
3.1.5 Padrão de qualidade das habitações

O estudo da qualidade das edificações por predominância é um dos indicadores da perspectiva de consolidação das habitações, ainda que, isoladamente, não seja suficiente para a tomada de decisões. A evolução das condições materiais da casa favelada no município de São Paulo nos últimos trinta anos apresenta uma feliz inversão de indicadores, demonstrada pela comparação de dados de 1973 e 1993. Nos anos 1970, apenas 1,3% das moradias apresentavam paredes externas de alvenaria; cobertura de telhado ou laje 73,7%; o piso de terra batida ainda era predominante – 46,3%; a maioria não dispunha de sanitário ou o tinha externo à casa – 65,8%. Já no início da década de 1990, a alvenaria predominava em 74,2% das moradias; as coberturas de materiais duráveis já eram encontradas em quase a totalidade das habitações – 97,1%; os pisos de terra batida quase haviam desaparecido, encontrando-se em apenas 4,5% das habitações; o mesmo se verifica para as instalações sanitárias, resumindo-se a 7,5% o percentual de moradias que não dispunha de uma ou a tinha em áreas externas (Taschner, 2004). Houve, aparentemente, uma mudança cabal do estado transitório para o durável e permanente. Na década de 90, a construção inicial já é de material durável. Entretanto, ainda hoje as casas da favela apresentam grandes variações qualitativas mesmo quando o material predominante é a alvenaria. Se os materiais aproveitados denunciam o extremo estado de pobreza de seus ocupantes, um índice representativo das alvenarias aparece com quase o mesmo grau de fragilidade. Assim, a divisão clássica das pesquisas em três indicadores – alvenaria, madeira, material improvisado – não atende à necessidade dos que precisam tomar decisões projetuais. A distinção é dada pela deficiência gritante na técnica construtiva, na amarração dos elementos portantes e de vedação, no traço das argamassas utilizadas, em primeiro plano; complementando o primeiro lote de características depreciativas, vêm os pés-direitos muito baixos e as cotas de soleira negativas. No geral, o resultado é uma habitação frágil, úmida, escura e insegura, não muito diferente daquelas de material improvisado. São caricaturas de habitação.

Na análise elaborada em Paraisópolis aparecem três classificações para as edificações com referências claras aos aspectos anteriormente destacados: alvenaria boa para consolidação; alvenaria precária; material provisório. Os levantamentos em campo foram realizados por estudantes de arquitetura com o olhar treinado. As alvenarias precárias compõem 23,3% do total das habitações enquanto as de material aproveitado não ultrapassam os 10%. Levemos em consideração que, Paraisópolis é um assentamento antigo e consolidado. Em Paraisópolis, as habitações feitas com material improvisado que representam 7,83% do total de habitações, estão concentradas em três principais pontos: nas grotas, e à jusante do córrego do Brejo. Já as manchas de construções em alvenaria precária - 24,23% - estão mais distribuídas pelo assentamento. Ainda assim, são observadas em grande número nos setores do Grotão, Grotinho e Brejo. Já no setor do Centro há uma clara predominância de construções em bom estado aptas para a consolidação. Ainda predomina construções de um pavimento, apesar de notar-se uma tendência para a construção do segundo e até do terceiro, em geral, junto ao viário estruturante.

À multiplicação de pavimentos em geral corresponde na mesma proporção à de famílias.

No *Sector Casa*, uma vez que o traçado interno das quadras e, particularmente, as dimensões dos lotes, na maioria dos casos, não impõem restrições à evolução das moradias, a investigação se deu através de pesquisa sócio-econômica sem uma preocupação maior com técnica construtiva e estabilidade da construção. No entanto, existem grandes diferenças observadas em campo e mantêm-se a coincidência espacial entre terrenos frágeis e habitações rústicas.

A seguir, mapa Espaços Privados – Padrão de Qualidade das Edificações de Paraisópolis: