é frequentemente presente nos cortiços, de forma a configurar precariedade e uma coabitação forçada, mas, dentro da falta de espaço, a solução de áreas em comum pode acontecer de forma positiva.

- **Telhas inteligentes**

São telhas diferenciadas para captação de luz e/ou resfriamento da temperatura. Já havia sido verificado o uso de telhas transparentes para iluminação de vão nas HCPA pesquisadas, uma solução barata e sem alterações no telhado original. Existem também as telhas de ventilação, solução não tão barata, mas aplicável para neutralizar o efeito de aquecimento da cobertura. As aberturas dispostas no telhado criam um canal de ventilação.

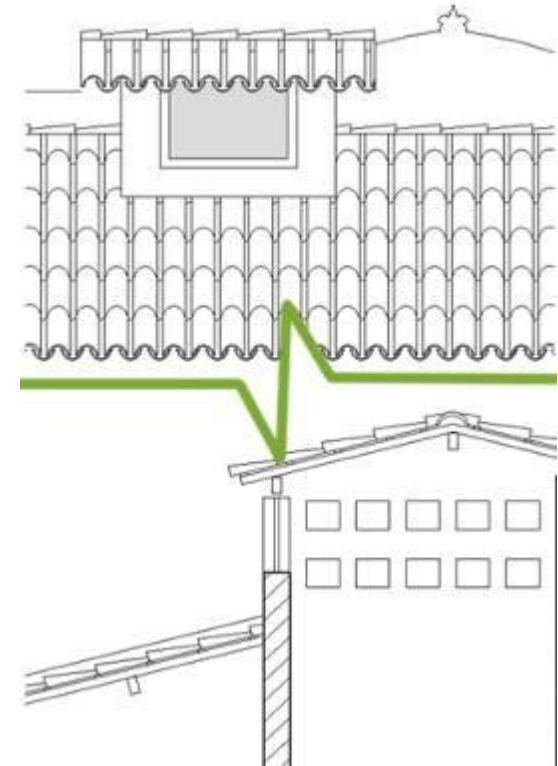
Figura 51: HCPA-37. Desenho esquemático, telha de ventilação.



- **Aberturas Zenitais**

Utilizadas no projeto com o intuito de captar luz para o corredor que apresenta baixa luminosidade. As aberturas zenitais se mostraram uma solução simples e necessária com a transformação dos quartos delimitados por tapumes em limites de alvenaria, pois as madeiras, em meia parede, possibilitam a passagem de luz para o corredor.

Figura 52: HCPA-37. Vista e Corte da zenital.



6.2. Memória Arquitetônica para a HCPA-26

É uma HCPA que possui características próprias, pela escala e pela forma de ocupação que se configura hoje. Segundo resgatamos por meio dos relatos de seus moradores, a história da construção da edificação traz ambigüidades e informações importantes. Assinalam que o terreno em que foi implantado a HCPA era de posse da Santa Casa de Fortaleza e estava desocupado, servindo apenas para encaminhar dejetos da instituição. Sobre a origem, há a possibilidade que o prédio tenha sido construído por uma única proprietária que alugou as unidades posteriormente. Mas, hoje o prédio se caracteriza como uma ocupação em que, mesmo ilegalmente, os moradores têm a posse do imóvel e sublocam a outros.

É um prédio com uma estrutura regular que acompanha o muro do terreno, deixando um grande pátio no seu interior, que lembra os espaços de controle utilizados em instituições de reforma de comportamento. Essa forma sugere aos moradores o nome desse prédio de Carandiru.

A população aqui, diferente dos demais casos verificados nas HCPA de Fortaleza, apresenta famílias mais numerosas, há várias crianças circulando pelo prédio e correndo pelo pátio.

Figura 53: Localização da HCPA-26.



FONTE: Edição sobre base do GoogleEarth.

Tem um módulo padrão que segue as medidas de 3,18m x 6,75m, com um banheiro aos fundos. Esse padrão se repete em todo o térreo, e no segundo pavimento diminui de módulo ao abrir a circulação de acesso às casas.

É uma realidade dessas HCPA a aquisição de mais de um cômodo para uma família maior. Essas alterações e desdobramentos são demarcados nas fachadas e áreas comuns, com a construção de acessos privativos para as unidades.

O grande pátio passa a ser apropriado para interesses privados, construção de garagens, acessos às casas, muretas de separação e mesmo construção de novas unidades. Durante o intervalo entre a pesquisa de campo e a realização do projeto, o número de estruturas edificadas no pátio mudou drasticamente, revelando uma dinâmica de autoconstrução e produção de novas unidades nas áreas não edificadas. Esse aspecto pode ser confirmado nos registros fotográficos da figura 54, ao lado.

Problemas encontrados

Densidade populacional diferenciada, exigindo uma proposta mais flexível. As Unidades Superiores contíguas a circulação, tornam-se escuras e pouco ventiladas. A apropriação e ocupação do pátio com usos, que mesmo a comunidade residente acha conflitante. Instalações hidráulicas e elétricas comprometidas e locadas de forma incorreta, impedindo mobilidade e circulação. Problemas relacionados à privacidade, principalmente, a questão dos ruídos entre um vizinho e outro. Estrutura do bloco da frente comprometida, lajes rebaixadas, divisões fora da modulação e unidades sem frente para o pátio. Acessos e circulações com maior nível de degradação. Falta uma definição de espaço para estacionamento de veículos e equipamentos, e para a secagem de roupas.

Figura 54: Imagens da HCPA-26.



FONTE: Fotos da autora, 2010/2011.

6.2.1. Projeto de Intervenção para a HCPA-26

Diagnosticados os principais problemas era preciso começar a pensar em uma proposta viável que conseguisse resolver o maior número de conflitos. A planta ao lado explica, esquematicamente, como o aproveitamento do prédio aconteceu. É importante destacarmos que, o levantamento do edifício se deu para fins de estudos de um trabalho acadêmico, um projeto dessa dimensão precisaria de outros recursos que essa pesquisa não dispunha.

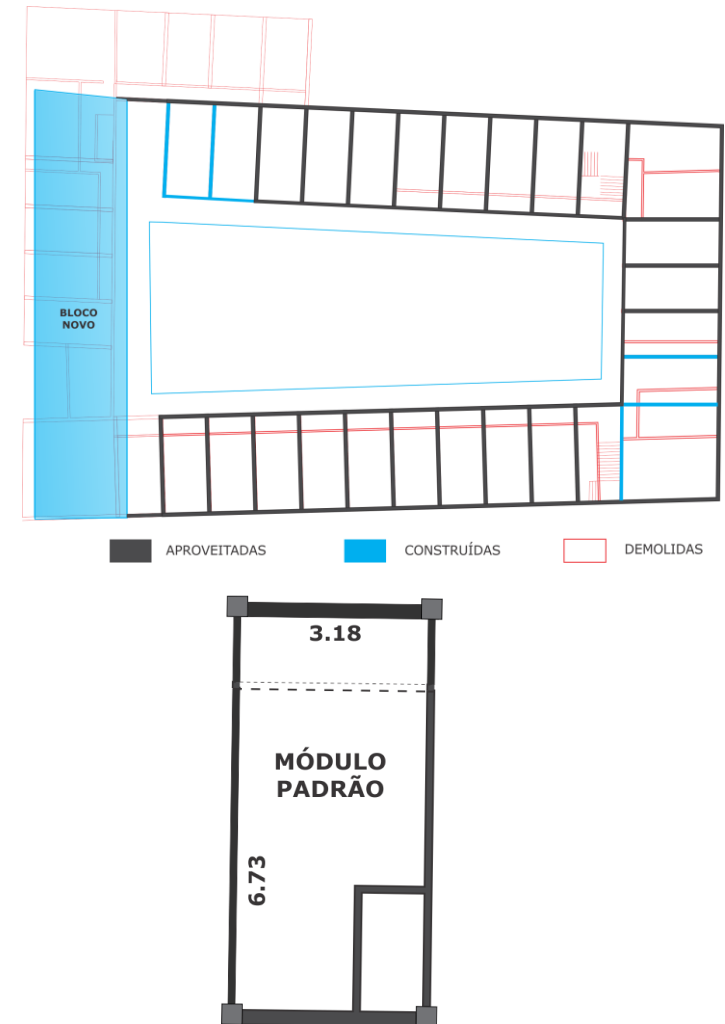
A estrutura à frente do terreno e na alça em direção ao muro da RFFSA não foi reaproveitada, por apresentar uma qualidade de conservação ainda mais baixa, sendo proposta uma nova edificação à frente do terreno. Para isso, propusemos verticalização de mais um pavimento para conseguirmos manter o número de habitantes que residiam no bloco original.

Apesar da regularidade do edifício que possuía uma planta do módulo padrão (figura 55), ele apresentava unidades que escapavam da padronização, posicionando banheiros à frente ou possuindo tamanhos diferentes por incorporação de unidades.

Implantação e dados do projeto

A implantação permanece a original, com alterações na alça do terreno que não é mais utilizada. O acesso de pedestre e veículos se dá pela Rua Teresa Cristina, em um trecho em que a rua acaba e chega aos limites do muro da RFFSA. A entrada permanece de forma parecida, são poucos os carros que entram na edificação. O carro existe tem acesso pela mesma passagem que os pedestres, sendo o piso tratado de forma diferenciada para alertar e regular essa relação. Atualmente, são poucos os veículos que entram na edificação, sendo essa relação pontual e amena.

Figura 55: Planta de Reforma e módulo padrão, Projeto Rua Teresa Cristina (sem escala).



Essa é uma HCPA reabilitada que se conforma ao redor de um pátio e que foi acrescida de um bloco de apartamentos com 3 pavimentos na frente do terreno. Ao todo, são 59 unidades habitacionais. Destas, 43 reabilitadas e 16 novas unidades. O programa possui ainda algumas áreas em comum - uma lavanderia e uma pequena creche.

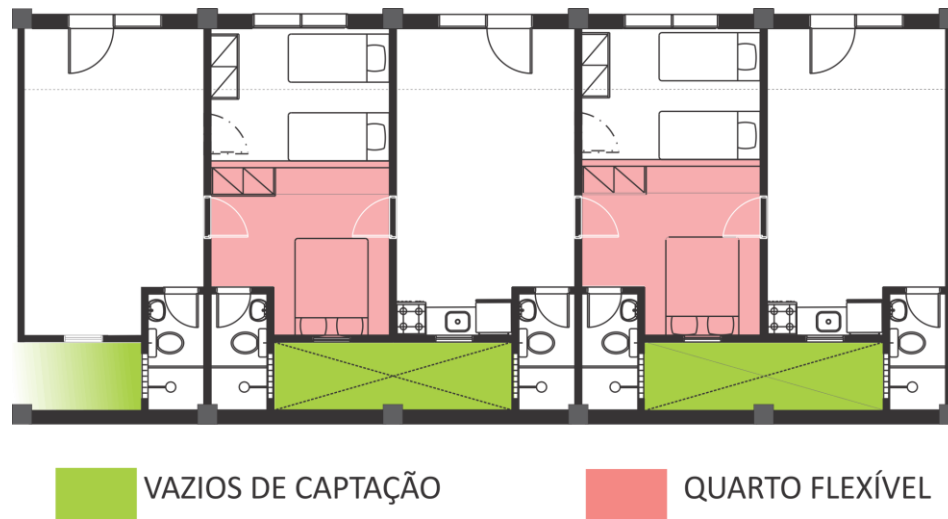
Recuperação do Edifício Existente – Melhorias na habitação

Esse projeto se encaixa na lógica da habitação mínima para um tipo de população que já habita pequenos espaços e usufrui da cidade. É emergencial a necessidade de melhoria das qualidades das habitações, e uma proposta de ampliação para famílias mais numerosas. É senso comum que garantir chance de crescimento e investimento é benéfico para os moradores e para sustentabilidade do prédio.

A dificuldade se dava em repartir uma unidade que só tinha captação pela fachada da frente, inevitavelmente surgiriam divisões de cômodos sem janela. Por apresentar dois pavimentos independentes, não era possível captar iluminação pelo telhado, a solução aproveitável para vazio não nos pareceu correto. Contudo, observamos que, aos fundos, entre as caixas de banheiro, onde normalmente funciona a cozinha dessas habitações, poderia ser aberto um vazio. Diminuir o comprimento da cozinha influía menos na organização do layout e aproveitamento de espaço.

Esses vazios foram aproveitados no térreo como lavanderia, eles possuem empenas que canalizam o vento acima da edificação, esses elementos serão descritos posteriormente.

Figura 56: HCPA-26. Esquema de ampliação de unidades.



A imagem mostra soluções de ampliação, aproveitando o mesmo módulo entre pilares para a subdivisão em dois quartos. Esses quartos, posicionados dessa forma, possibilitam certa flexibilidade, dependendo de onde se abra a porta. A imagem ao lado, mostra esquematicamente as possibilidades de ocupação das unidades ampliadas.

Essas possibilidades podem existir com a abertura do vazio, que além de melhorar a qualidade do ambiente com ventilação cruzada, permitiu a abertura de vão de janela para o “quarto flexível” (fig.56).

Figura 57: HCPA-26. Desdobramentos, possibilidades de ocupação. (Sem escala).



As moradias “parede com parede”, que acontece em todos os casos estudados de HCPA, apresentam conflitos de privacidade. A coabitação com outras famílias se dá de forma forçada nesses momentos, em que a privacidade é diminuída. No caso estudado, não havia forro e a passagem de som acontecia livremente por debaixo do telhado. Para amenizar o problema acústico adotamos a solução em que as empenas perpassam o telhamento, impedindo que o som passe por suas brechas. Aproveitando os mesmos vãos e números de águas, acreditamos que pode haver uma reutilização do telhado, acrescentando o trecho que cobre a passarela.

Nesse projeto, além de aproveitar as vedações e estruturas de telhado, seriam necessárias muitas reformas e adequações. Apesar de existir um número considerável de banheiros, eles acontecem de forma precária, sem exaustão e piso lavável. As esquadrias e fechamentos não conseguiram ser aproveitados. Antes a maioria acontecia no improvisado de cobogós de tijolos e portas de grade. As instalações hidráulicas e elétricas, em sua maioria, precisam ser refeitas. É visto que o volume de obra em adequações e manutenção, também é grande.

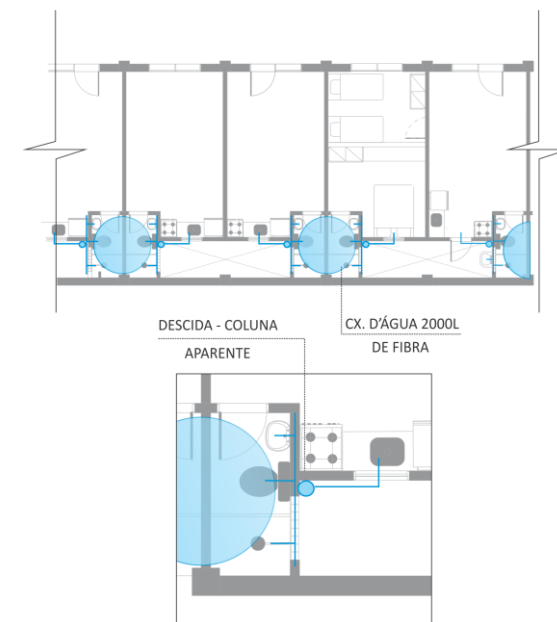
Algumas adequações serão resgatadas mais adiante, quando elencarmos os elementos construídos e utilizados no projeto, aqui nos ateremos à solução dos problemas de instalação hidráulica pelo piso.

Como já diagnosticado, as tubulações que traziam a água da rede direta para as casas, acontecia de uma forma curiosa. Os canos subiam pela fachada e atravessavam a circulação impedindo a passagem (fig.58).

Figura 58: HCPA-26. Tubulação obstruindo passagens.



Figura 59: HCPA-26. Esquema de abastecimento de água. (Sem escala).



A resolução do abastecimento de água se deu pela criação de caixas d'águas, resultando em uma conta condominial, o esquema pode ser visto na figura 59.

Passarelas e áreas comuns

Propor uma passarela adjunta ao prédio ampliou as unidades do segundo pavimento e favoreceu sua iluminação e ventilação. A concepção dessa estrutura passou pelas ideias de custo e manutenção. É uma laje de volterrana que se apóia sob uma estrutura metálica, fixada nos pilares existentes.

Nessa área de circulação criada, propusemos alguns usos baseados na leitura do que os moradores já realizavam no local. Anteriormente, já se aproveitava a antiga circulação para secamento de roupas. Essa prática, no novo projeto, persistiria à porta de suas casas. O guarda corpo proposto faz uma leitura dessa cultura e apresenta uma solução que facilita essa prática.

Aproveitando a mesma estrutura de passarela, organizamos os espaços para garagem de veículos. Em determinados trechos, o balanço avança criando espaços para vagas, designando, assim, áreas sombreadas no térreo e um desafogo da circulação no segundo pavimento.

A proposta é que ela seja um elemento que marque o pátio, feitas com treliças de madeira pintada que marcarão os avanços e darão um peso sobre o grande espaço edificado que, às vezes, torna-se opressor ao lado de unidades tão reduzidas.

A passarela é a mesma para a edificação recuperada e a ser construída, funcionando como um elemento de coesão entre as duas tipologias diferentes. Ela cria uma área

Para a rega de jardim, lavagem de equipamentos e áreas comuns, adotamos um sistema de captação de águas pluviais. Um sistema simples, com calhas fixadas no fim do telhado, em que descem condutores que encaminham a água recolhida para tanques. Calculamos as descidas dos condutores pela área do telhado, sendo necessárias poucas quedas. Essas se situam na periferia do prédio, encaminham as águas por filtros a tanques de fibrocimento que existem abaixo da passarela e nos cantos da edificação.

sombreada que margeia o pátio. O desenho de urbanização do pátio aproveita as periferias, onde se locam as árvores e os usos definidos, ficando a porção central livre para a circulação de carros e atividades que hoje já ocupam esse amplo lugar.

Figura 60: HCPA-26. Planta Paisagismo para o pátio, sem escala.



No desenho para o pátio destinamos ainda áreas para a correria e a bagunça das crianças que ali moram, além de um espaço para uma pequena horta. A frente das casas ganhou um passeio e uma área sombreada, criando pequenos espaços apropriáveis de convívio.

Figura 61: Corte Esquemático, Playground infantil. (Sem escala).



O desenho dos brinquedos do playground é um desenho simples e durável que se encaixa no universo lúdico e explorador da criança. São criados elevações no terreno e alguns brinquedos com corda para escalar (fig.60).

Entre as áreas comuns ainda existe, nos cantos do edifício, um espaço que não foi possível ser utilizado como moradias. Ali propomos instalação de equipamentos comunitários. No térreo ficou uma pequena creche, já que é um hábito deixar as crianças com um vizinho enquanto se trabalha. Essa vizinha acaba cuidando de várias crianças, e recebendo uma quantia pela prestação de serviço. A pequena creche é mais um espaço para esse cuidar da criança enquanto os pais trabalham. Situa-se perto do playground e possui uma área externa privativa.

Ainda no térreo, há um depósito para guardar os carrinhos, visto que muitos moradores trabalham no mercado informal com esses equipamentos. São carrinhos de som, de venda de milho, de stands de venda, etc. Acima desse espaço, existe um mezanino que destinamos a construção de uma lavanderia coletiva, pois não foi possível aproveitar a área do vazio dos imóveis para fazer as lavanderias individualizadas.

Por fim, é necessário discorrermos um pouco sobre a decisão das fachadas e fechamentos do edifício. A estrutura pré-existente é de uma repetição e sequência que chega a fazer com que se perca o referencial naquele lugar. Uma solução barata que pode auxiliar no fortalecimento de identidades e criar uma diversificação são as cores. Definimos assim uma tabela de cores que podem ser aplicadas a gosto de cada morador.

Figura 62: Planta Térreo, destaque áreas coletivas (Sem escala).



O novo bloco de apartamentos

Nesse novo bloco de apartamentos propomos também unidades mínimas, com 28m² de área. Esse edifício foi pensado para absorver os moradores que habitavam a parte que seria demolida da antiga edificação (fig.55), e uma sobra de unidades para ampliações dos módulos de famílias mais numerosas.

Há, nessa solução, a criação de caixas em que se concentram as áreas molhadas, diminuindo os custos com as instalações. Existe também, nessa planta, certa mobilidade, havendo um quarto “flexível” para ampliação das unidades.

Existe um pavimento tipo, com 6 apartamentos por andar e seu acesso se faz através de uma escada voltada para o pátio que chega em uma circulação em comum, com a linguagem das passarelas do bloco rehabilitado. O único pavimento diferenciado é o térreo, que perde algumas unidades para abrir acesso para o prédio, e ganha algumas áreas de depósito e um pequeno ponto comercial.

A orientação do prédio é leste/oeste, sabemos que esse é um tipo de implantação desfavorável, mas, dadas as condições pré-existentes era essa faixa de terreno que podia ser ocupada pelo novo bloco (fig.55).

O lado leste já se encontrava resguardado pelas circulações, embora a incidência solar em Fortaleza requeira sombreamentos e cuidados também ao nascente. Mas, uma face do prédio ainda estava orientada para o oeste, e, por se tratar de uma habitação de um único cômodo, era necessário pensar em formas de melhorar o conforto da edificação.

As áreas molhadas se voltaram para o poente e os quartos flexíveis ficavam resguardados. Sobre as paredes com coincidência solar direta, propusemos muros

Figura 63: Tabela de cores proposta.



verdes e brises de madeira horizontais. Os brises sugeridos dão do tipo ripa em madeira que filtram o sol da tarde e são afixados em estruturas de aço junto ao vigamento do prédio.

Figura 64: HCPA-26. Fachada da Frente. (Sem escala).



Figura 65: HCPA-26. Pav. Tipo, Bloco construído. (Sem escala).

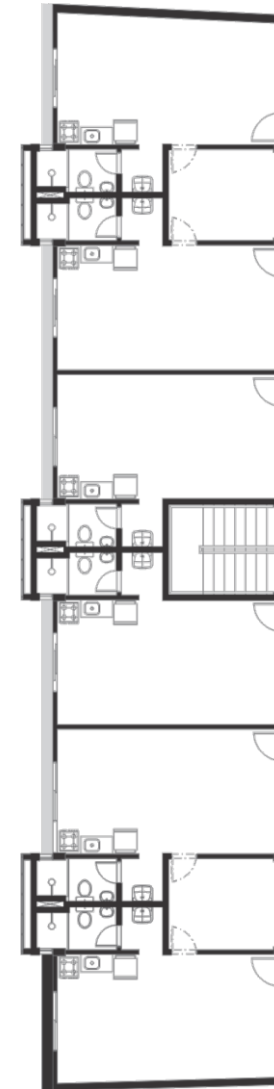




Figura 66: HCPA-26. Perspectiva de quem entra no pátio.



Figura 67: HCPA-26. Integração do bloco novo e o pátio existente.



Figuras 68: HCPA-26. Vista acima da passarela construída.



Figuras 69: HCPA-26. Pátio interno.

6.2.2. Glossário dos Elementos Projetados para a HCPA-26

- **Fosso de ventilação**

Elemento já encontrado como solução para os espaços confinados das HCPA do centro de Fortaleza. Importante para o projeto garantir melhores condições de iluminação e ventilação de unidades habitacionais com somente uma fachada de captação. Permite também a associação de unidades, e a subdivisão delas em quartos com privacidade em uma mesma unidade, o que antes não era possível, pois existiam cômodos sem janela.

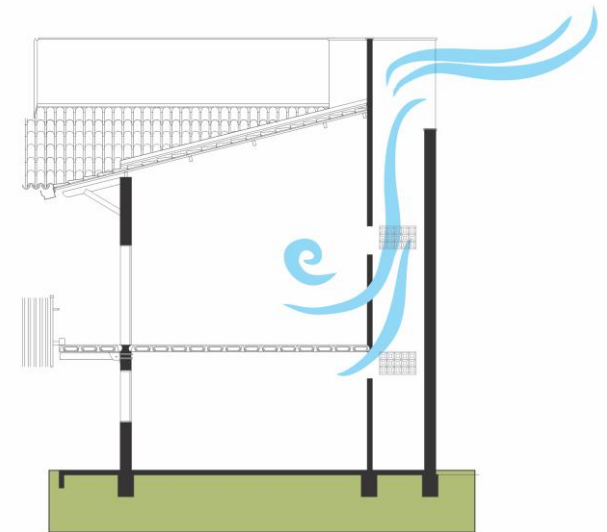
- **Empenas de captação de vento**

Solução barata e eficiente que trabalha junto ao fosso de ventilação, captando ventos acima da cobertura e encaminhando para as aberturas da edificação. Como um elemento de captação de vento, sua orientação importa.

