

### *Habitação Individual ou Coletiva?*

AUGUSTO LUIZ DUPRAT

ESTE assunto, apesar de já ter sido muito discutido, continua sendo de muita atualidade. Não se pode ser intransigente por uma ou outra solução: tudo depende das condições locais. Com a tendência moderna ao desenvolvimento horizontal das cidades, em consequência da descentralização da indústria, volta o assunto à baila, e nunca será demais mostrar os inconvenientes da habitação coletiva, que tantos males já nos tem causado.

Nos grandes centros, onde há falta de espaço e os transportes são difíceis, torna-se obrigatório construir verticalmente, em atenção à forte densidade populacional. Eis uma consequência da transgressão às boas regras de urbanismo, de vez que as nossas cidades se vêm desenvolvendo tumultuariamente, sem um plano diretor que lhes regule o progresso.

Tendo em vista os malefícios resultantes das grandes aglomerações, criaram-se cidades satélites, tendo no máximo 50.000 habitantes e com densidade populacional de no máximo 175 pessoas por hectare, de modo a permitir que os indivíduos deixem de ser apenas um número, como acontece nas grandes cidades, facilitando também o desenvolvimento de pequenas moradias individuais com seu jardim e quintal.

Nos trabalhos do 1.º Seminário da Habitação da Colômbia, realizado em 1955 (JORGE VERGARA DELGADO, *Sociologia da Habitação*), lê-se:

“... Se nos lembrarmos que a família é a única sociedade em que toda pessoa pode afirmar as diretrizes da sua personalidade, necessidade substantiva de todo homem em equilíbrio, enquanto, nas demais sociedades, tal necessidade não pode ser satisfeita pela maioria, podemos dar-nos conta da importância para cada um de que o cenário, representado pela casa, seja o reflexo da sua individualização. Não é conveniente que alguém permaneça indeterminado e no anonimato, pois êste alguém ficará um complexado, ressentido e um pêso para a sociedade. É de suma importância, portanto, que todos disponham de um canto, onde não sejam anônimos, onde se tornem o, pivô de alguma coisa, onde possam dar destaque a seus caracteres e os mesmos sejam notados, onde cada pessoa se distinga por seus traços próprios: ou pela sua bondade, habilidade, peculiaridades, habilidades, gostos, reações, afinidades ou pela admiração e carinho dos seus.

.....



O anonimato envolve tanto maior número de pessoas, quanto maior fôr a emprêsa em que se trabalha, a cidade em que se vive e o número de competidores na luta. Só entre os seus deixa cada um de ser anônimo.”

2. *Conceito da casa* — A casa deve ser um reflexo do indivíduo: eis por que não se compreende sua transformação em máquina de morar. Os prejuízos morais resultantes dessa incompreensão são enormes e sofre hoje a nossa sociedade dos males decorrentes das habitações coletivas.

Há três espécies de fadiga: a muscular, a térmica e a nervosa. A primeira é passível de refazimento, pelo descanso; a hipotérmica, também; a hipertérmica, além de modificar a estrutura do sangue, se faz acompanhar de uma fadiga nervosa, e esta, que não deixa traços químicos apreciáveis no organismo, produz o descontrôle dos centros reguladores do indivíduo.

Para que o homem se possa refazer dessas três espécies de fadigas, necessita repousar, o que só pode ser feito em casa, onde pode dormir, de vez que o sono traz uma reparação completa, com o desaparecimento da vida voluntária ou consciente.

De acôrdo com o Prof. LEROUX (*De la méthode dans le problème technique de l'habitation*):

“O repouso e o sono exigem as calmas física, visual, sonora e térmica. Se a calma física não necessita de recinto fechado e coberto, as calmas visual, sonora e, sobretudo, a térmica, o exigem no mais alto grau. Eis, portanto, a causa inicial da habitação que procuramos.

“Constatemos que todos êstes motivos: trabalho humano, fadigas diversas, repouso e sono, são do domínio do neurologista. A habitação é, em primeiro lugar, um problema de Neurologia.”

Acaso não serão as habitações coletivas, onde não é possível obterem-se as condições necessárias a uma completa recuperação às fadigas física, visual, sonora e térmica, responsáveis, em parte, pelo aumento considerável de neuróticos e criminosos?

Transcreveremos as palavras de ANDRÉ SIEGRIED, definindo a casa:

A casa não atende apenas a uma necessidade física, não tem por fim único proteger o corpo contra as intempéries externas, lutar contra o resfriamento; servindo de abrigo à família, torna-se um dos elementos essenciais à vida em sociedade. Por outro lado, a família não é uma entidade que exista apenas no cérebro dos pensadores; é uma realidade viva que não pode ficar no ar: necessita de base sólida.

Para o pai, a mãe, as crianças, a casa cria, por assim dizer, o centro onde as tradições são conservadas como um relicário, onde os membros da família se encontram todos os dias como em um ponto de reunião. Ali é que se conserva a lembrança das alegrias e das dores, e onde se forma o laço permanente que liga as gerações. Podemos dizer, sem sermos tachados de exagerados, que a



questão da habitação é a primeira das questões sociais; é que, não sendo ela resolvida, todos os outros esforços que se tentarem para melhorar a sorte dos operários, por mais eficientes que sejam, serão forçosamente impotentes; sem a vida de família, que só é possível pela posse de um lar decente, não pode haver economia nem previdência, e, conseqüentemente, nenhum progresso duradouro, nenhum melhoramento digno de consideração.

3. *Inconvenientes da habitação coletiva* — Certamente, não será nas habitações coletivas, — um dos mais dissolventes fatores da sociedade hodierna — onde *não moramos* e apenas nos *abrigamos*, onde é grande a promiscuidade — que se conseguirá a formação de um *lar*, no amplo sentido da palavra, o desenvolvimento da família e a formação das crianças.

Na Inglaterra, constatou-se que, apesar das vantagens oferecidas pelas habitações coletivas, o seu custo, por pé quadrado de área útil, aumentou para os prédios de mais de três pavimentos, aumento êsse ainda mais considerável a partir do quinto pavimento.

“Relativamente às conseqüências dos edifícios de muitos pavimentos sobre a vida e a saúde das classes trabalhadoras, a Comissão Real de Habitação, na Escócia, refere que, em 1914, depois de estudar o número considerável desses edifícios existentes em certas cidades escocesas, chegou à conclusão de que as conseqüências são tão maléficas, que passou a recomendar uma legislação especial, proibindo a construção de edifícios de mais de três pavimentos, como habitação coletiva”. (Cel. FREMANTLE, *The Housing of the Nation*, p. 86).

Além das dificuldades de iluminação, insolação e aeração, os grandes edifícios acarretam o aumento da densidade demográfica nos bairros, concentrando-a; agravam o problema dos transportes, pela maior procura nas mesmas horas, nos mesmos pontos de parada; complicam o aproveitamento de áreas livres; e, nas cidades antigas, impedem o alargamento das ruas.

A solução seria encontrada, mais facilmente, na unificação dos transportes e abertura de vias de acesso aos centros comerciais: tais medidas pelo menos permitiriam a população habitar os subúrbios e não viver amontoados nos centros urbanos.

4. *Grandes concentrações humanas como fator de baixa da natalidade* — As grandes concentrações humanas produzem uma baixa da natalidade.

Na Holanda, a taxa de natalidade é de:

- 22,9% para as comunas de menos de 5.000 habitantes
- 22,6% para as de 5 a 20.000
- 20,5% para as de 20 a 50.000
- 20,6% para as de 50 a 1.000.000
- 16,3% somente nas cidades de mais de 100.000 habitantes.

Na Alemanha, essas taxas eram, em 1939:

- 23% para as comunas rurais
- 20,7% para as comunas urbanas de 2 a 100 habitantes
- 17,5% para as cidades de mais de 100.000 habitantes.

O quadro publicado por DANIEL PARQUER (*Le Logement, problème social* n.º 1), nos mostra as taxas de natalidade, nos seguintes países e respectivas capitais:

*Natalidade (nascimento por 1.000 habitantes) em 1939:*

<i>Países</i>		<i>Capitais</i>	
França .....	14,6	Paris .....	12
Reino Unido .....	16	Londres .....	13,6
Estados Unidos .....	17,2	Nova York .....	14,5
Alemanha .....	20,3	Berlim .....	16,4
Áustria .....	20,9	Viena .....	15,3
Japão .....	27,8	Tóquio .....	26

Entre nós segundo JORGE KINGSTON (*Alguns aspectos demográficos e econômicos da agricultura no Brasil*):

“As variações regionais nas taxas de reprodução constituem, assim, um fator preponderante na redistribuição da população. Podemos recorrer a indicações indiretas sobre a fecundidade comparativa das mulheres, tomando a proporção entre o número de crianças de 0 — 9 anos sobre o de mulheres de 15 — 49 anos. Nos quadros rurais das diferentes regiões do país, a proporção varia entre 141,5% e 148,3%, com um valor médio de 143,8%. Ela é uniformemente menos elevada nas áreas urbanas, onde a média alcança apenas 82%”.

Êstes dados são fornecidos para que se avalie o mal que as habitações coletivas, provocando grandes concentrações demográficas, trazem à natalidade.

5. *Preferências verificadas em diversos países* — Antes de “determinar” o tipo de habitação “coletiva” ou “individual”, devemos inquirir dos hábitos, desejos, necessidades e possibilidades dos futuros usuários, bem como das suas condições econômicas.

