

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

LUIZ FELIPE DE SOUZA

**O DESAFIO DE PRODUZIR MORADIAS POPULARES COM MELHOR
QUALIDADE**

CURITIBA

2017

LUIZ FELIPE DE SOUZA

**O DESAFIO DE PRODUZIR MORADIAS POPULARES COM MELHOR
QUALIDADE**

Monografia apresentada à disciplina
Orientação de Pesquisa (TA 059) como
requisito parcial para a conclusão do
curso de graduação em Arquitetura e
Urbanismo, Setor de Tecnologia, da
Universidade Federal do Paraná – UFPR.

Orientadora:

Prof^a. Dr^a. Maria Luiza Marques Dias

CURITIBA

2017

Dedico este trabalho a você VÓ MARIA.

Entre tantas Marias da Silva, não foi mais uma. Foi um grande exemplo de pessoa com garra, sem medo do trabalho e cheia de amor.

A você que sempre nos incentivou a estudar, mas partiu faltando muito pouco para ver este momento.

Agradeço

a Deus por não desistir de mim.

Aos meus pais, Luiz Carlos e Dirce, por todo o apoio emocional e financeiro.

À minha família, por todo encorajamento.

A minha orientadora, Dr^a. Maria Luiza Marques Dias, pela atenção dada ao longo do curso e, principalmente, durante a elaboração deste trabalho.

Aos amigos pela compreensão nos momentos de ausência.

Aos voluntários que doaram seu tempo e contribuíram para esta pesquisa.

A todos vocês, muito obrigado!

RESUMO

O presente trabalho aborda uma série de fatores tangentes à atuação do arquiteto e urbanista que contribuem para a construção de habitações de baixa qualidade na atualidade. A pesquisa, baseada em referências bibliográficas, webgráficas e questionários, tratou o tema da moradia de modo holístico, analisando, sobretudo, a participação de três agentes: o Estado, o incorporador e o usuário. Entendendo que as propostas do arquiteto e urbanista frente aos problemas do déficit habitacional e da qualidade – de concepção, construtiva, de inserção urbana – não se concretizam sem o apoio desses agentes, o trabalho procurou desenvolver uma reflexão sobre o tema na tentativa de equilibrar os interesses das partes na produção de moradias. Como um dos percursos, e não o único, no entendimento destes problemas e na busca por melhores padrões de qualidade, o estudo encerrou-se propondo a contribuição do profissional da arquitetura e urbanismo com duas características que devem ser articuladas com os demais setores da sociedade: flexibilidade e sentido de lugar.

Palavras-chave: Habitação. Qualidade. Flexibilidade.

ABSTRACT

The present work addressed a serie of factors related to the architect's performance and how they contribute to the construction of low quality housing in the present time. The research, based on bibliographic references, webgraphics and questionnaires, dealt with the subject of housing in a holistic way, analyzing, above all, the participation of three agentes: the State, the developer and the user. Understanding that the architect's proposals for the problems of housing déficit and quality – of conception, construction and urban insertion – are not materialized without the support of these agentes, the work tried to develop a reflection about the subject in na attempt to balance the interests of the parts in the housing production. As one of the paths, and not the only one, in the understanding of these problems and in the search for better quality standarts, the study ended by proposing a contribution of the architecture professional with two characteristics that should be articulated with other sectors of society: flexibility and construction of the sense of place

Keywords: Housing; Quality; Flexibility

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, Pedregulho - Perspectiva Estudos Preliminares.	12
Figura 2. Circuitos de Promoção Habitacional	21
Figura 3. Exemplo de empreendimento do PAR em Maceió (AL)	27
Figura 4. Comportamento cíclico do real <i>estate</i> no tempo.	34
Figura 5. À esquerda - Exemplo de apartamento à venda no bairro Campo Grande	39
Figura 6. À direita - Exemplo de apartamento à venda em Copacabana.	39
Figura 7. Reportagem sobre a elevação de preços devido às obras de infraestrutura.	42
Figura 8. Casa de Rafael Aguiar Pais de Barros (1885-1887)	45
Figura 9. Exemplar de casa preservada - Vila Maria Zélia	45
Figura 10. Edifício Esther e plantas	48
Figura 11. Exemplo de planta flexível ofertada pelo Mercado	54
Figura 12. Vila Nossa Senhora da Luz – dia da inauguração	76
Figura 13. Vila Nossa Senhora da Luz – casa modelo CT-1-21	77
Figura 14. Vila Nossa Senhora da Luz – casa modelo CT-5-25	78
Figura 15. Vila Nossa Senhora da Luz – imagem atual	80
Figura 16. Quinta Monroy – antes e depois da ocupação	81
Figura 17. Quinta Monroy – partido de implantação	83
Figura 18. Quinta Monroy – implantação	84
Figura 19. Quinta Monroy – planta térrea	85
Figura 20. Quinta Monroy – plantas unidade duplex	86
Figura 21. Quinta Monroy – interior	88
Figura 22. Villa Verde, 2010	89
Figura 23. Habitação Monterrey, 2010	89
Figura 24. Zezinho Magalhães – construção 1975	90
Figura 25. Zezinho Magalhães – maquete de estudo	92
Figura 26. Zezinho Magalhães – planta tipo	92
Figura 27. Zezinho Magalhães – escada e pátio entre edifícios	93
Figura 28. Zezinho Magalhães – planta do apartamento	95
Figura 29. Zezinho Magalhães – detalhes	95
Figura 30. Zezinho Magalhães – jardim entre blocos	96
Figura 31. Zezinho Magalhães – fachada	96

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Flexibilidade das moradias – pela renda -----	60
Gráfico 2. Flexibilidade das moradias – pela origem de construção -----	60
Gráfico 3. Atendimento do projeto as necessidades – pela renda -----	61
Gráfico 4. Atendimento do projeto as necessidades – MCMV/COHAB e demais -----	63
Gráfico 5. Alterações de projeto - pela renda -----	63
Gráfico 6. Local das alterações de projeto - por tipologia -----	64
Gráfico 7. Deficiências dos cômodos -----	65
Gráfico 8. Problemas nas janelas -----	66
Gráfico 9. Elementos de proteção solar -----	66
Gráfico 10. Elementos de proteção solar - pela origem da construção -----	67
Gráfico 11. Satisfação com a rede elétrica -----	67
Gráfico 12. Satisfação com a rede elétrica - pela renda -----	68
Gráfico 13. Problemas na rede de esgoto -----	69
Gráfico 14. Problemas na rede de água fria -----	69
Gráfico 15. Realização de manutenção preventiva -----	70
Gráfico 16. Incidência de problemas nos 2 primeiros anos de uso - pela renda (a) -----	71
Gráfico 17. Incidência de problemas nos 2 primeiros anos de uso - pela renda (b) -----	72
Gráfico 18. Origem da construção com problemas - pela renda -----	72
Gráfico 19. Satisfação em relação ao acabamento -----	74
Gráfico 20. Satisfação em relação à beleza -----	74
Gráfico 21. Identificação de características únicas -----	74
Gráfico 22. Satisfação em relação à vizinhança -----	75

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	8
1. Metodologia	10
2. As Políticas de Habitação	10
2.1. Políticas de Habitação no Brasil	10
2.2. Políticas de Habitação: o caso de Curitiba	15
2.3. Programa Minha Casa Minha Vida, um fôlego para o Mercado	18
2.4. Aluguel Social	23
2.5. Programa de autoconstrução e direito a Assistência Técnica	28
3. Tentando entender o Mercado	30
3.1. O Empreendedor imobiliário e a atividade Incorporadora	30
3.2. Arquitetura, produto para consumo	34
3.3. Valores colocados à venda	36
3.4. Solo urbano: mais que matéria prima, (a posse de) um lugar no mundo	37
3.5. Um histórico da produção habitacional após o séc. XIX: o caso da cidade de São Paulo	43
3.6. Estratégias comuns de redução de custo no projeto de habitações	53
3.7. Menção à dependência do Mercado Financeiro e a conveniência das políticas habitacionais - considerações	56
4. Tentando entender o usuário	57
5. Abordagem de casos de conjuntos habitacionais	76
5.1. Conjunto Nossa Senhora da Luz, COHAB-CT	76
5.2. Quinta Monroy, Elemental/Alejandro Aravena	81
5.3. Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, CECAP Guarulhos	90
6. Contribuição do Arquiteto e Urbanista para melhorar a qualidade da moradia na indústria da construção	97
6.1. Fomentar o sentido de lugar e a socialização	97
6.2. Flexibilidade para personalização	99
7. Considerações Finais	102
REFERÊNCIAS	106
ANEXO I	111

INTRODUÇÃO

Abrigar-se é uma das necessidades básicas do ser humano. Tão vital, por exemplo, quanto se alimentar. Tanto a falta de alimento quanto a exposição excessiva ao sol escaldante, ou a chuva fria, podem prejudicar a saúde do homem.

Numa cidade, refugiar-se de animais predadores não se faz tão necessário. Mas, ainda assim, é preciso se refugiar de outros perigos.

Um abrigo de uso permanente necessita de condições mínimas para ser habitado. E, no nível de civilização a que chegou o ser humano, em pleno século XXI, mais que mínimas, essas condições precisam ser dignas do progresso da história humana.

O ponto que se quer enfatizar com esse raciocínio, é a necessidade, para todas as pessoas, da habitação digna, que além de suprir a função de abrigo, possa refletir o progresso social, cultural e tecnológico de um povo.

Contudo, entende-se e respeita-se o fato de que os produtos que comumente satisfazem as necessidades do homem contemporâneo há muito foram transformados em mercadoria de troca e tornaram-se comercializáveis. Com a habitação não tem sido diferente. Para desfrutar de seu uso ou adquiri-la, paga-se um valor substancial sendo que o maior ou menor poder de escolha está diretamente relacionado à renda.

Atualmente, no contexto brasileiro, percebe-se um déficit no número de habitações diante do número de núcleos familiares. Por fim, a ideologia da casa própria contribui para que a oferta de novas habitações seja rapidamente absorvida. Em meio ao sonho de comprar o primeiro imóvel, um ponto vem sendo despercebido pelo usuário no ato da aquisição e convenientemente negligenciado pelos incorporadores durante produção: a qualidade – desde a qualidade na inserção urbana até a qualidade do acabamento.

Enquanto o arquiteto e urbanista almeja, na maioria das vezes, uma cidade equilibrada para a população, o usuário de uma habitação quer o máximo de conforto para si (não limitado apenas ao conforto tátil) e no meio desses dois

agentes, o vendedor/incorporador quer lucrar. Ninguém está errado em seus interesses, nem mesmo aquele que quer lucrar. Mas quando esses interesses caminham para divergências, o melhor seria dividir o ônus entre as partes.

A cidade é cenário e ela própria um Mercado e como tal tem suas regras. Em geral, uma das regras do Mercado é gastar menos e ganhar mais. Para vender uma mercadoria (incluindo a habitação), quando há outras de mesma espécie, é preciso ser competitivo. O que se percebe é uma luta para pôr à venda produtos pelo menor preço sem deixar de lucrar a margem desejada.

Contudo, à população de menor renda tem restado o ônus. Justamente a população que dispõem de menos recursos é que vem arcando com valores significativos de reparos e manutenção prematura (seja preventiva ou corretiva). Pois, os custos do período de produção estão sendo transferidos para o período de ocupação do usuário.

Nesta pesquisa, pretende-se criar uma discussão que tange a área de projeto arquitetônico, mas certamente chegará a uma questão mais ampla, já no nível da cidade.

Este trabalho apresenta sete capítulos com abordagens distintas para a compreensão do problema habitacional. O primeiro capítulo traz as metodologias usadas para a elaboração da pesquisa. O segundo capítulo faz uma análise das políticas de habitação no Brasil do ponto de vista histórico. No terceiro capítulo, "Tentando entender o Mercado", são abordadas as questões empresariais inerentes às condicionantes para a produção da habitação e os produtos gerados. No quarto capítulo, "Tentando entender o usuário", são feitas análises a partir de pesquisas e de questionários aplicados para perceber os interesses do usuário na habitação, suas necessidades e seus anseios. No quinto e sexto capítulo, "Abordagem de casos de conjuntos habitacionais" e "Contribuição do Arquiteto e Urbanista para melhorar a qualidade da moradia na indústria da construção", são feitas análises de estudos de casos similares e considerações sobre como o arquiteto e urbanista pode contribuir para o avanço positivo dessa questão. Já no sétimo, são feitas considerações finais sobre o presente trabalho e mencionada a sequência que será dada ao tema em etapa futura.

1. Metodologia

O trabalho baseia-se em três abordagens: levantamento de referências teóricas, pesquisas com questionários e abordagem de casos.

Com o levantamento de referências teóricas (bibliográficas e webgráficas) que já tenham analisado as atividades e artifícios do Mercado Imobiliário no processo de produção habitacional, além de sua parceria com o Estado por meio das políticas de habitação, busca-se um domínio mais amplo e holístico sobre o tema da habitação, não se restringindo a abordagem do ambiente construído.

Na sequência, a aplicação de questionários a moradores de diferentes perfis, avaliando sua satisfação em relação à própria moradia e a qualidade dos projetos, busca traçar padrões que se repetem, principalmente, quando agrupados por renda. Os relatos de carências ou problemas apontados pelos moradores deu suporte para estabelecer algumas contribuições do profissional de arquitetura e urbanismo.

A abordagem de diferentes casos de habitação popular para análise de sua qualidade de projeto, do conceito que os deu origem, bem como a apropriação do espaço pelos moradores finaliza os estudos de modo a relacionar todos os assuntos até então estudados.

2. As Políticas de Habitação

A questão habitacional se tornou um problema na sociedade brasileira na medida em que a demanda superou em muito o acesso à oferta. Um problema de grandes dimensões que necessitou e vem necessitando da intervenção do Estado para ser minimizado. A seguir, são apresentadas algumas medidas e discussões em resposta à questão.

2.1. Políticas de Habitação no Brasil

Até o início do século passado, a interferência do Estado na questão da habitação restringia-se apenas a uma preocupação com a condição sanitária das cidades a fim de evitar a propagação de doenças epidêmicas.

Segundo Bonduki (2004¹ *apud* Mendonça e Costa, 2011), foi somente na Era Vargas (1930-1945) que a problemática da moradia operária ganhou atenção no cenário nacional e o tema da habitação social tomou proporções jamais vistas. A concentração urbana, o aumento do déficit habitacional, o crescente número de habitações precárias e a pressão social tornaram a questão alvo de política pública.

O desenvolvimento industrial ocorrido na década de 30 gerou uma maior concentração populacional nas cidades de modo que a oferta de moradias diminuiu. Para intervir, nessa época, o Estado criou os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs) dentro do sistema de Previdência Social, que eram autorizados a aplicar 50% dos fundos em construções e no financiamento habitacional (MEYER, 2014, p.106).

João Meyer, ao falar de “As políticas habitacionais e seus desdobramentos” no livro *Arquitetura e Mercado Imobiliário* (MEYER, 2014), relata que esses financiamentos não previam mecanismos de proteção e reajustes contra a inflação. Assim, os juros dos empréstimos, que eram exclusivos para associados dos sistemas classistas de previdência, não recuperavam o valor original. Segundo Meyer, o crédito era disputado por incorporadores de classe média, pelo clientelismo do Ministério do Trabalho e pelo corporativismo dos institutos que privilegiavam indicações políticas. Nos anos 50, os IAPs entrariam em declínio devido à crise da previdência e desequilíbrio dos fundos (CAMPOS, 2011, p.67).

Sobre esse período, Paola Campos expõe que “a ideia de que a iniciativa privada era incapaz de resolver o problema latente da habitação no país, tonando inevitável a intervenção do Estado, tornou-se generalizada.” (CAMPOS, 2011, p.67).

Até então, as políticas de habitação eram subordinadas aos municípios e à iniciativa privada. Para atender (de modo centralizado, num âmbito nacional) a população que não participava do mercado formal de trabalho e, por isso, não tinha acesso aos IAPs, foi criada em 1946 a Fundação da Casa Popular (FCP). Contudo, as exigências para aprovar os créditos acabavam excluindo a população de menor renda.

¹ BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

Durante o governo Kubitschek (1956-1961), o FCP obteve grande êxito. Nessa época, foram construídos os conjuntos de Brasília, a maior parte das unidades residenciais de Minas Gerais e do Rio de Janeiro (por exemplo, o “Pedregulho” de Reidy, Figura 1). Contudo, nacionalmente, os números foram “medíocres” segundo Campos (2011, p.67).

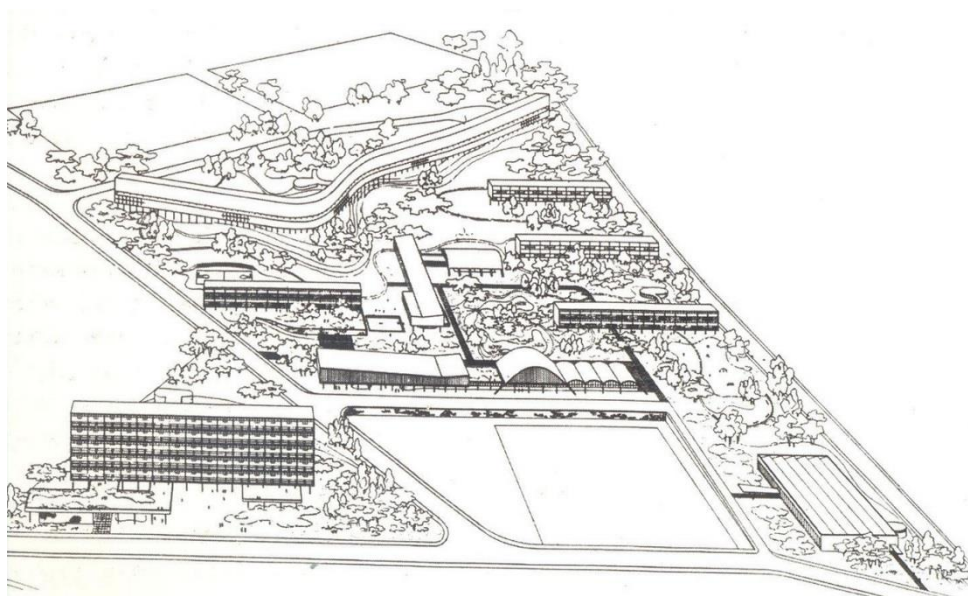


Figura 1. Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, Pedregulho - Perspectiva Estudos Preliminares².

Na década de 50, os programas de habitação decaíram devido ao mau emprego dos recursos, às medidas de congelamento dos aluguéis e a inflação.

Em 1964, o regime revolucionário que se estabeleceu assumiu, juntamente com o poder, o compromisso de conter e reduzir as pressões inflacionárias. [...] E dependia também de conseguir formular projetos capazes de conservar o apoio das massas populares, compensando-as psicologicamente pelas pressões a que vinham sendo submetidas pela política de contenção salarial. Para tanto nada melhor que a **casa própria** [grifo nosso] (BOLAFFI, 1982³ *apud* CAMPOS, 2011, p.68).

Em 1964, constituiu-se o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), e o Banco Nacional da Habitação (BNH) é criado para ser o principal agente da política habitacional. Como forma de obter recursos, foram criados dois fundos: o Fundo de

² Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>>. Acesso: 06/06/2017.

³ BOLAFFI, G. Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema. In: MARICATO, E.(Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982. p. 37-70.

Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). (CAMPOS, 2011, p.68)

O SBPE, baseado em poupança voluntária e operado por bancos públicos e privados, dirigia-se a atender as famílias com renda média e alta. A legislação exigia que pelo menos 65% dos depósitos fosse aplicado em empréstimos habitacionais, dos quais, 80% deveria respeitar as regras do SFH e o restante poderia servir ao mercado livre. (MEYER, 2014, p.109)

O FGTS, baseado na poupança compulsória dos trabalhadores, garantia recursos ao sistema, tendo como prioridade financiar habitação para a população de baixa renda. Mas também financiava a instalação de infraestrutura urbana.

Além de atender aos anseios da população por moradia, o BNH teria ainda a função estimular a indústria da construção civil. A esperança seria que seus efeitos refletissem positivamente nos demais setores da economia, que se encontravam bastante estagnados. (IPPUC; COHAB, 2006).

Sob sua centralidade e regulação, o BNH estabeleceu uma divisão do trabalho entre atores públicos e privados nas etapas de: captação de recursos, financiamento, construção e comercialização de moradias. Assim, o SFH/BNH criou um forte grupo representado pelos construtores, bancos, financeiras, associações de poupança e crédito imobiliário, que dificilmente dariam suporte a uma política que lhes contrariasse os interesses. Compôs-se assim um complexo quadro de relações de interesses entre o Estado e o setor privado atuante na esfera habitacional. (CAMPOS, 2011, p.68)

O BNH teria se sobressaído às políticas habitacionais anteriores devido a alguns motivos segundo Campos: se tratava de um banco; os contratos previam correções monetárias; buscava-se articular o setor público, na função de financiador, com o setor privado, como executor da política habitacional. A autora continua:

[...] o SFH/BNH criou um forte grupo representado pelos construtores, bancos, financeiras, associações de poupança e crédito imobiliário, que dificilmente dariam suporte a uma política que lhes contrariasse os interesses. Compôs-se assim um complexo quadro de relações de interesses entre o Estado e o setor privado atuante na esfera habitacional. (CAMPOS, 2011, p.68)

Programas importantes voltados para a habitação popular, como as Companhias Habitacionais (COHABs), o Plano de Habitação Popular (PLANHAP) e o Sistema Financeiro de Habitação Popular (SIFHAP), foram retomados pelo BNH. (IPPUC; COHAB, 2006). Contudo, “a inexistência de uma política fundiária que

garantissem, à população de baixa renda, o acesso à terra urbanizada e infraestrutura foi fator decisivo para o fracasso do BNH.” (CAMPOS, 2011, p.69).

Em 1986, o BNH foi extinto, suas atividades incorporadas a Caixa Econômica Federal, que desde então, passou a ser o principal agente promotor da política habitacional. A mudança agravou a situação habitacional principalmente para a população de menor renda, justo quando foram registrados os mais altos índices de inflação. (IPPUC; COHAB, 2006).

Os incorporadores tiveram de financiar os empreendimentos e os compradores tiveram de usar recursos próprios para adquiri-los, fazendo com que a oferta se direcionasse para as classes de maior renda. Por outro lado, o restante da população, sem alternativas, procurou construir ou comprar casas mesmo sem financiamento, por meio de duas estratégias: adiamento da formação de domicílio enquanto constituía poupança para a compra e a escolha de locais que se ajustassem à poupança formada. (MEYER, 2014, p.112).

Após 10 anos de estagnação em políticas de habitação, foi proposto em 1996, pelo governo de Fernando Henrique Cardoso, a nova Política Nacional de Habitação (PNH). Segundo Campos:

[...] Algumas premissas que nortearam a PNH foram o reconhecimento de que não se pode pensar em habitação isoladamente do contexto da cidade, ou seja, é fundamental garantir à população também o acesso a infraestruturas urbanas; o reconhecimento da função social da terra e da necessidade de regulação com o intuito de evitar a sua utilização especulativa, sobretudo em detrimento do acesso à terra pela população de baixa renda; a necessidade de criação de mecanismos capazes de estimular a participação coletiva e a cidadania nos processos decisórios, entre outras. (CAMPOS, 2011, p.69).

Em 2001, foi promulgada a lei do Estatuto das Cidades. Com objetivo de garantir o direito à cidade como um dos direitos fundamentais da pessoa humana, o Estatuto propõe ferramentas para o enfrentamento das profundas desigualdades das cidades, onde áreas planejadas, servidas de infraestrutura, contrastam com áreas precárias, de crescimento desordenado.

Contudo, somente depois da estabilização da economia e, sobretudo, a partir de 2004, é que o mercado habitacional popular passou a crescer favorecido por maiores créditos. Neste ano, a promulgação da lei federal (nº 10.931/04) que dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias proporcionou maior segurança aos agentes financeiros, que assim, passaram a oferecer prazos

melhores, com menores taxas de juros e maior percentual financiado por imóvel. (CAMPOS, 2011, p.70).

Em 2005, o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) começou a ser apresentado como um novo modelo institucional pautado na integração das políticas habitacionais estaduais e municipais, na descentralização e no controle social.

Sobre o SNHIS, Meyer menciona a participação de conselhos estaduais e municipais encarregados de fixar critérios para as linhas de ação, onde pretendia-se garantir a articulação das políticas habitacionais com o desenvolvimento urbano, especialmente a política de terras com inclusão social e econômica. (MEYER, 2014). Contudo:

Depois de anos montando a base institucional de conselhos e fundos dos entes federativos e a base legal dos instrumentos de política urbana municipal [...] O [novo] Plano de Habitação foi concluído em dezembro de 2008, no auge da crise financeira mundial, e foi por ela atropelado. (MEYER, 2014, p.115)

Em 2009, foi lançado o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) durante o mandato do presidente Lula. O programa surgiu ambicioso e propondo ser o maior programa de habitação da história do país. Será dedicado um capítulo a esse programa mais adiante.

2.2. Políticas de Habitação: o caso de Curitiba

Em Curitiba, tentou-se integrar a questão da habitação popular ao planejamento urbano. Visando atender as famílias com extrema carência e também as de classes populares, a questão foi incorporada às diretrizes de crescimento e desenvolvimento da cidade.

O explosivo desenvolvimento da cidade iniciado na década de 60 enfatizou os problemas urbanos, entre eles o crescimento das favelas. Como resposta, o Plano Diretor proposto em 1966 era guiado por parâmetros urbanísticos que contemplavam “a promoção social, a habitação, o trabalho, o transporte, a circulação e o meio ambiente.” (IPPUC; COHAB, 2006).

Tentando resolver o problema das favelas, em 1967, foi construído o Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Luz por intermédio da recém criada Companhia de Habitação Popular de Curitiba (COHAB-CT). Ao todo, 2.100 famílias foram realocadas, porém, as exigências para financiamento do BNH (credor da intervenção) impediram o acesso de parte da população, que continuou em favelas. (IPPUC, 1990). O caso deste conjunto habitacional será visto com mais detalhes a diante.

Criada para ser o agente financeiro e promotor do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) em Curitiba, a COHAB-CT dedicava-se (e ainda o faz nos moldes das atuais políticas da habitação) a urbanização de vilas, reassentamento de famílias em situação de risco ou insalubridade e regularização fundiária de áreas irregulares. Dentre as atividades da companhia também estava prevista a construção de unidades para atender a uma demanda cadastrada (COHAB, a). Hoje, com o PMCMV, a COHAB cadastra e identifica a demanda, além de dar apoio à comercialização das unidades.

Rafel Dely, presidente da COHAB-CT de 1979 a 1983, fez uma observação sobre a questão da habitação num dos depoimentos de “Memória de Curitiba Urbana”:

[...] Acho que até a gestão de Saul Raiz [prefeito de 1975 a 1979], Curitiba não tinha grande carência de moradia popular. O contingente a ser atendido era pequeno; a produção da COHAB-CT por pouca que fosse dava resposta à demanda. No entanto, a partir de 1976, a questão da favela começou a tomar um dimensionamento mais dramático, fruto do empobrecimento da população. (DELY, 1990, p. 19).

Nos anos 70, o problema habitacional se intensificou agravado pelo grande fluxo migratório resultante da modernização agrícola e do crescimento industrial, bem como o inchaço do setor terciário. Mesmo com uma postura mais rígida de fiscalização, proibindo a construção, ampliação ou melhoramento de barracos, as ocupações irregulares continuaram crescendo principalmente em áreas localizadas ao longo de ferrovias, rodovias, faixas de transmissão de alta tensão de energia elétrica, fundos de vale, áreas sujeitas à inundação e de proteção ambiental.