- **Corredores Varais**

Verificamos nas casas visitadas a apropriação dos corredores para diversos usos, sendo que, frequentemente, a secagem de roupa se dava nesse espaço. Por apresentar ventilação e por ser o único espaço disponível na proximidade da unidade habitacional, essas apropriações se faziam em cima do guarda corpo ou com cordas de varais improvisadas no interior da circulação. O guarda corpo projetado é uma leitura dessa cultura e um desenho para solucionar. O uso da treliça de madeira possibilita a passagem do vento e a abertura lateral evita o empoçamento da secagem de roupas.

Figura 70: Esquema empensas de captação.



- **Esquadrias conjugadas**

Nesse projeto as esquadrias conjugadas ganham importância por aproveitar vãos existentes de 1,70cm. Essas esquadrias economizam material ao dividir os mesmos montantes. O desenho simples e a divisão ao meio, resgata das casinhas mais tradicionais a possibilidade de abertura para ventilação e fechamento da casa. Essa solução de dividir as esquadrias ao meio foi usada em todo o prédio, nas esquadrias de madeira mais tradicionais e no bloco novo. É uma solução que possibilita a abertura sem perder a privacidade, visto que todas as casas desse projeto se abrem para um corredor.

- **Espaços coletivos**

Esse edifício, diferente de muitas HCPA no centro de Fortaleza, apresenta uma enorme área não edificada, isso deu possibilidade de propormos alguns usos. Esses foram escolhidos baseados nas necessidades da população existente. Era necessário propor usos, mas em uma resposta flexível, tendo em vista que uma parcela da população é sempre rotativa.

Os espaços coletivizados nessa HCPA não são banheiros ou cozinhas. Cada unidade tem um espaço mínimo para realização das atividades diárias, com exceção da lavanderia, no segundo pavimento, em que foi necessário pensar em uma solução coletivizada.

Os equipamentos em comum no projeto de reabilitação são para auxiliar e facilitar a convivência dos moradores são espaços destinados ao cuidado da criança, garagens para a guarda segura dos carrinhos de trabalho e áreas de lavagem e secagem de roupa - alguns inclusive trabalham com esse tipo de serviço.

Figura 71: Esquema corredor varal.

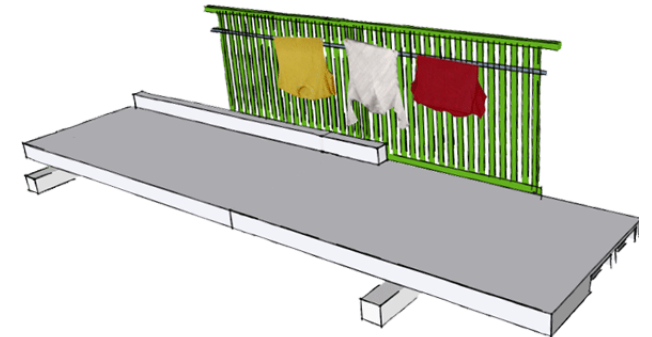
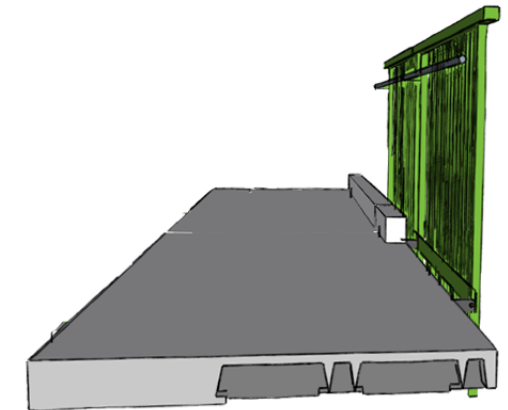


Figura 72: Esquema corredor varal.



- **Garagens aproveitáveis**

A passarela nesse projeto teve muitas funções. A de coesão de linguagem entre os dois blocos e resolução dos problemas de ventilação do segundo andar, além de definição de espaços de secagem de roupa e estacionamentos.

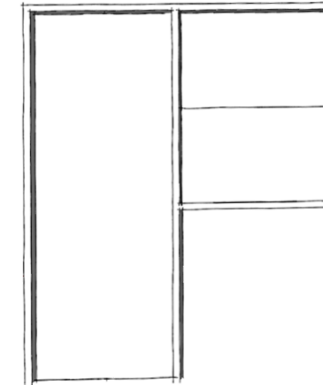
- **Fachada verde**

Funciona como elemento para aprimorar o conforto térmico, mas também como elemento que valoriza a fachada principal. Em um edifício com estigma, é importante usar recursos que aumentem a estima pelo lugar. É importante mencionar que ao propormos uma fachada verde é necessário definir o sistema de regas. No projeto HCPA 26, as jardineiras situam-se em frente aos “shafts” de descida de tubulação, sendo possível irrigá-las a partir da caixa d’água.

- **Elementos de reutilização de água**

Com um sistema simples de captação de água, esse dispositivo diminui as taxas condominiais. É uma solução necessária para manter a grande área comum do pátio. Garante uma sustentabilidade em todos os termos que a palavra alcança, inclusive no barateamento de uma vida tão cara aos moradores de cortiço.

Figura 73: Vista esquadria conjugada.



CONCLUSÃO

A pesquisa realizada nesse TFG vem confirmar que Fortaleza, apesar de não ter tradição do cortiço em seu processo de urbanização, surpreende-nos com a intensidade e multiplicação dessas habitações que hoje identificam a paisagem da porção oeste da área central. Essa tipologia ocupa, especialmente, os lugares que sofreram mais degradação, ou seja, aqueles em que se verifica menor interesse do mercado imobiliário.

A HCPA apresenta-se como uma iniciativa privada que objetiva obter o maior lucro com esses imóveis em desuso e desvalorizado. Por acontecer em área já consolidada, ocupa o estoque de imóveis vazios que nessa região se apresenta, predominantemente, como uma tipologia residencial térrea que preenche um parcelamento regular de lotes estreitos e profundos. Mas, como foi visto nos levantamentos, essa não é a única forma de manifestação de HCPA, já que também ocorrem adaptações em casarões recuados nos lotes, em terrenos de esquina, etc.

Acreditamos que estudar essas diferentes tipologias, bem como seus processos de adaptação, foi fundamental para o conhecimento da configuração dos cortiços e de possíveis soluções. Outro conhecimento de mesma relevância para uma resposta projetual é a compreensão do universo das manifestações e apropriações dos moradores das casas de cômodos.

As duas propostas aqui concebidas marcam intervenções distintas pela cultura e arquitetura de cada caso, embora traga muitas questões em comum, como a precariedade das instalações nesse tipo de habitação. Nos dois casos, os projetos complementares são de suma importância para a melhoria da qualidade residencial.

O aumento do tamanho das unidades restringidas deve acontecer, seja pela diminuição do número de cômodos da edificação, seja como uma possibilidade de ampliação, manutenção e melhoria de estruturas existentes, como os banheiros.

O grande número de HCPA encontradas no setor oeste da área central de Fortaleza e a dinâmica, constatada no decorrer da pesquisa, com que esse fenômeno tem evoluído, assim como a precariedade crescente dessas edificações, mostraram a urgência de propostas de intervenção como as concebidas nesse trabalho. A sustentabilidade das áreas centrais depende da busca de soluções por parte dos diversos atores do urbano, sejam eles o poder público, os profissionais da área e a população residente.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação no Brasil**. São Paulo, 1998.

CANDIDO, Malta Campos; PEREIRA J.E.B. **Da segregação à diversidade: Moradia e requalificação urbana na área central de São Paulo**. São Paulo: Universidade Mackenzie, Vol.5, nº1, 2005.

CASTRO, José Liberal de. **Cartografia urbana fortalezense na colônia e no império e outros comentários**. Prefeitura Municipal de Fortaleza. Fortaleza: Publicação interna, 1983.

CORDEIRO, Helena Kohn. **O centro da metrópole paulistana: expansão recente**. São Paulo. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo, Instituto de Geografia, 1980.

DIOGENES, Beatriz. **A centralidade da Aldeota como expressão da dinâmica intra-urbana de Fortaleza**, Dissertação de mestrado. São Paulo: USP, 2005.

FARIAS, José Almir. **Leituras Morfológicas do Centro de Fortaleza. Alguns Planos e um Punhado de Ilusões**. Anais do 1º Urbicentros. João Pessoa: UFPB, 2010.

JUCÁ, Gisafran Nazareno Mota. **Verso e reverso do perfil urbano de Fortaleza (1945-1960)**. Fortaleza: Secretaria de Cultura e Desporto do Estado do Ceará, 2000.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades – alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2001.

PICCINI, A. **Cortiços na cidade. Conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano de São Paulo**. 2ª ed. São Paulo: Instituto Brasileiro de Edições Pedagógicas, pp. 11-14, 22-26, 77-80, 81-85, 2004.

PMF. **Plano Habitacional para Reabilitação da Área Central de Fortaleza**. Fortaleza: Prefeitura Municipal de Fortaleza/ Habitafor/ Ipiratininga, 2009.

PMSP. **Cortiços – a experiência de São Paulo**. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo / Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano Publicação, 2010.

PMSP. **Cortiços em São Paulo: frente e verso**. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo / Secretaria Municipal do Planejamento, 1985.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Regeneração urbana e estratégias residenciais em áreas centrais: o caso de Fortaleza**. Dissertação de mestrado. O Porto: Universidade do Porto Faculdade de Engenharia/ Faculdade de Arquitetura, 2005.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo, Studio Nobel, 1985.