Inquérito realizado em França, pelo Instituto Nacional de Estudos Demográficos, citado por DANIEL PARQUER, *op. cit.* diz:

“A preferência dos franceses pelas casas individuais ao invés dos apartamentos nos imóveis coletivos é patente; com efeito, 9/10, nas pequenas cidades; mais de três quartos em tôdas as cidades das províncias de mais de 30.000 habitantes; e em Paris mesmo — o que poderia causar maior surpresa — mais de metade prefere êsse modo de habitar.”



No relatório apresentado por WYNEM (*Le rôle du fonds du Logement dans 1 a politique familiale*) em julho de 1947, na Bélgica, lê-se:

“Para felicidade e harmonioso desenvolvimento da família, para sua segurança e estabilidade, para a salvaguarda de sua personalidade, como também sob o ponto de vista de incentivo a natalidade, a fórmula da propriedade individual é no seu mais amplo sentido, a que melhor corresponde às exigências do habitat optimum”.

“Em particular, para a família numerosa, a casa familiar deve ser completada, sempre que possível, por um quintal ou pequeno jardim. Assim, êsse ponto de vista não faz senão traduzir as aspirações tradicionais da nossa população laboriosa.”

Na Suíça, lê-se no relatório do Conselho Federal, *La politique des Logement au Service de la Protection de la Famille*, por EMILE KLOTI, citado por DANIEL PARQUER:

“O ideal do lar, para uma família com crianças, é, de acôrdo com a opinião geral, a casa unifamiliar com quintal. Só ela torna a família independente, pois só assim as crianças podem ser deixadas ao ar livre, sem vigilância permanente.

Seria um êrro acreditar que os 3/4 ou os 9/10 das famílias locatárias do apartamento, em nossas grandes cidades, já estejam de tal modo acostumadas aos grandes edificios destinados a locação, que não desejassem habitar uma casa pequena, constituindo uma única habitação com quintal. Isto pode ser verdade para algumas famílias. Mas a imensa maioria delas, quando têm crianças, se dão conta dos inconvenientes de habitar as grandes casas de apartamentos e desejam com ardor uma casa pequena, com quintal privativo.”

Na Inglaterra, os inquéritos mostram que a procura de apartamentos é de 5% a 8%, não atingindo 10% nas metrópoles.

Nos Estados Unidos, desde alguns anos, esta procura atinge 10% a 15% nas grandes cidades.

Ainda de DANIEL PARQUER (Op. cit.) são as seguintes palavras:

“Assim, quer seja na França, na Suíça, na Inglaterra ou nos Estados Unidos, pode-se afirmar que 75% das famílias, pelo menos, desejam habitar uma casa familiar com quintal e que a maior parte deseja ser proprietária da sua habitação.”

Eis o que se passa no estrangeiro em relação ao tipo de habitação. Vejamos agora o que ocorre no Brasil.

Um ótimo trabalho, como todos os que apresenta a Divisão de Estatística e Documentação Social da Prefeitura Municipal de São Paulo intitulado *Pesquisa Sobre a Casa Própria*, constante do *Boletim Mensal* n.º 47, agosto/setembro, 1953, oferece a seguinte.



*Distribuição das pessoas pesquisadas segundo o tipo de casa que preferem:*

“Das 1.422 pessoas perquiridas, 970, na percentagem 71,48% do total de 1.357 pessoas que declararam suas respostas, são adeptas da casa térrea, ao passo que 328, isto é, 24,17%, preferem casa assobradada. Apenas 59 pessoas, isto é, 4,35%, preferem apartamento.

A conclusão está clara: a casa térrea é preferida por maioria absoluta e por razões simples, pois as escadas cansam as pessoas, notadamente as idosas, enfêrmas e reumáticas; podem as crianças rolar pelas escadas abaixo, e machucar-se; mesmo os moços se cansam em subi-las diversas vêzes por dia. Além disso, há maiores possibilidades de furto na parte térrea da casa, quando esta é assobradada. As casas térreas são mais confortáveis, por permitirem mais rápida passagem de uma acomodação a outra. Sendo relativamente diminuta a percentagem da casa-sobrado, podemos afirmar ser a necessidade que leva o povo a construir tais casas, por outorgar poupança na área do terreno construído e maior largueza para o quintal, eis que 72,25% das pessoas perquiridas desejam quintal grande.

É diminuto o número de pessoas que preferem o apartamento; não chega a 5%. Vemos, pois, que se a procura do apartamento se acentua, notadamente nas zonas central e urbana é em virtude do mau sistema de transporte coletivo....”

Este trabalho nos mostra que o homem é sempre o mesmo e são idênticos os seus desejos e necessidades em matéria de habitação quer na Europa, quer nos Estados Unidos, quer entre nós.

6. *Valor econômico e Social do jardim e do quintal* — Com relação ao valor econômico do quintal, transcreveremos alguns dados de DANIEL PARQUER (op. cit.):

“A contribuição do quintal não é desprezível. Admitia-se em 1942 (*Ligue française du coin de terre et du foyer*) que um quintal de 200m<sup>2</sup>, produziria em média, 3.000 francos de legumes e poderia fornecer até 4.000 francos; que neste mesmo ano os quintais familiares tinham assegurado a 3 milhões de famílias 15% do mínimo fisiológico vital, é verdade que em condições excepcionais de crise”.

Atualmente, numerosas famílias, na França, retiram dos seus quintais, cada ano, 15 a 20.000 francos de legumes e frutas. Uma mãe de família declarou a uma assistente social: “Um aluguel de 50.000 francos numa habitação nova? Isto não me assusta, se há quintal. Eu recuparei em legumes, frutas e ovos os 50.000 francos durante o ano”.

Admitia-se em França, que um quintal com 400m<sup>2</sup> representava uma contribuição de 20% do salário departamental.

Entre nós, há necessidade de um trabalho de educação prévia, para ensinar nossa gente a utilizar a terra.

A pesquisa acima citada, da Prefeitura de São Paulo, esclarece ainda:

“Quanto ao quintal, 1.343 pessoas declararam, ora que o desejam, ora que não o desejam. Mas apenas 25 pessoas, isto é, 1,86% estão neste último caso”.

.....

No que tange ao jardim, 1.287 pessoas se pronunciaram sobre o quesito correspondente e destas, 1.233, isto é, 95,80% desejam casa com jardim, a refletir que o povo em geral, é amante do jardim, das plantas e das flores...”

Assim, sempre que fôr possível “a solução a mais econômica como a mais familiar é a casa no meio de um jardim, com quintal”. É evidente que esta solução é inaplicável no centro das cidades, onde, por força das circunstâncias, se construirão prédios coletivos, *porém cercados de espaços verdes*.

O quintal influi também sobre a natalidade, como nos mostra DANIEL PARQUER, com dados que evidenciam a afirmativa:

*Taxa de natalidade, na Alemanha, por 100 casas:*

Comuna rural de menos de 2.000 habitantes .....	277 filhos
Comuna urbana de 3 a 100.000 habitantes .....	229 filhos
Grandes cidades de mais de 100.000 habitantes .....	176 filhos

Ainda na Alemanha, a fecundidade dos casais não agrícolas é mais elevada quando o casal possui terras ou simplesmente um jardim:

Localidades	Casais com terras	Casais sem terras
Comunas rurais .....	293 filhos para 100 casais	246 filhos para 100 casais
Comunas urbanas .....	267 filhos para 100 casais	192 filhos para 100 casais
Grandes cidades .....	232 filhos para 100 casais	158 filhos para 100 casais

Prossegue DANIEL PARQUER:

Não devemos esquecer o valor educativo do jardim. Criar os filhos numa casa com jardim é o sonho de toda mãe de família. No jardim ou quintal a criança está no seu elemento natural, é feliz, está em liberdade. Encerrada num apartamento sofre inconscientemente da falta de ar, da falta de espaço.

Ela não pode sem perigo desgastar suas jovens forças. Fica nervosa e infeliz. Sob o ponto de vista educativo o valor do quintal é inestimável.

Não esqueçamos que:

“O que fazemos pela crianças ou contra ela, fazemo-lo pró ou contra a *humanidade*, pró ou contra a *pátria*” (CHARLES WAGNER).

7. *Conclusão* — Procuramos demonstrar os males que nos causam as habitações coletivas e os benefícios advindos da habitação individual. No en-



tanto, só as condições urbanísticas de uma cidade é que nos poderão indicar o caminho a seguir, na adoção de um ou outro tipo.

Em se tratando de cidade velha, cuja expansão, não obedecendo a um plano diretor, tumultuou seu desenvolvimento, somos forçados a aceitar a habitação coletiva. Também, outra condição para a aceitação da habitação coletiva, é a da família. De fato, a família atravessa três fases: a da sua constituição, a do seu desenvolvimento e a da sua redução. Nesta última fase, justifica-se a habitação coletiva. O que, porém, não é de modo nenhum justificável é que novas cidades, que recém-iniciam seu crescimento, permitam a construção de habitações coletivas. Seria necessário que cada um dos nossos municípios tivesse o seu plano preestabelecido, como acontece no Rio Grande do Sul, de modo a permitir um desenvolvimento sadio às nossas cidades.

Os dados que se alinham acima deverão servir de motivo para meditação aos responsáveis pelo setor "habitação" no Brasil, setor infelizmente até hoje tão descuidado.