As respostas para o déficit, que se agravava, passaram a ser massivas. Dely afirma que entre os anos de 1976 e 1984, quase 40.000 moradias foram construídas pela COHAB e diz:

[...] quando entrei na COHAB-CT, com ideias de fazer conjuntos diversificados – para acabar com aquela ideia de guetos – , fui criticado pelo empresários, que achavam que eu estava me preocupando com a qualidade e não com a quantidade. Quando saí, acredito que deixei qualidade mas, principalmente, quantidade. (DELY, 1990, p. 21).

Durante a administração de Dely, foram implantadas três políticas na COHAB-CT: (DELY, 1990, p. 23).

- a) Formação de estoque de terra. Era importante ter à disposição terras livres da especulação imobiliária para a produção de moradia de baixa renda, pois “com terra especulada, não se consegue produzir para essa faixa”. Desse modo, antes que obras de infraestrutura fossem implantadas e inviabilizassem a compra, glebas e lotes disponíveis foram adquiridos pelo município.
- b) Aproximar os conjuntos da cidade. A ideia era que os conjuntos fossem integrados à malha já urbanizada, onde já havia vizinhança, transporte, escola, e proximidade com o trabalho.
- c) Descaracterizar o conjunto tradicional, visto como um aglomerado de casas iguais. A intenção era criar um conjunto diversificado, com mistura de rendas onde haveria moradias de diferentes tamanhos e padrões.

Essas políticas acabaram não sendo seguidas pelas administrações seguintes.

Já em 1984, a partir de algumas glebas de sua propriedade, a prefeitura criou o PROLOCAR. Um programa de execução de loteamentos de interesse social, para famílias de baixa renda. A permanência nos lotes acontecia através de autorização do Poder Público na forma de permissão de uso. A escolha da localização buscava reduzir os investimentos em infraestrutura, enquanto as moradias eram construídas pelo sistema de mutirão. (IPPUC; COHAB, 2006).

Com a extinção do BNH, as linhas de financiamento para o setor foram afetadas, mas a COHAB continuou suas atividades. Para obtenção de recursos e manter a política habitacional, foi criado em 1990 o Fundo Municipal de Habitação (FMH), capitalizado com incentivos construtivos onerosos para a construção civil

(Solo Criado) e com a venda de lotes de propriedade do município. (IPPUC; COHAB, 2006).

Apesar dos esforços, os recursos não foram, e continuam não sendo, suficientes para atender a demanda por moradia popular. Atenta a isso, a Prefeitura buscou alternativas, como as parcerias com a iniciativa privada para a produção de lotes urbanizados e apartamentos.

Em 2000, foi aprovada a nova Legislação de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, “visando adequar a cidade à nova realidade, a da metropolização, e atualizar os instrumentos e dispositivos necessários ao planejamento, à regulação e ao controle urbano.” (IPPUC; COHAB, 2006). Nela, foram incorporados mecanismo para estreitar e normatizar a relação do Poder Público com o setor privado na tarefa de produzir habitação.

2.3. Programa Minha Casa Minha Vida, um fôlego para o Mercado

Lançado em 25 de março de 2009, o programa Federal Minha Casa Minha Vida (MCMV) previa a construção de um milhão de moradias, sendo 400.000 destinadas a famílias com renda de até três salários mínimos, outras 400.000 a famílias com renda na faixa de três a seis salários mínimos e 200.000 moradias a famílias com renda na faixa de seis a dez salários mínimos. O investimento seria na ordem de 60 bilhões de reais, sendo 34 bilhões em subsídios. (CAMPOS, 2011, p.74).

Devido à retração de investimentos internacionais, motivada pela crise econômica internacional iniciada no setor imobiliário dos Estados Unidos em 2008, diversas empresas da indústria da construção (sobretudo as que tinham aberto capital na Bolsa de Valores) começaram a reduzir investimentos, acumular dívidas e estoques de imóveis sem serem vendidos.

Estimulando a geração de empregos e renda, o programa foi um dos principais mecanismos do governo Lula para induzir o crescimento da economia. Mesmo gerando um grande volume de empregos de baixa qualificação, buscava-se manter a capacidade de consumo da população e multiplicar os efeitos na economia.

Adauto Cardoso e Thêmis Aragão em “A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida” (CARDOSO; ARAGÃO, 2011) descrevem que do ponto de vista do consumo, o programa baseou-se:

- a) na flexibilização das regras para acessar os recursos do FGTS;
- b) na redução das taxas de juros, viabilizada pela segurança proporcionada pela criação do Fundo Garantidor da Habitação – que dispõe recursos para pagamento de prestações em caso de eventual inadimplência;
- c) na concessão de subsídios diretos, integrais ou parciais dependendo da renda da família.

O funcionamento do modelo adotado pelo programa depende da participação de três agentes: a iniciativa privada, a municipalidade e a Caixa Econômica Federal.

Às empresas incorporadoras cabe a responsabilidade de adquirir o terreno, desenvolver os projetos de acordo com a legislação urbanística municipal, construir a mercadoria habitação e comercializá-la.

As Prefeituras buscam agilizar o processo de aprovação dos projetos e liberação do alvará de construção e podem oferecer incentivos fiscais (isenção de impostos e taxas municipais) e construtivos (ampliação da taxa de ocupação e do número de pavimentos). Cabe a elas, por meio de COHABs, por exemplo, identificar e cadastrar a demanda e dar apoio à comercialização das unidades.

A Caixa é a operadora financeira do programa, cabendo a ela financiar a construção e assegurar a venda das unidades habitacionais. Os recursos são, basicamente, do FGTS e do SBPE, onde se concentram os saldos das cadernetas de poupança. (CAMPOS, 2011, p.74).

Contudo, Campos (2011, p. 67), aponta que algumas medidas, ou a falta delas, anteveem um impacto urbanístico semelhante ao vivido no período do BNH: embora os créditos habitacionais jamais tenham contemplado famílias com até três salários mínimos, provocou-se um “distanciamento físico e social entre ricos e pobres, estes últimos sendo relegados dos centros metropolitanos para as periferias

cada vez mais distantes e empobrecidas”. Nesse contexto, a autora faz menção a Denise Nascimento que afirma que:

O PMCMV não apresenta explicitamente possibilidades de transformação de muitos dos problemas de nossas cidades, reproduzindo a consideração isolada dos aspectos que condicionam a qualidade do habitat urbano. Ao reduzir o morar às unidades habitacionais, sem menção às questões que definem a localização e suas relações com o espaço e a vida mais ampla das cidades, o Estado brasileiro acaba por colaborar na reprodução de vários dos problemas de nossa urbanização, perdendo uma grande oportunidade de transformar os padrões perversos característicos dos espaços de nossas cidades (MORADO⁴, 2011 *apud* CAMPOS, 2011, p.75).

Para Cardoso e Aragão, o programa foi concebido pelo setor imobiliário, estruturado para ser executado pela iniciativa privada e ir ao encontro dos interesses da indústria da construção civil. Segundo eles, o programa “entrou em choque com os princípios do SNHIS (pautado no papel estratégico do setor público) e ignorou em larga medida premissas e debates acumulados em torno do PlanHab, amplamente discutido desde 2007” (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p.89). E concluem:

[...] o novo programa permite que se perceba uma acentuada mudança no caráter da ação do Estado em relação à implantação de políticas sociais de moradia. A produção de habitação passou a ficar a cargo, basicamente, do mercado, enquanto cabe ao poder público, na instância municipal, a responsabilidade por ações de regularização fundiária e de urbanização de assentamentos precários. A lógica da política de produção de moradia se desloca do âmbito da demanda para o da oferta no momento em que a prática de identificação de necessidades habitacionais, caracterização do público e desenvolvimento de respostas adequadas à realidade local em sua conexão com o cenário territorial **deixa de ter relevância para dar espaço à produção em massa**. A produção de novos empreendimentos passa a ser definida segundo mecanismos de mercado, **o que tem fortes impactos sobre a localização dos empreendimentos e sobre a qualidade dos projetos**. [grifo nosso] (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p.90).

Para ilustrar a transformação do papel do Estado na promoção de habitação social, os autores usam os fluxogramas abaixo para diferenciar dois circuitos: um, onde o poder público é o agente promotor e outro, onde o agente promotor é o setor privado.

⁴ MORADO, N. D.; TOSTES, S. P. **Programa Minha Casa Minha Vida**: a (mesma) política habitacional no Brasil. Arquitextos, São Paulo, 12.133, Vitruvius, jun 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>.

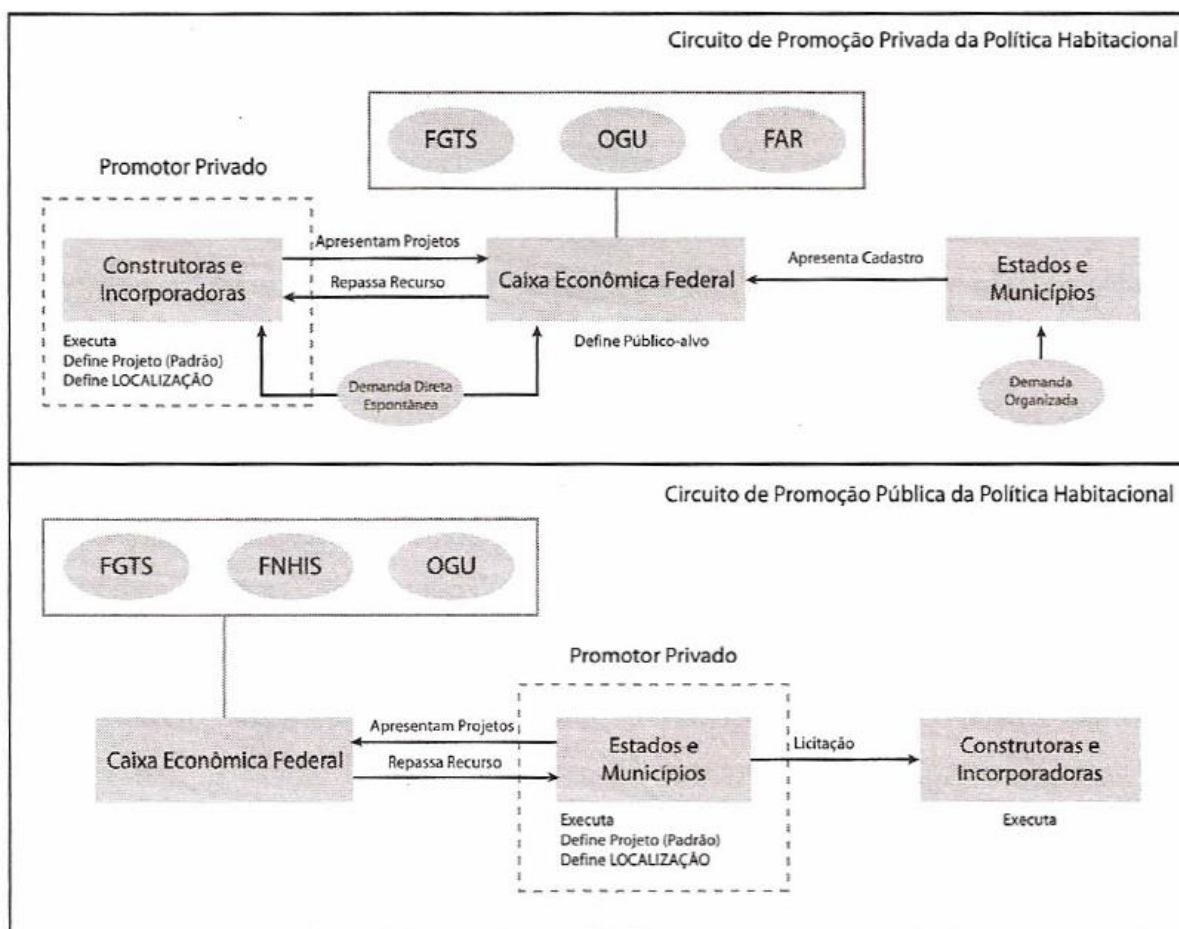


Figura 2. Circuitos de Promoção Habitacional⁵

O modelo adotado pelo programa MCMV recebe críticas de Cardoso e Aragão que explicam:

Embora haja a possibilidade de que o poder público tenha atuação como promotor, o programa foi efetivamente desenhado - e vem sendo implementado -, tendo em vista a racionalidade e as estratégias empresariais. [...] Os municípios pouco influenciam nos aspectos morfológicos e na localização dessa produção, já que a estrutura de provisão de habitação passou a seguir a estrutura de mercado. Em termos "ideais" seria possível se imaginar que o controle dos municípios sobre essa produção se desse através de mecanismos regulatórios, já que cabe a eles a responsabilidade pela aprovação dos projetos. No entanto, a pressão por resultados, a forte legitimidade do programa, aliados ao despreparo das administrações locais para controlar efetivamente os processos de organização e desenvolvimento do território, fizeram com que as administrações locais se tornassem meros coadjuvantes desse processo, atuando mais no sentido do relaxamento dos controles do que uma regulação efetiva. A Caixa Econômica, além de também estar submetida à pressão por resultados, **não tem condições institucionais e organizacionais para controlar a produção do ponto de vista da qualidade.** Nesse sentido, sua atuação tem se dado muito mais visando à adoção de soluções tradicionais, padronizadas e de baixa qualidade,

⁵ Fonte: CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p.90.

consideradas de baixo risco para os gestores. [grifo nosso] (CARDOSO; ARAGÃO, 2011, p.91).

Um ponto que demonstra que o programa se adequa a lógica da indústria é o fato do mesmo projeto poder ser implantado de norte a sul do Brasil sem considerar aspectos regionais. Como o padrão das unidades é o mesmo exigido em todo o país, as empresas elaboram alguns projetos padronizados que, uma vez aprovados, certamente não sofrerão entraves nos processos de licenciamento ou na aprovação junto à Caixa. Isso permite ganhos com a redução de custos de projeto e de execução pela economia de escala.

Sobre inovação no setor, Cardoso e Aragão (2011, p.99) dizem que ela não “acontece necessariamente no processo construtivo [...] [mas sim] na forma de gestão de processos, no sistema de informações e no método de controle de produção”. Com isso, em geral, a execução das obras continua seguindo técnicas tradicionais.

Outro agravante para o problema da moradia, desta vez apontado por Paola Campos, é o fato de ser difícil a dissociação entre a questão da habitação e a renda da propriedade privada da terra urbanizada. “Ainda que o processo de trabalho na produção de moradias populares [seja] massificado, controlado e padronizado, a propriedade privada da terra urbana tem o poder de tensionar o mercado” (CAMPOS, 2011, p.75).

Em meio às críticas sobre a qualidade dos projetos financiados pelo Minha Casa Minha Vida e a inserção destes na cidade, deve ser observada e questionada a postura da CEF enquanto (exclusivamente) agente financeiro do programa.

A CEF não possui, conforme já dito, corpo técnico efetivo para controlar toda a produção do ponto de vista da qualidade. Apesar disso, criou o “Selo Azul Caixa” para premiar os projetos que contribuam para a redução de impactos ambientais, avaliados a partir de critérios vinculados aos temas: qualidade urbana, projeto e conforto, eficiência energética, conservação de recursos materiais, gestão da água e práticas sociais. Segundo a Caixa, o intuito do Selo é:

[...] incentivar o uso racional de recursos naturais na construção de empreendimentos habitacionais, reduzir o custo de manutenção dos edifícios e as despesas mensais de seus usuários, bem como promover a conscientização de empreendedores e moradores sobre as vantagens das construções sustentáveis. (CAIXA, 2010, p. 4).

No guia “Selo Azul, Boas Práticas para Habitação Mais Sustentável” da Caixa, nota-se a importância dada às condições bioclimáticas e geográficas no momento da elaboração de projetos. Como a premiação ocorre em três níveis de gradação (ouro, prata e bronze), de acordo com o número de critérios atendidos, a Caixa consegue manifestar que alguns empreendimentos são melhores que outros.

Contudo, “a adesão ao Selo é voluntária e o proponente deve manifestar o interesse em obtê-lo para que o projeto seja analisado sob a ótica deste instrumento” (CAIXA, 2010, p. 21). Ora, se o agente financeiro do programa habitacional reconhece a importância da produção de moradias com melhores atributos, o atendimento aos critérios do Selo deveriam ser requisitos obrigatórios para a concessão dos financiamentos.

Recentemente, a portaria nº 269, de 22 de março de 2017, do ministro de estado das cidades, Bruno Araújo, propôs contribuições para a qualidade das unidades habitacionais e dispõe sobre as:

[...] diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. (BRASIL, 2017)

Contudo, não houve tempo para observar a efetividades desta ação.

Em meio à outra discussão, Joana Milano (2013), questiona a propriedade privada como única forma de acesso à moradia, ressaltando que a população brasileira é carregada de pluralidade e que por isso as políticas de habitação deveriam oferecer outras opções que não somente financiar a casa própria, como no caso do MCMV.

2.4. Aluguel Social

Joana Milano (2013, p.3) considera o “sonho da casa própria” uma ideologia por que “trata-se de um ideal da classe dominante transformado em ideal de todas as classes sociais”. Segundo ela, o discurso “é utilizado como justificativa para a

base da política habitacional vigente há quase meio século: a produção massiva de moradias com fins de propriedade”.

Para Ana Cristina Araújo (2008, p. 167) o ato de morar tem um contexto político, social, econômico, espacial, psicológico e de classe. O argumento ideológico da casa própria funcionaria como um “elemento regulador destas tensões” – a população mais desfavorecida poderia constituir uma força de instabilidade e ingovernabilidade permanente. Segundo ela, o abrigo é uma necessidade do homem, da família, enquanto a “casa própria é um objeto de desejo que inclui o indivíduo e altera seu *status* na sociedade, a casa é objeto de consumo e a necessidade de morar fica alterada pela necessidade de obter”.

De acordo com Bonduki (1998⁶, *apud* Milano, 2013, p.6), do final do século XIX até os anos 1930, a população de baixa e média renda tinham várias opções de moradia. Nas cidades de economia crescente e dinâmica, as habitações, construídas exclusivamente pela iniciativa privada, eram predominante alugadas. Sem regulamentação estatal, os investimentos em casas de aluguel (produção rentista) eram lucrativos e seguros. Contudo, aos operários de menor renda e trabalho informal restava residir em cortiços e casas de pensão, quase sempre insalubres e superlotados.

Quando o governo de Vargas promulgou a Lei do Inquilinato em 1942, que estabelecia o congelamento dos aluguéis, acabou interferindo fortemente no mercado de locações. Segundo Bonduki (1986, *apud* Milano, 2013, p.6), a Lei do Inquilinato tinha como principal objetivo impulsionar o processo de industrialização, pois ao deixar de ser um investimento rentável, o aluguel liberava capitais para aplicação na indústria.

Em meio a isso, o discurso de que as habitações coletivas, tais como cortiços, inviabilizavam a vida familiar decente e promovia maus hábitos, conduziu a ideia de que somente a propriedade da casa (casa própria) poderia oferecer segurança econômica e social (MILANO, 2013, p.7).

Ainda para Bonduki (1998, *apud* Milano, 2013, p.7),

⁶ BONDUKI, N. C. Origens da Habitação Social no Brasil. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

[...] o problema da habitação se transformou em um problema de educação, uma vez que era preciso doutrinar o trabalhador no sentido de convencê-lo a lutar para mudar de vida, superar as dificuldades e abandonar as soluções habitacionais consolidadas.

Com renda insuficiente para acessar até mesmo os programas de habitação, o trabalhador lançou meios próprios de obter sua moradia: a autoconstrução na periferia, apesar da baixa qualidade das condições de habitabilidade.

Para Araújo (2008), embora o Estado tenha contribuído para a disseminação da necessidade de se obter uma casa, não conseguiu prover seu acesso com o mesmo vulto. A autora complementa:

Seja pela necessidade de desfazer a situação de coabitação, seja para cessar o pagamento de altos aluguéis, ou ainda, seja pela moradia imprópria, nos três casos expostos, independente da motivação, não necessariamente é relevante a posse deste abrigo, pois esta parte da população precisa simplesmente se abrigar, desfazendo a situação de coabitação, de submissão aos altos aluguéis impostos pelo mercado ou de habitar em áreas ou espaços impróprios.

[...] o problema da habitação se concentra na visão de habitação como mercadoria, suscetível aos efeitos do capitalismo, em que nem o fato de sua aquisição ser cercada de mecanismos de retorno financeiro, garantem a continuidade dos programas, tampouco garantem o atendimento da população de baixa renda. [...] as políticas públicas voltadas para a aquisição da habitação reforçam o fetiche da casa própria, que vários estudos apontam como inacessíveis para a população de menor renda. Alimentar a concepção de habitação como sendo um objeto desejado, imbuído do sentimento de posse, não tem contribuído para minimizar o problema do déficit habitacional. (ARAÚJO, 2008, p. 166 e 170).

Com essa discussão, Araújo (2008, p.166) busca por em xeque o acesso à moradia exclusivamente pela compra do imóvel. Para ela, uma política habitacional justa e eficiente, está além das formas tradicionais de construção e aquisição de imóveis, pois ao exigir uma elevada capacidade de comprometimento da renda, repele-se a maior parte da população de baixa renda.

Destinado à população de baixa renda, o aluguel social é defendido por Araújo (2008, p.9) como um modelo alternativo de provisão habitacional com intervenção estatal. O modelo pode ser baseado em imóveis do setor público (onde o Estado aluga diretamente aos moradores) ou privado (onde o proprietário recebe benefícios fiscais para dispor o imóvel à locação). Mas, não se trata de oferta temporária, até que as famílias encontrem suas moradias no mercado de locação ou recebam a posse definitiva de moradias, pois estas formas não consideram o

aluguel como uma opção de moradia definitiva e não auxiliam na redução do déficit habitacional.

Milano (2013, p. 11) afirma que “considerando-se a dificuldade para a aquisição de imóveis em centros urbanos, diversos países optaram pelo aluguel a baixo custo como uma das medidas para [...] prover moradia a uma parcela da população e evitar a segregação sócio espacial”.

Araújo aponta que o principal motivo para a adesão de moradores ao sistema de arrendamento é o fato de o valor da taxa de arrendamento ser menor que o de um financiamento ou valor pago em aluguel praticado pelo mercado imobiliário. Além de possibilitar o acesso à moradia àqueles que não podem auferir renda suficiente para ser enquadrado nos financiamentos disponíveis.

No Brasil, apesar dessa alternativa estar presente no Plano Nacional de Habitação (PlanHab), não houve tentativas reais de implantá-la. Encontra-se apenas o aluguel de cunho emergencial em casos de catástrofes naturais ou relocações. Para Milano (2013), a experiência do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), não chega a ser um exemplo de locação social por possibilitar a aquisição do imóvel após o contrato. Mas para Araújo foi o mais perto do que se chegou.

Márcio Valença (2014) em meio a discussões sobre “Alternativas de provisão habitacional no Brasil e no mundo” relata que o PAR, criado pelo governo FHC em 1999, foi um programa de locação social muito particular, pois permitia ao morador a compra do imóvel ao final do contrato de 15 anos, sendo portanto uma operação de leasing. O imóvel de propriedade da CEF (banco operador do programa) poderia ser adquirido pelo arrendatário pagando um valor residual. Os aluguéis, não havendo inadimplência, passavam a ser contabilizados como pagamento efetivo. Contudo, aos moradores não era permitido alterar a estrutura do edifício ou o interior das unidades, bem como, sublocá-las.

As normas do programa determinavam que os empreendimentos fossem implantados em bairros com infraestrutura, com conectividade às áreas centrais e evitando as áreas periféricas. Ainda limitava o tamanho dos empreendimentos, recomendando 160 unidades, para favorecer a construção de conjuntos menores e preencher vazios urbanos. Os empreendimentos, em sua maioria, formavam

condomínios semiverticalizados de até quatro pavimentos e alguns projetos demonstravam maior preocupação com a renovação arquitetônica (Figura 3). (VALENÇA, 2014).



Figura 3. Exemplo de empreendimento do PAR em Maceió (AL)⁷

Para Valença, a CEF, que também gerenciava os empreendimentos, mantinha o controle absoluto dos seguintes aspectos:

1) os custos de produção (com a imposição aos construtores de um preço máximo por unidade a ser paga pela CAIXA, o que variava de acordo com os índices regionais dos custos da construção civil, medida importante para evitar a especulação imobiliária já que os preços do mercado eram bem acima do custo de produção); 2) a qualidade (com a imposição de requerimentos mínimos em referência ao tamanho, localização e uso de materiais); e 3) o financiamento (com a análise do perfil do beneficiário para garantir capacidade de pagamento; com a adoção de contrato de arrendamento que facilitava a retomada do imóvel pela CAIXA em caso de inadimplência por mais de dois meses). (VALENÇA, 2014).

Ainda segundo o autor, o lucro dos construtores era reduzido, mas os riscos também. Contudo, mesmo não sendo oficialmente extinto, o programa foi “engolido” pelo MCMV após 2009.

Para Araújo (2008,p. 176), “já não se admite mais focar os estudos acerca da questão habitacional sem, doravante, considerar o papel da locação social como importante instrumento de política pública.” Pois o sistema permitiria, além do

⁷ Fonte: VALENÇA, 2014.

combate ao déficit habitacional, dar suporte ao Programa de Recuperação de Sítios Históricos (PRSH) integrando preservação de patrimônio, desenvolvimento urbano e revitalização de áreas centrais com o componente habitacional como principal estimulador; permitiria ainda, como um instrumento de articulação de uma política pública, privilegiar a ocupação de lotes remanescentes, consequentes da prática de ocupação desordenada produtora de vazios urbanos e recompor o tecido urbano. (ARAÚJO, 2008, p. 176).

2.5. Programa de autoconstrução e direito a Assistência Técnica

Segundo Denise Nascimento (2011, p.218) a autoconstrução pode ser definida como:

[...] provisão de moradia, em que a família, de posse de um lote urbano, obtido no mercado formal ou informal, decide e constrói por conta própria a sua casa [sem a orientação de um responsável técnico], utilizando seus próprios recursos e, em vários casos, mão de obra familiar, de amigos ou ainda contratada.

A autoconstrução está associada predominantemente a famílias de renda média baixa e baixa. Para Nascimento, os motivos deste tipo de construção vão desde o alto custo (proporcional à renda) na contratação de profissionais, até a burocracia para aprovação de projetos em órgãos legais.

A vantagem da autoconstrução para estas famílias, segundo Lima (2005⁸, *apud* Nascimento, 2011, p. 224), seria a “total autonomia para realizar a obra, tanto nos aspectos físicos e construtivos, na administração e gestão, na contratação de mão de obra, como na aquisição material e na definição do tempo para a realização do trabalho”. Além da economia que acabam tendo por não arcar com encargos sociais, impostos, taxas de administração, lucro de agentes imobiliários, e aluguel – a medida que se instalam na moradia ainda em construção. Porém, a ausência de assistência técnica e o emprego de mão de obra desqualificada seriam os responsáveis pelo baixo desempenho de grande parte destas moradias.

⁸ LIMA, R. M. C. de. **A cidade autoconstruída**. Tese (Doutorado) - Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional. Rio de Janeiro, 2005.

De uma forma geral, há "muita divergência quanto à eficácia e oportunidade do apoio à autoconstrução, havendo opiniões favoráveis e contrárias a este" (MDIC/EPUSP, 2003⁹ *apud* NASCIMENTO, 2011, p. 222).

Um caso de apoio do governo à autoconstrução ocorreu com a COHAB-CT sob o comando de Rafael Dely (1979-1983), onde até pessoas com meio salário mínimo puderam ser atendidas. Na ocasião, além de comprar uma determinada área, provê-la de rede de água, luz, esgoto e loteá-la, a COHAB-CT financiava a compra de material de construção e proporcionava o contato com estagiários de arquitetura. Até esta época, o BNH não possuía financiamento para esta modalidade de construção, mas depois, passou a oferecê-la. Segundo Dely (1990), a iniciativa atendeu quase 6 mil famílias, que puderam fazer cada uma o seu projeto, com os materiais que quisessem, acabando com o estigma de conjunto habitacional repleto de residências todas iguais. Apesar de ter dado mais trabalho de organizar, se comparado às práticas tradicionais de padronização, Dely afirma que o forte do programa foi justamente deixar a casa "à conta do morador":

[...] Fazendo para si próprio, dentro de sua visão de projeto e ocupação, o morador age com prazer, se empolga. O morador recebia aulas de construção, na COHAB-CT. Depois, os fiscais da COHAB-CT, como fazem em qualquer conjunto, observam a construção, especialmente quanto à segurança: para não cair, ser razoavelmente acabada. Quando o próprio morador faz, é de seu interesse permanecer na área. Ele cria raízes, não vende, tem um endereço. Há casos em que faz muito melhor que a própria COHAB-CT, como também os há em que o resultado é pior. Mas o morador nunca reclama, porque foi ele quem fez. Mas esse é um preço que o órgão público tem a obrigação de arcar, desde que seja para fazer algo bom e importante para a cidade. (DELY, 1990).

Em meio a discussões nacionais, foi aprovada a Lei de Assistência Técnica à Habitação de Interesse Social em 2008. A proposta assegurava às famílias com renda de até três salários mínimos assistência gratuita para o projeto e acompanhamento da construção de moradias. Em seu 6º artigo, a lei estabelece: "Os serviços de assistência técnica previstos por esta Lei devem ser custeados por recursos de fundos federais direcionados à habitação de interesse social, por recursos públicos orçamentários ou por recursos privados." (BRASIL, 2008). Contudo, a efetiva aplicação desta lei, na maioria das vezes, vem sendo ignorada, inclusive pelos novos programas de habitação, como o MCMV.

⁹ MDIC/EPUSP. **O futuro da construção civil no Brasil**: resultados de um estudo de prospecção tecnológica da cadeia produtiva da construção habitacional. São Paulo. 2003. Disponível em: <<http://alexabiko.pcc.usp.br>>. Acesso: 02/10/ 2011.

Na época de lançamento do programa Minha Casa Minha Vida em 2009, de acordo com Campos (2011, p. 73), as grandes empresas da indústria da construção opuseram-se a propostas que pudessem envolver a autoconstrução e melhoria das habitações populares já existentes, reforçando a importância da formalidade e da regularidade na construção para a baixa renda.

Em oposição à autoconstrução, o modelo que o programa MCMV adotou reduz a autonomia das famílias nos processos de decisão da produção habitacional, obrigando-as a comprometer parte da renda ao longo de anos, quando poderiam construir a própria casa conforme a necessidade e disponibilidade de recursos. Nesse sentido, Nascimento (2011, p. 229) conclui:

Os modelos tipológicos rígidos, resultantes de determinações formais, construtivas e técnicas do setor da indústria da construção ou do Estado, são ainda apresentados como solução para o déficit habitacional. Não há o entendimento, nesses casos, de que os moradores não desejem produtos prontos sem possibilidades de absorver mudanças sociais e físicas ao longo do tempo. Além disso, a capacidade dos usuários de lidar e avaliar suas demandas de modo que a casa seja expressão do cotidiano familiar é completamente desprezada.

3. Tentando entender o Mercado

A relação entre oferta e procura, e sua intensidade, tem um forte impacto no Mercado e seus preços. Mas, na produção e comercialização de moradias, outras questões podem influenciar tanto quanto e é isso que se pretende analisar na sequência.

3.1. O Empreendedor imobiliário e a atividade Incorporadora

Enquanto produto da divisão social do trabalho, a moradia supera a condição de mero abrigo e reflete uma série de aspectos econômicos, sociais, culturais, tecnológicos e ideológicos de uma sociedade.

A moradia requer tempo, esforços e recursos para a transformação de matérias primas em algo habitável e agregado de valores. Muitos agentes participam desse processo de transformação e um dos principais, que de fato vê a moradia como produto mercantil, é o empreendedor imobiliário.

Para entender o processo de produção habitacional, será estudado “O ponto de vista do empreendedor” discutido por Eliane Monetti no livro *Arquitetura e Mercado Imobiliário*.

A expectativa de gerar alguma riqueza no futuro, dentro das margens desejadas, é o que motiva o empreendedor a aplicar seus recursos (investir) num ciclo de transformação. Neste ciclo, ele assume os riscos ao longo do processo, inclusive o da sua real capacidade de transformar os recursos com a intensidade pretendida. O investimento ocorre quando o padrão de risco está dentro de seus limites a fim de manter sua saúde financeira e perpetuidade.

A ação empreendedora em geral, seja ela no setor industrial, comercial ou de serviços, passa pela imobilização de recursos financeiros na aquisição de insumos (materiais, energia e outros), bem como pela sua aglutinação e posterior transformação em produtos, por meio de um processo de produção. Encerrado o ciclo de produção, os produtos resultantes são passíveis de serem comercializados, dando lugar, novamente, a recursos financeiros. Essa desmobilização pode permitir ao empreendedor resgatar e ampliar os recursos originalmente demandados no processo, sendo exatamente esse o gatilho que move a ação empreendedora. (MONETTI, 2014, p.15).

No setor imobiliário, o incorporador (empreendedor imobiliário) tem grandes expectativas de obter riqueza, partindo dele a iniciativa de produzir novas mercadorias ao implantar novos empreendimentos. Contudo, isso não faz dele um especulador.

O especulador busca para seu investimento uma remuneração acima dos padrões praticados em uma dada conjuntura, mesmo que isso represente aceitar riscos maiores. (MONETTI, 2014, p.15).

Por exemplo, num cenário de franca elevação dos valores de imóveis residenciais, ao comprar um imóvel na planta, o especulador imobiliário busca um ganho expresso na valorização do imóvel no período de construção. Porém, essa posição especulativa está atrelada a um risco acentuado, pois o aquecimento dos preços pode não ocorrer nos níveis desejados no período, frustrando ou anulando os ganhos. Pode se dizer que o que orienta a decisão de investimento do especulador é o nível de resultado que almeja e não o risco, pois este está além de seu controle.

Ao incorporar, o empreendedor assume os riscos que:

[...] podem ser isolados, sistemáticos, de mercado ou operacionais: os isolados estão diretamente ligados ao negócio; os sistemáticos, ligados às alterações das políticas governamentais (inflação, sistema financeiro, legislação, perda de renda da população); riscos de mercado referem-se à concorrência, queda nos preços, aumento dos insumos; os riscos operacionais relacionam-se aos equipamentos, mão de obra e tecnologia. (CORDEIRO FILHO¹⁰, 2009, *apud* VARGAS, 2014a, p.10).

Num empreendimento imobiliário destinado à venda, projetar a receita que se espera alcançar com a comercialização significa estimar a velocidade da construção e da venda, além do preço que será praticado na venda.

Contudo, tempo e preço não podem ser controlados totalmente. O valor da venda é estimado pela observação do preço alcançado por produtos semelhantes, porém, até a venda, ele pode oscilar conforme a ação dos outros agentes no mesmo mercado. No caso de empreendimentos residenciais, busca-se maior velocidade na construção e a rápida oferta do produto à venda para maximizar os ganhos, mas no processo podem ocorrer atrasos indesejados.

Além de assumir riscos, o incorporador tem, segundo Pereira Leite¹¹ (2006, *apud* Vargas, 2014a, p.10), um caráter de inovação aliado à ousadia e um senso de oportunidade.

Embora as mudanças, provocadas por inovações, enfrentem certa resistência no início, elas são, de certo modo, cada vez mais aguardadas pelos consumidores. Esse anseio conduz a oferta de “novos” produtos e serviços pelos incorporadores: novas formas de morar; novas localizações; design diferenciado; novas tecnologias; diferentes formas de pagamento (adaptando-se ao mercado às regras do governo).

Deste modo um dos objetivos do incorporador é:

[...] produzir um empreendimento que maximize a adequação ao seu mercado alvo, respeitando os padrões de eficiência em seu processo produtivo e que sejam válidos do ponto de vista econômico e de riscos do negócio. (MONETTI, 2014, p.23).

Ao direcionar um produto residencial a um público específico, o incorporador busca conhecer o conjunto de atributos necessários (e de anseio) desse público. Em

¹⁰ CORDEIRO FILHO, A. **Empreendedorismo no mercado imobiliário habitacional**. São Paulo: Atlas, 2009.

¹¹ PEREIRA LEITE, L. R. **Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial do período 1950-1980**. São Paulo, 2006.

geral e em maior ou menor grau, atributos como boa localização e vizinhança; projetos de arquitetura mais elaborada; melhores acabamentos e; sistemas sofisticados fazem parte dos anseios dos compradores.

O ato de embarcar mais ou melhores atributos num produto o torna mais qualificado para a venda. Contudo, isso pode significar maiores custos de produção, refletir no preço de venda e inviabilizar a aquisição por determinados públicos. A oferta para um mercado com maior capacidade de pagamento acaba atrelada ao anseio por um novo conjunto de atributos.

Através de estudos de viabilidade, o incorporador consegue verificar os custos para produzir um produto aceito pelo público alvo, podendo possuir atributos diferenciados dos existentes no mercado (ainda que alguém dos anseios e necessidades do público-alvo) se viável para a venda.

Como as moradias são bens de alto valor, os financiamentos com alienação fiduciária são um dos meios para viabilizar a sua aquisição, uma vez que o próprio bem se torna uma garantia. Contudo, o valor do crédito a ser aprovado depende muito da segurança que o credor terá de receber as parcelas da dívida durante todo o período do contrato. Assim, a capacidade financeira do devedor honrar suas parcelas acaba limitando o crédito.

Os anseios e a capacidade de pagamento geram uma relação conflitante, com maior ou menor intensidade, para o comprador. O público de maior poder aquisitivo, por esta condição, tem menor restrição orçamentária para atender suas necessidades e desejos. Já o de menor poder aquisitivo acaba necessitando de políticas de governo para acessar uma unidade habitacional no mercado formal – embora esta unidade atenda parcialmente suas necessidades.

O setor imobiliário está intimamente ligado ao comportamento financeiro, de modo que as decisões de investimento imobiliário (produção, compra, venda) estão atreladas à dinâmica cíclica do *real estate*.

O esquema ilustrado pela Figura 4 foi apresentado por Monetti para representar o estado do mercado ao longo do tempo, onde ora a oferta é escassa (sendo lucrativo investir na construção de novos empreendimentos), ora é excessiva

e se satura. A curva tende a se repetir no tempo a partir do ponto E, em ciclos de extensão e intensidade variada.

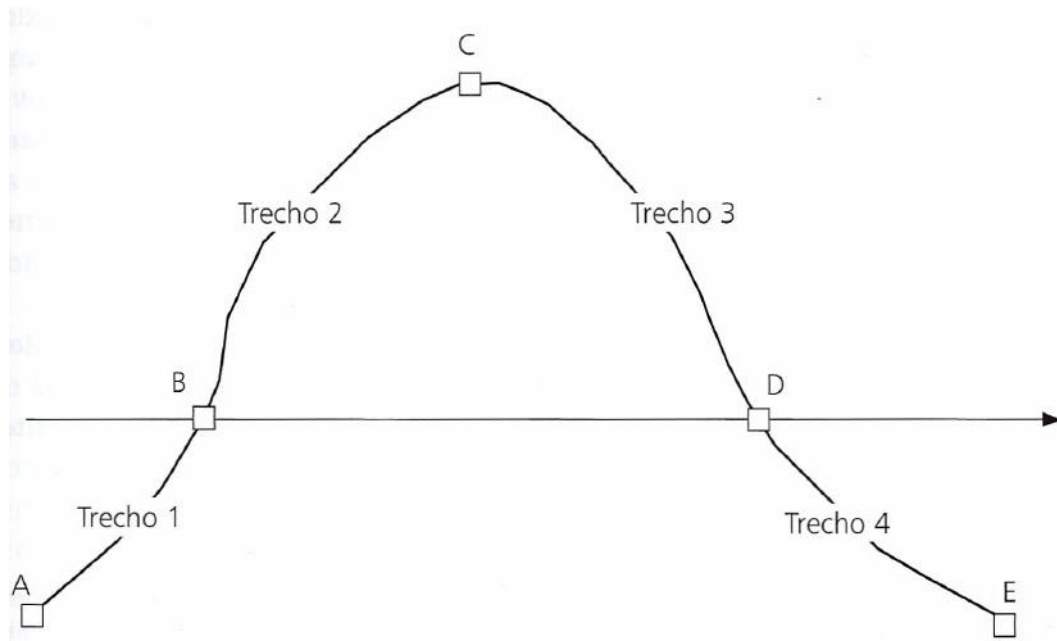


Figura 4. Comportamento cíclico do real estate no tempo.¹²

A posição A representa um mercado com baixa atratividade para investimentos caracterizando desequilíbrio causado pelo excesso de oferta. Sem nova oferta, o estado do mercado tende a melhorar à medida que a demanda orgânica se fortalece para a mesma oferta, acenando para uma recuperação na atratividade dos investimentos (trecho 1). Ao se decidir por investimentos nessa fase, o produto só estará no mercado após cumprida sua etapa de implantação, logo, só produzindo efeito no mercado em data futura. Durante esse período de implantação, permanece o crescimento da demanda ainda não atendida pela oferta de novos produtos. O trecho 2 se caracteriza pelo ingresso de nova oferta que, a partir do ponto C, vai sinalizando o esgotamento de absorção pela demanda. A oferta nova que tem lugar nesse estágio, conforme for sua intensidade, produz perda de atratividade no trecho 3, sendo o trecho 4 aquele que conduz à condição de superoferta observada no ponto E. (MONETTI, 2014, p.27).

3.2. Arquitetura, produto para consumo

No mercado, a arquitetura é mais um produto de consumo e cada consumidor, ou agente, a vê com determinadas intenções. Heliana Vargas retrata, em “O arquiteto e seus clientes”, o que diferentes grupos esperam de um projeto arquitetônico (VARGAS, 2014a, p.6):

¹² Fonte: MONETTI, 2014, p.27

- a) Os indivíduos comuns têm atrelado à edificação um valor de uso (definição que será aprofundada mais adiante), seja residencial ou para exercício de atividade profissional. Sua expectativa em relação ao projeto é que possua condições de conforto, eficiência, imagem e liquidez.
- b) As empresas buscam espaços para desempenhar uma determinada atividade. Desejam eficiência, produtividade, conforto, imagem, baixo custo de manutenção e retorno permanente pelo bom desempenho do seu negócio.
- c) Os incorporadores estão interessados em criar valores de uso para os outros, visando maior valor de troca para si. Buscam flexibilidade, maior rentabilidade, baixo custo de produção, retorno imediato e liquidez.
- d) O Estado também pode criar valores de uso, seja na construção de moradias ou de edifícios públicos para os mais diversos usos sociais e administrativos. Nos projetos, buscam imagem e o menor preço nominal.

Como nem todas as intenções coincidem num mesmo campo de atuação, a produção imobiliária segue os interesses do grupo que possui maior poder de participação no processo produtivo, geralmente, os incorporadores.

Ao observar os edifícios de nossas cidades, é possível notar que a arquitetura de muitos parece não responder com um projeto único e específico para o sítio. Observa-se certa generalização do produto imobiliário, que apresenta qualidades e feições ditas apreciadas pela maioria das pessoas, mas acaba sendo impessoal.

Respondendo às críticas sobre os estilos arquitetônicos produzidos pelo mercado imobiliário (neoclássico, mediterrâneo, colonial), Pereira Leite (2006) garante ser decorrência da percepção do gosto [aliado à apreciação de valores de signo] de seu público-alvo e não uma imposição das incorporadoras, como apontado pelos arquitetos. Para Rosseto¹³ (2002), é a noção de mercadoria que faz com que o incorporador tente produzir de acordo com as preferências do seu público-alvo, o que sugere que o empreendedor busca auscultar o mercado. (VARGAS, 2014a, p.11).

¹³ ROSSETTO, R. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas**. 210 p. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, 2002.

A pressa em movimentar o ciclo de cada empreendimento e despertar mais rapidamente a atenção de um comprador, faz da “diferenciação” algo fundamental, embora possa elevar o preço. Mesmo não sendo ligados à edificação propriamente dita, os sonhos, a sofisticação, o status e a qualidade de vida aparecem sendo vendidos juntamente com o imóvel, imprimindo a ele maior valor de signo. (VARGAS, 2014a, p.5).

Ainda assim, a produção imobiliária como forma de lucro busca equacionar uma questão simples (embora os meios para efetivá-la não o sejam): o custo de produção deve ser baixo para otimizar os lucros e viabilizar o negócio, sem perder de vista a capacidade de aquisição do público alvo.

Como o preço de venda costuma ser, em geral, o mesmo praticado pelo comércio de produtos semelhantes, atingir a maior margem de lucro depende do barateamento do processo pela melhor gestão dos recursos. Nisso, uma atitude que vem se tornando comum é transferir parte dos custos da etapa de produção (no caso, da construção) para a etapa de uso (quando a manutenção torna-se de responsabilidade do usuário). Assim, além de impessoal, em muitos casos, o produto imobiliário acaba sofrendo com a falta de qualidade construtiva.

Porém, diante do grande déficit habitacional, o mercado imobiliário, da forma como vem sendo conduzido, levará muito tempo para se saturar completamente.

3.3. Valores colocados à venda

Além de abrigar diferentes atividades humanas (uma característica de valor de uso), uma edificação pode gerar renda como mercadoria (valor de troca), pode também transmitir *status* e prestígio a seu proprietário ou a quem a frequente (valor de signo), pode ainda proporcionar uma sensação individual e muito subjetiva nas pessoas (valor sentimental – embora esse seja de difícil apropriação pelo mercado).

Segundo Adam Smith (1983¹⁴, *apud* Vargas, 2014b, p.36), “o valor de uso [é] expresso pela utilidade do bem e o valor de troca [é] referente ao poder que um determinado bem possui para capacitá-lo para a compra de outros bens.” Ao considerar o solo urbano como este bem, Vargas conclui que:

O valor de uso corresponde, portanto, à utilidade do solo urbano, seja para a produção de bens, seja para a reprodução da força de trabalho que necessita de moradia e de demais equipamentos e serviços (abastecimento, lazer, saúde, educação, etc.). Já o valor de troca resulta da relação quantitativa desta mercadoria, solo urbano, com as necessidades criadas para o seu consumo. (VARGAS, 2014b, p.37).

Apesar de terem e gerarem valores de uso e troca, elementos como conforto, segurança, qualidade ambiental podem ser vinculados a um *status* e com isso agregar valor de signo. Atualmente, “na ideologia do consumo [...], o consumo de signos desempenha um papel cada vez maior” (VARGAS, 2014b, p.38), onde signos dos mais diversos (por exemplo, de felicidade, de satisfação, de poder, de riqueza) são postos a venda e consumidos tanto quanto os objetos físicos.

Assim, a venda de imóveis passa cada vez mais a explorar a ideia de “exclusividade” (embora nem sempre os projetos reflitam isso), e buscar a ampliação da demanda a partir da criação de novas necessidades que levem à aquisição sucessiva de bens que marquem, por exemplo, uma diferenciação social.

Essencial à produção de edificações, o solo urbano é trabalhado de modo a ter todos esses valores. Por ser escasso (no sentido de não poder ser reproduzido enquanto elemento físico) e monopolizado (por ser de propriedade privada), o solo urbano é trabalhado em torno de sua principal característica, que o faz único em todo o mundo: a localização.

3.4. Solo urbano: mais que matéria prima, (a posse de) um lugar no mundo

Uma importante parte do valor de uma moradia urbana, assim como outras edificações, não é composta pelo produto construído em si. É a fração vinculada à propriedade privada da terra, ao acesso à infraestrutura urbana e à própria regulação, todos determinantes da capacidade de se “criar terra urbana” (CAMPOS,

¹⁴ SMITH, A. **A riqueza das nações**: investigação sobre a sua natureza e suas causas. Tradução de Luiz João Baraúna. São Paulo: Abril Cultural, v.1, 1983.

2011). Deste modo, o solo urbano não pode ser visto como uma simples matéria prima como os demais materiais da edificação, pois, como já dito, é dotado de uma característica única e impossível de ser reproduzida, a localização.

Para Villaça (2001, p.72), ao discorrer sobre o tema:

Há consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido. E produzido pelo trabalho social dispendido na produção de algo socialmente útil. Logo, esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há aí dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si - os edifícios, as ruas, as praças, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas, praças, das praias, pois essa localização que os insere na aglomeração. A localização se apresenta assim como um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado, se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte.

Paola Campos, em seu texto “O preço da terra urbana e moradia de baixo custo”, diverge em alguns pontos:

[...] na agricultura, a terra não tem valor em si, mas adquire um preço na medida em que a produção da mercadoria [...] permite, pelos fazendeiros, a extração da mais-valia a partir do trabalho dos plantadores [...]. No contexto urbano a terra continua não tendo valor em si, já que não é produto do trabalho humano, mas adquire um preço, na medida em que se recebe dinheiro por ela. Esse preço é dado sobretudo, pela sua localização.

Segundo Ribeiro [¹⁵] é a disputa capitalista pelo espaço urbano que determina o preço da terra, ou seja a demanda pela terra que provoca seu preço e não a sua oferta. (CAMPOS, 2011, p.65).

Ao menos é possível concluir que o fator localização conduz a principal peculiaridade do produto imobiliário, que como o próprio nome insinua, é imóvel. E esta característica de imobilidade é vinculada ao que nela está construído, de modo que gera uma diferenciação no preço de edificações, de mesmo tamanho e qualidade, entre diferentes áreas da cidade conforme exposto por Vargas:

A composição entre o solo urbano e as edificações sobre ele construídas coloca mais uma diferenciação em relação aos demais produtos de consumo. As edificações são provenientes da produção dos materiais empregados na construção e, portanto, independentemente do solo urbano, pode-se chegar a um preço geral de produção por m² de área construída de igual qualidade. Desta forma, as diferenças dos preços de apartamentos de igual tamanho e padrão de qualidade são atribuídas fundamentalmente ao fator localização (VARGAS, 2014b, p. 36).

¹⁵ RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; IPPUR/UFRJ; FASE, 1997.

Numa rápida consulta pela Internet sobre anúncios de apartamentos igualmente reformados na cidade do Rio de Janeiro, encontra-se uma grande diferença nos preços de imóveis da Zona Sul e da Zona Oeste, por exemplo. Mesmo melhor equipado, o preço do m² final de um apartamento no bairro de Campo Grande não chega a ¼ do praticado em Copacabana, como na comparação abaixo.



Figura 5. À esquerda - Exemplo de apartamento à venda no bairro Campo Grande¹⁶

Figura 6. À direita - Exemplo de apartamento à venda em Copacabana.¹⁷

Essa diferenciação é evidente em regiões da cidade onde há condições ambientais e paisagens especiais que resultem na Renda de Monopólio¹⁸

¹⁶ Fonte: Zap Imóveis. Disponível em:

<[https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+rj+rio-de-janeiro+zona-oeste/#{"precomaximo":"2147483647","areautlmaxima":"70","parametrosautosuggest":{"Bairro":"","Zona":"","Cidade":"RIO DE JANEIRO","Agrupamento":"Zona Oeste","Estado":"RJ"},"pa](https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/agr+rj+rio-de-janeiro+zona-oeste/#{)>. Acesso em: 05/06/2017.

¹⁷ Fonte: Zap Imóveis. Disponível em: <[https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/rj+rio-de-janeiro+zona-sul+copacabana/#{"precomaximo":"2147483647","areautlmaxima":"70","parametrosautosuggest":{"Bairro":"COPACABANA","Zona":"Zona Sul","Cidade":"RIO DE JANEIRO","Agrupamento":"","Estado":"RJ"},"pa](https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/rj+rio-de-janeiro+zona-sul+copacabana/#{)>. Acesso: 05/06/2017.

¹⁸ Definição dada por Marx para a renda obtida pela posse de uma propriedade com uma condição natural rara

(LEFÈVRE¹⁹, 1979 *apud* VARGAS, 2014b, p.42). Essa localização mais agradável, podendo ser natural ou ter sido produzida com a intervenção de capital e trabalho, beneficiada pela escassez e impossibilidade de reprodução, é sabiamente apropriada por incorporadores dependendo da necessidade do usuário e de sua capacidade de pagamento.

A qualidade ambiental, por exemplo, composta pela vegetação, ausência de ruídos, baixos níveis de poluição do ar, vem sendo um elemento diferencial na venda de imóveis residenciais. A proximidade com parques, praças e locais tranquilos, opondo-se ao ritmo de vida agitado das grandes cidades, tornam-se fortes motes de venda.

Além das características físicas, a tradição, a cultura e o *status* são atributos que podem agregar, conforme já citado, valor de signo. Apesar de gerar valores, muitas vezes imaginário, acabam reforçando uma segregação, na maioria das vezes por classes sociais.

A inclusão desses atributos no fator localização é usada como estratégia pelos agentes imobiliários quando a demanda se reduz (devido ao momento econômico, por exemplo) ou a concorrência se acirra, pressionando os preços para baixo e reduzindo parte do lucro.

Mesmo repleto de caráter inercial, o imóvel está sujeito à influência dos diversos fluxos da cidade, assim como das intervenções urbanas e edificações externas a ele. Assim, a “localização passa a ser constantemente produzida com a aplicação sucessiva de capital e trabalho” (VARGAS, 2014b, p.41).

A localização poderia ser definida como “os atributos locacionais de um ponto do território que definem suas possibilidades de relacionamento com os demais pontos desse território” (VILLAÇA, 1978²⁰, *apud* VARGAS, 2014b, p.46). Ao adquirir um espaço, além de um possível volume habitável, compra-se também uma distância. A distância que interliga aquele ponto e os demais lugares, como centro de comércio, de trabalho, de lazer, de cultura etc. Por sua vez, distância traduz-se

¹⁹ LEFÈVRE, R.B. Notas sobre o papel dos preços de terrenos em negócios imobiliários de apartamentos e escritórios, na cidade de São Paulo. In: MARICATO, E. (org.). **A Produção Capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Alfa Omega, 1979.

²⁰ VILLAÇA, F. A localização como mercadoria. São Paulo: FAU-USP, 1978.

em tempo e custo (não somente de um deslocamento, mas a somatória de todos os deslocamentos de todos que fazem uso deste espaço). Assim, localização também está vinculada à maior ou menor acessibilidade para os deslocamentos.

Para Vargas (2001, p.74):

A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra a tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção. Quanto mais central o terreno [baseando-se na ocupação centro-periférica], mais trabalho existe dispendido na produção dessa centralidade, desse valor de uso. Os terrenos da periferia têm menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais. [isso reflete no preço da terra].

Segundo Ratcliff (1961²¹, *aput* Vargas, 2014b, p.45), se a acessibilidade ao centro fosse uniforme em toda a cidade, os preços do solo baixariam como um todo. Já para Wendt (1956²², *aput* Vargas, 2014b, p.45), o efeito seria o contrário devido à pressão da demanda por imóveis cada vez melhores e ao fato de que as pessoas podem ter outras exigências de acessibilidade que não o centro, admitindo que o local de trabalho, por exemplo, não é restrito às áreas centrais.

Pode se dizer que, nas grandes cidades, não existe uma localização considerada ótima para todos. As relações entre morar, consumir e trabalhar são diferentes e inúmeras, de modo que a escolha pela melhor localização ocorre de acordo com interesses, o perfil e a capacidade de pagamento do indivíduo.

A produção constante de localizações, tem o Estado como um dos principais agentes, embora ele não tenha total controle do processo. Assim como o mercado, o Estado não consegue reproduzir as aglomerações sociais sem as quais, segundo Villaça (2001), não há localização, mas diferente deste, ele pode induzi-las ou restringi-las. O faz por meio da criação de infraestrutura de consumo coletivo, legislações de uso e ocupação do solo, regulação do mercado imobiliário, impostos territoriais urbanos, expansão do perímetro urbano, oferta de serviços públicos, intervenções urbanas, construção de moradias, entre outros.

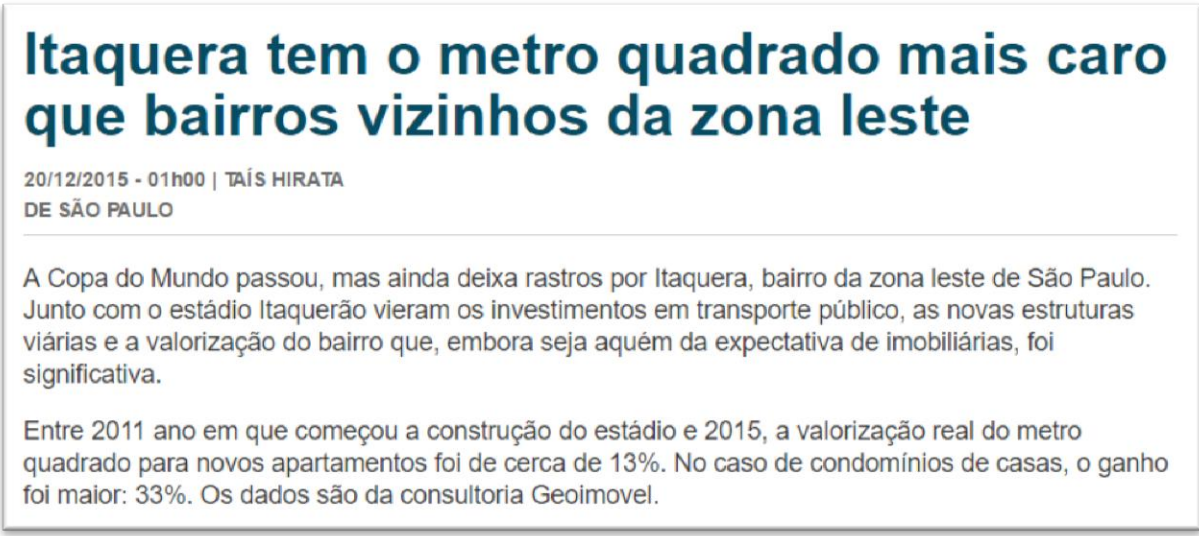
²¹ RATCLIFFE R.U. **Real Estate Analysis**. New York: Macgraw Hill, 1961.

²² WENDT. **Real estate appraisal, a critical analysis of theory and practice**. New York: Henry Holt, 1956.

Então, pode ser usada a definição de localização dada por Vargas, que complementa as de Villaça, e a define como:

[...] atributos locais de um ponto do território que: definem suas possibilidades de relacionamento com os demais pontos deste território; **incluem condições ambientais e paisagísticas; e apresentam marcas de status, tradição e cultura.** É produto do trabalho e da inversão sucessiva de capital dispendido na construção da cidade e da sua imagem, podendo ter origem externa ao espaço físico que lhe dá suporte **e ser planejadamente criada pelo próprio capital ou pelo Estado.** (grifo do autor). (VARGAS, 2014b, p.45).

A apropriação de investimentos públicos em infraestrutura no espaço das cidades como forma de vincular o lucro à terra urbana é apontada por Paola Campos (2011, p.63) como um dos grandes entraves para reduzir o preço da moradia. Exemplo recente disso foi a valorização de regiões atendidas por obras de infraestrutura para a Copa do Mundo de 2014, ilustrada por um texto do Jornal Folha de S. Paulo.



Itaquera tem o metro quadrado mais caro que bairros vizinhos da zona leste

20/12/2015 - 01h00 | TAÍS HIRATA
DE SÃO PAULO

A Copa do Mundo passou, mas ainda deixa rastros por Itaquera, bairro da zona leste de São Paulo. Junto com o estádio Itaquerão vieram os investimentos em transporte público, as novas estruturas viárias e a valorização do bairro que, embora seja aquém da expectativa de imobiliárias, foi significativa.

Entre 2011 ano em que começou a construção do estádio e 2015, a valorização real do metro quadrado para novos apartamentos foi de cerca de 13%. No caso de condomínios de casas, o ganho foi maior: 33%. Os dados são da consultoria Geoimovel.

Figura 7. Reportagem sobre a elevação de preços devido às obras de infraestrutura.²³

Nesse sentido, a autora estabelece uma contradição resultante dos investimentos urbanos: de um lado, a acumulação de capital, inerente ao modo de produção capitalista, do outro, as condições de reprodução da força de trabalho, através da habitação. E conclui:

²³ Fonte: Folha de S. Paulo. Disponível em: <http://classificados.folha.uol.com.br/imoveis/2015/12/1720741-itaquera-tem-valorizacao-imobiliaria-e-m-20-mais-carro-que-regioes-vizinhas.shtml>. Acesso em 05/06/2017.

[...] mesmo que a apropriação do lucro na produção do espaço das cidades seja direcionada exclusivamente à indústria imobiliária, é comum estarem presentes tanto o incentivo do governo como recursos financeiros públicos, (re)afirmando o Estado como legitimador dos interesses privados.

Em suma, o problema da habitação popular é um tema relacionado muito mais à propriedade privada da terra e ao modo de regulação pública especialmente no que diz respeito aos investimentos públicos no espaço urbano, do que a tecnologias, tempo de rotação do empreendimento e mesmo tecnologias de processo.

[...]

Não se trata, portanto, de um problema que possa ser limitado à introdução de novos materiais, novas tecnologias de construção, métodos de apropriação de custos, organização dos canteiros de obras e mesmo à arquitetura dos modelos habitacionais. (CAMPOS, 2011, p.73; 77).

Para Campos, mesmo que o projeto e a construção de uma edificação proponham reduzir custos, a economia é inevitavelmente apropriada na valorização da terra como ativo financeiro e especulativo.

Ainda para esta autora, discutir o problema da habitação no Brasil é discutir o acesso à terra urbanizada para as camadas da população de baixa renda. Nisso, a participação do Estado (por seu poder de produzir e transformar o espaço urbano) é fundamental para a criação, em escala, de novas centralidades providas de infraestrutura.

3.5. Um histórico da produção habitacional após o séc. XIX: o caso da cidade de São Paulo

Como apontado por Heliana Vargas e Cristina Araújo (2014), cada período da produção imobiliária residencial caracteriza-se por situações específicas. Essas situações estão relacionadas à conjuntura econômica; o ambiente político e legal; aspectos socioculturais; influências ideológicas e avanços tecnológicos.

Sob essa análise, as autoras separaram a produção arquitetônica da cidade de São Paulo a partir de 1870 em cinco ciclos – que também podem ser estendidos a outros centros urbanos: a residência permanente e a expansão horizontal (1870 a 1930); a produção rentista e as empresas familiares (1930 a 1945); a verticalização e a produção imobiliária para venda (1945 a 1964); as grandes empresas imobiliárias e o sistema financeiro da habitação (1964 a 1990); o mercado de capitais, o crédito fácil e a planta mínima (1990 a 2010).

- A residência permanente e a expansão horizontal (1870 a 1930)

A partir de 1870, o desenvolvimento da economia cafeeira e canavieira no estado de São Paulo intensificou as atividades urbanas, estimulando várias famílias tradicionais a fixarem residência na capital. Após a abolição da escravidão, o capital antes envolvido com a compra de escravos, passou a ser utilizado na compra de terra urbana, que viria a ter grande valorização com o crescimento da população.

Naquela época, algumas estratégias já visavam a valorização fundiária. Como ilustrado por Campos (2008²⁴, *apud* Vargas e Araújo, 2014, p.130), a oferta de terreno para a construção do Hospital Beneficência Portuguesa, foi uma delas, de modo a influir na valorizar das terras que, não por acaso, estariam no seu entorno.

Segundo Bueno (2008²⁵, *apud* Vargas e Araújo, 2014, p.130), a elite, assim como profissionais liberais e arquitetos, tais como Victor Dubugras e Warchavchik, passou a se associar aos novos agentes urbanos e projetar casas populares direcionadas às pessoas comuns, promovendo a urbanização da área envoltória da cidade.

Os palacetes destinados à elite ficavam a cargo de arquitetos alemães, depois substituídos pelos mestres de obras, arquitetos e engenheiros italianos (LEMOS²⁶, 1978, *apud* VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.131). Muitos destes palacetes, assim como a maioria das habitações de vários segmentos (sobrados geminados, sem recuos laterais e frontais; cortiços; e os palacetes padronizados produzidos em série para uma classe média em ascensão), eram construídos para serem alugados.

Na maioria das casas analisadas por Gennari²⁷ (2005), que compreende o período de 1913 a 1940, notam-se passagens por cômodos ou por corredor lateral. Elas são compridas e o banheiro aparece no fundo, às vezes isolado, assim como a cozinha, que fica na parte de trás e comunica-se com a varanda (tal como as casas bandeiristas e canavieiras), algumas vezes já denominada de sala de jantar. A sala, propriamente dita, continua a ocupar a frente da casa. Em algumas casas, o gabinete dá espaço para o comércio. Não havia recuos frontais e sempre buscava-se

²⁴ CAMPOS, E. Os Pais de Barros e a Imperial Cidade de São Paulo. **Informativo Arquivo Histórico Municipal**. São Paulo, n.16, ano 3, jan./fev. de 2008. Disponível em: <<http://www.qrquiamigos.or.br/infor/info16/i-estudos.htm>>. Acesso em: 7 janeiro 2012.

²⁵ BUENO, B.P.S. **Aspectos do mercado imobiliário em perspectiva histórica**. São Paulo 1809-1950. São Paulo: FAU-USP, 2008.

²⁶ LEMOS, C.A.C.A. **Cozinhas, etc.** - um estudo sobre as zonas de serviço da casa paulista. São Paulo: Perspectiva, 1978.

²⁷ GENNARI, L.A. **As casas em série do Brás e da Mooca**: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – USP. São Paulo, 2005..

um estilo, de acordo com a capacidade de pagamento dos serviços profissionais contratados: do *art nouveau* aos palácios árabes. [Observar Figura 8] [...]

A propaganda de morar em bairros jardins já era um forte mote de venda nos city gardens, bem característicos da época em que as condições urbanas eram precárias e insalubres, como resultado do forte processo de urbanização induzido pela revolução industrial [...] (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.132; 134).

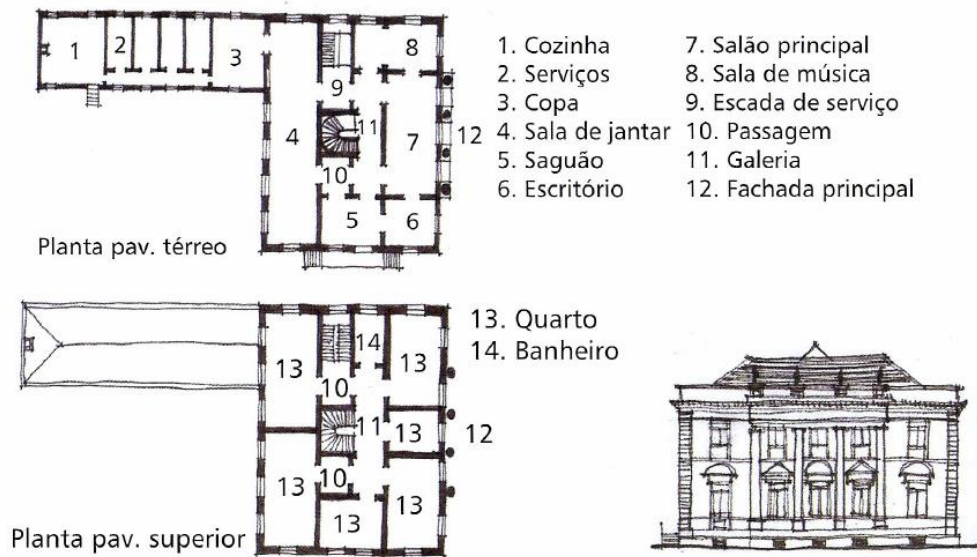


Figura 8. Casa de Rafael Aguiar Pais de Barros (1885-1887)²⁸



Figura 9. Exemplar de casa preservada - Vila Maria Zélia²⁹

²⁸ Fonte: VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.132.

Embora a lógica da república velha (1889-1930) não contemplasse a produção de casas para operários, havia um estímulo à iniciativa. Isenções de impostos municipais eram concedidas às casas ou empresas de quem organizasse a construção de casas populares, permitindo inclusive sua produção fora dos limites da cidade.

Vargas e Araújo (2014) destacam o surgimento dos primeiros grandes empreendimentos habitacionais, conhecidos como vilas operárias, que produzidos pelos próprios industriais buscavam, de certa forma, controlar seus empregados e limitar suas movimentações sindicais. Como exemplo, citam a Vila Maria Zélia inaugurada em 1916 que possuía além de moradias, armazém, creche, escola, igreja e recreação (Figura 9).

Na busca de transparecer modernidade, apareceu na década de 1910 outra opção de moradia: os apartamentos em edifícios verticais.

Os edifícios apresentavam comércio no térreo e uma escadaria que dava acesso às unidades habitacionais. A parte do fundo dos apartamentos era destinada às atividades de serviço e do convívio da família, com a sala de jantar substituindo a antiga varanda. Na frente, ficavam os cômodos destinados ao contato com o visitante, o escritório e a sala de visitas. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.135).

- A produção rentista e as empresas familiares (1930 - 1945)

A população de São Paulo cresceu muito entre 1920 e 1940. Passou de 579.033 habitantes em 1920 para 1.326.261 habitantes em 1940, segundo o anuário estatístico de 1977 elaborado pelo IBGE. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.137). O período foi marcado ainda pelo colapso do mercado mundial provocado pela queda da bolsa em 1929 e pela fragilidade da política de manutenção dos preços do café que levariam a economia cafeeira à bancarrota.