TEIXEIRA, Almir & POMAR, Pedro Estevam da Rocha. **Cidade dos Sem Teto**. Revista Adusp, set. 2000, pp 63-73.

2) LEI Nº 10.928, de 08 de JANEIRO de 1991

LUIZA ERUNDINA DE SOUSA, Prefeita do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei. Faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 13 de dezembro de 1990, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º - Define-se cortiço como a unidade usada como moradia coletiva multifamiliar, apresentando, total ou parcialmente, as seguintes características:

- a) constituída por uma ou mais edificações construídas em lote urbano;
- b) subdividida em vários cômodos alugados, subalugados ou cedidos a qualquer título;
- c) várias funções exercidas no mesmo cômodo;
- d) acesso e uso comum dos espaços não edificados e instalações sanitárias;
- e) circulação e infraestrutura, no geral precárias;
- f) superlotação de pessoas.

Art. 2º - A Prefeitura fiscalizará as condições de habitação nos cortiços e tomará as medidas necessárias para fazer respeitar as exigências da presente lei e demais normas pertinentes, atendendo as necessidades da população moradora.

Art. 3º - Independentemente de outras normas aplicáveis, consideram-se as condições mínimas de habitação, para os fins desta lei, as seguintes:

- a) segurança do imóvel no tocante à sua instalação elétrica e à sua estrutura, comprovadas através de laudo expedido pelo órgão público competente, renovado a cada dois anos; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- b) ventilação mínima por cômodo de 1/2 (metade) da área de iluminação; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- c) iluminação mínima por cômodo de 1/7 (um sétimo) da área de piso; (Parte Vetada promulgada pela Câmara em 15/06/91)
- d) área mínima do cômodo ou divisão não inferior a 5 m² (cinco metros quadrados), com sua menor dimensão não inferior a 2 (dois) metros;
- e) adensamento máximo de 2 (duas) pessoas por 8 m² (oito metros quadrados), considerando toda a área construída da edificação, vedado o revezamento;
- f) banheiro revestido de piso lavável e de barra impermeável até 2 (dois) metros de altura;
- g) os banheiros serão dotados, pelo menos, de vaso sanitário, lavatório e chuveiro em funcionamento, compartimentados, sempre que possível, de forma independente, com abertura para o exterior;
- h) haverá no mínimo 1 (um) tanque, 1 (uma) pia e 1 (um) banheiro para cada grupo de 20 (vinte) moradores;
- i) o pé-direito será de, no mínimo, 2,30 m (dois metros e trinta centímetros);

j) as escadas e corredores de circulação terão, pelo menos, 80 (oitenta) centímetros de largura.

Parágrafo único - A Prefeitura poderá, em casos excepcionais, tolerar padrões inferiores àqueles previstos nas alíneas "b", "c", "d", "e", "i" e "j", se comprovar que as características concretas do imóvel apresentam condições razoáveis de habitabilidade.

Art. 4º - A Prefeitura orientará e coordenará, quando for o caso, a assinatura de convênios entre o proprietário do imóvel, o locatário-sublocador e/ou os moradores e as empresas concessionárias de serviços de distribuição de energia elétrica, gás e de redes de água e esgoto, visando a melhoria das condições de habitabilidade.

*

3) LEI Nº 11.888, DE 24 DE DEZEMBRO DE 2008

Art. 1º Esta Lei assegura o direito das famílias de baixa renda à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social, como parte integrante do direito social à moradia previsto no art. 6º da Constituição Federal, e consoante o especificado na alínea *r* do inciso V do caput do art. 4º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

Art. 2º As famílias com renda mensal de até 3 (três) salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais, têm o direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social para sua própria moradia.

§ 1º O direito à assistência técnica previsto no **caput** deste artigo abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra a cargo dos profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia necessários para a edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação.

§ 2º Além de assegurar o direito à moradia, a assistência técnica de que trata este artigo objetiva:

I - otimizar e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno, bem como dos recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação; II - formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos; III - evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental;

Art. 3º A garantia do direito previsto no art. 2º desta Lei deve ser efetivada mediante o apoio financeiro da União aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para a execução de serviços permanentes e gratuitos de assistência técnica nas áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia.

§ 1º A assistência técnica pode ser oferecida diretamente às famílias ou a cooperativas, associações de moradores ou outros grupos organizados que as representem.

§ 2º Os serviços de assistência técnica devem priorizar as iniciativas a serem implantadas:

I - sob regime de mutirão; II - em zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social.

Art. 4º Os serviços de assistência técnica objeto de convênio ou termo de parceria com União, Estado, Distrito Federal ou Município devem ser prestados por profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia que atuem como:

I - servidores públicos da União, dos Estados, do Distrito Federal ou dos Municípios; II - integrantes de equipes de organizações não-governamentais sem fins lucrativos; III - profissionais inscritos em programas de residência acadêmica em arquitetura, urbanismo ou engenharia ou em programas de extensão universitária, por meio de escritórios-modelos ou escritórios públicos com atuação na área; IV - profissionais autônomos ou integrantes de equipes de pessoas jurídicas, previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.