Apesar da grande demanda existente, a produção de habitações para aluguel supria, ainda que precariamente, as necessidades das diversas classes sociais, mantendo-se o arrendamento como a principal característica da produção imobiliária do período, correspondendo a 67,7% dos domicílios em 1940 (Rosseto³⁰, 2002). As classes mais altas instalavam-se em palacetes e apartamentos maiores, a classe média em sobrados geminados e pequenos apartamentos, e a classe trabalhadora,

²⁹ Fonte: São Paulo antiga. Disponível em: <<http://www.saopauloantiga.com.br/vilamariazelia/>>. Acesso em: 05/06/2017.

³⁰ ROSSETTO, R. **Produção imobiliária e tipologias residenciais modernas**. 210p. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - USP. São Paulo, 2002.

cada vez maior, transformava os cortiços em grande negócio para seus proprietários. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.137).

Uma das características do período foi a intensificação das atividades dos agentes imobiliários. Famílias proprietárias de terrenos urbanos os incorporavam para moradia, principalmente, para aluguel. As companhias de seguro também passaram a incorporá-los como forma de aplicar seus recursos. Na mesma época, apareceram as primeiras empresas de construção e sociedades de capitalização e de crédito hipotecário.

Apesar de uma certa aversão aos edifícios residenciais, em analogia aos cortiços, eles se tornaram cada vez mais presentes na paisagem da cidade devido a pouca oferta de terrenos vagos e consequente valorização das áreas melhor localizadas.

Além da mistura de estilos, havia uma mistura de tamanhos dos apartamentos no mesmo edifício, oferecendo uma grande variedade de opções de plantas - incluindo o formato de *kitchenettes* - e assumindo o uso misto. [Observar Figura 10]

O fato de a grande massa dos edifícios ser projetada para arrendamento (proprietários rentistas), tinha como pressuposto que o projeto estivesse alinhado à preferência e perfil dos futuros clientes para garantir o sucesso dos empreendimentos. [...] o interior reforçava a versão reduzida dos antigos palacetes burgueses. [...]

[...] A divisão da moradia em três zonas – social, serviço e íntima – raramente foi superada pela visão modernista em São Paulo, que bipartia a moradia entre o habitar noturno e diurno (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.138).

A construção de sobrados geminados desse período, assim como de cortiços, mantinha as características do período anterior.

Sobre a qualidade das construções de então, Vargas e Araújo destacam:

[...] com relação ao período aqui chamado de rentista, [...] a longevidade do edifício e a sua fácil manutenção são requisitos imprescindíveis para o investidor, cuja renda deve, inclusive, cobrir a depreciação do imóvel. Daí a tendência à busca por bons projetos, nos quais o arquiteto projeta diretamente para o proprietário do imóvel, embora no caso dos cortiços a impossibilidade de escolha por parte da baixa renda não corresponda a esta mesma lógica. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.143).

- A verticalização e a produção imobiliária para venda (1945-1964)

Inicialmente considerado um período de estabilidade política, de otimismo e embalado por altos índices de crescimento econômico, os anos que sucederam ao governo Vargas passaram da ênfase nacionalista para a desenvolvimentista

assumida por Juscelino Kubitschek. Além de ampliar a provisão de infraestrutura e incentivos à indústria, o governo JK facilitou a entrada de capitais estrangeiros no país.

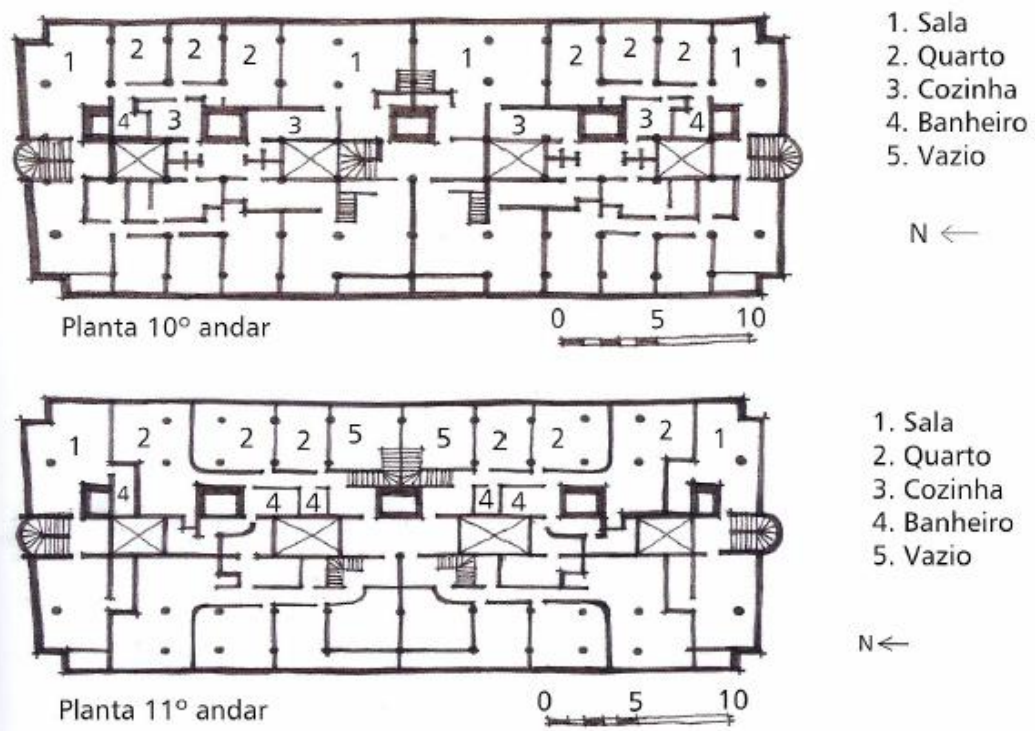


Figura 10. Edifício Esther e plantas³¹

³¹ Fonte: VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.141.

Nesse período, as medidas adotadas pelo governo Vargas no âmbito das políticas habitacional – sobretudo a Lei do Inquilinato (1942) – começaram a surtir alguns efeitos. A desvalorização do aluguel e as facilidades de crédito, garantidas tanto pelos IAPs como pela expansão das caixas econômicas com as políticas de financiamento, contribuíram para que a habitação começasse a ser produzida com a finalidade de venda, dando à figura do incorporador e das empresas da construção civil a imagem que se conhece hoje. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.145). Definitivamente, a relação do mercado imobiliário com o setor financeiro foi estreitada.

Segundo Lemos (2002³², *apud* Vargas e Araújo, 2014, p.145):

Vão surgir, a partir de 1942, os incorporadores associados a carteiras imobiliárias e escritórios com advogados, engenheiros e arquitetos associados, que estão mais preocupados em auscultar o mercado, descobrir bons terrenos e organizar as vendas do que em fazer uma boa arquitetura.

Preocupadas em atender aos gostos de clientes em potencial (quem podia pagar), as empresas incorporadoras e construtoras insistiam numa arquitetura ao gosto burguês, “desprezando muitas vezes a atuação do arquiteto moderno” que não possuía uma aceitação segura (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.148). A produção arquitetônica assinada, comprometida com as propostas eruditas vinculadas internacionalmente, só tinha espaço para se manifestar em algumas residências unifamiliares.

Contudo, os princípios e elementos do movimento moderno eram parcialmente apropriados pelo mercado imobiliário de acordo com sua conveniência, como no uso misto da edificação; uso da “planta flexível” (embora se desse pela não definição de cômodos ou a criação do terceiro dormitório reversível); e pela remoção de adornos desnecessários nas fachadas (contribuindo para o barateamento dos custos de construção).

Nesse período, os agentes imobiliários passaram, cada vez mais, a influenciar em alterações da legislação urbanística, permitindo, por exemplo, a produção de kitchenettes (na época, com uma área de cerca de 40m²), a redução de afastamentos ou o aumento da taxa de aproveitamento do lote.

³² LEMOS, C.A.C.A. Introdução. In: SAMPAIO, M.R.A. (org.). **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-64**. São Carlos: Rima, 2002.

São Paulo assistiu a um novo *boom* imobiliário e a tipologia de edifícios passou a predominar como forma de atender a um público com renda conhecida e garantida. Enquanto isso, a autoconstrução também se proliferava na periferia como resposta de uma, cada vez maior, população carente.

Quanto à qualidade daquilo que era construído, ainda se observava que:

[...] se na fase anterior se construía com qualidade em função da necessidade de longevidade dos imóveis para um determinado público-alvo de inquilinos – o que acarretava menores custos de manutenção –, na fase seguinte, esse padrão ainda se manteria, pois havia a necessidade de convencer o consumidor de que morar em edifícios era promissor. [algumas vezes, tendo projetos assinados por arquitetos de renome] (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.149).

Contudo, à medida que o cenário apresentou uma vertiginosa escassez da oferta habitacional diante do aumento populacional, Vargas e Araújo (2014, p.154) apontam que:

[...] no caso de um imóvel feito para a venda, a recuperação do capital e o seu lucro acontece no ato da venda. A preocupação com a manutenção e a qualidade da obra não é uma prerrogativa do incorporador que deseja maximizar a relação entre o preço de venda e o custo de produção da obra, considerando-se que quem arcará com os custos de manutenção, operação e depreciação do imóvel será o comprador final.

Assim, a máxima eficiência da habitação passou a não mais ser uma prerrogativa dos incorporadores no ato da construção.

- As grandes empresas imobiliárias e o sistema financeiro da habitação (1964-1990)

Em meio às turbulências políticas, a recessão econômica do fim do período anterior foi contornada pelo “milagre econômico”.

Dentre algumas medidas que foram implantadas pelo governo militar, já que agora assumia definitivamente uma postura de amparo à produção habitacional, estão a criação do Plano Nacional de Habitação e do Banco Nacional de Habitação; a regulamentação da incorporação imobiliária; a instituição da correção monetária nos contratos imobiliários para evitar que a inflação inviabilizasse negócios de prazo mais longo, como as incorporações; e a criação da Lei do Mercado de Capitais (SOUZA, 1994³³; PEREIRA LEITE, 2006,³⁴ *apud* VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.149).

³³ SOUZA, M.A.A. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec/Edusp, 1994.

Estas medidas foram de fundamental importância no suporte financeiro dos empreendimentos imobiliários e no financiamento da aquisição de imóveis. O setor da construção que apresentava uma taxa de crescimento anual de 1,9% entre 1959-1965 passou para 10,6% entre 1965-1970. (FONSECA, 2000³⁵ *apud* VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.154).

Essa política garantia o apoio ao governo militar por parte da classe média e ao reforçar a ideologia do “sonho da casa própria”, empregava na construção civil milhares de desempregados de mão de obra desqualificada.

A construção de casas térreas e sobrados geminados disseminaram-se, assim como os loteamentos populares na periferia e edifícios de apartamento. Contudo, se num passado o referencial da construção havia sido a alta qualidade e durabilidade da edificação, a partir do SFH, o referencial passou a ser o que cabia no valor do financiamento do mutuário. Tal fato refletiu na qualidade e na área útil das unidades, que passou a ser cada vez menor.

Segundo Camargo (2003³⁶, *apud* Vargas e Araújo, 2014, p.156), observava-se no ano de 1980, apartamentos de 1, 2 e 3 dormitórios com áreas de 60 m², 95 m² e 140 m² respectivamente, já no ano de 1990, passaram para 33 m², 55,8 m² e 81 m².

Segundo Vargas e Araújo (2014), construtoras como a Hindi, voltadas ao mercado de classe média, começam a instituir uma planta padrão para racionalizar a construção e diminuir os custos e prazos da obra. Já outras, como a Adolfo Lindenberg, voltadas ao mercado de mais alta renda, ampliavam a oferta de *status*, quase sempre prevalecendo uma arquitetura de características neoclássicas.

As grandes empresas produziam de tal maneira que os edifícios permitiam identificar as respectivas construtoras, fosse pelo acabamento, fosse pelo estilo. E,

³⁴ PEREIRA LEITE, L.R. **Estudo das estratégias das empresas incorporadoras do município de São Paulo no segmento residencial do período 1950-1980**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP. São Paulo, 2006.

³⁵ FONSECA, N.A. **A Arquitetura do Mercado imobiliário e seu processo de produção na cidade de São Paulo**. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP. São Paulo, 2000.

³⁶ CAMARGO, E.M. **Desenho e uso do espaço habitável do apartamento metropolitano na virada do século XXI: Um olhar sobre o tipo dois dormitórios na cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP. São Paulo, 2003.

nesse processo, os projetos assinados passaram a ser ignorados. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.159).

Contudo, no final da década de 1980, o milagre econômico acabou. O país registrou altos índices de inflação e a descapitalização pôe fim ao SFH. Como resultado, o mercado imobiliário entrou em crise devido ao excesso de oferta. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.159).

- Mercado de capitais, crédito fácil e a planta mínima (1990-2010)

Duas características das empresas do setor imobiliário paulistano a partir de 1990 são o seu tamanho e a atuação simultânea nas atividades de incorporação, construção, vendas, e também a elaboração de projetos. Características decorrentes principalmente da associação com grandes empresas nacionais e internacionais. Isso porque quando o governo Collor foi eleito democraticamente, iniciou um processo de abertura econômica sem precedentes seguindo ideais neoliberais.

A incorporação dos chamados mercados financeiros emergentes às redes de finanças, a partir de 1990, constituiu a etapa mais recente da liberalização financeira, na qual os fundos de pensão e as companhias de seguro vão aparecer como os grandes investidores no processo de mundialização do capital, possuindo em suas carteiras ações provenientes dos mercados internacionais, inclusive dos emergentes (CHESNAIS³⁷, 1996, *apud* VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.159).

Quanto às inovações do período, o que se observou foi que, devido à incerteza do cenário macroeconômico, as empresas buscavam mais oferecer novas formas de financiamento do que novas soluções arquitetônicas. Os projetos, atrelados à capacidade de pagamento do público alvo, seguiam (e seguem) plantas padrões e de áreas mínimas – estas justificadas comercialmente pelas novas tecnologias e estilos de vida (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.161). As principais mudanças nos apartamento, por exemplo, caminham no sentido de otimizar a área comercializável, seja com a introdução de varandas (como área não computável) incorporando a área de serviço ou ampliando o estar; ou atribuindo nomes em inglês aos ambiente.

Neste período, alguns aparatos legais contribuíram para a intensificação da produção imobiliária dando ainda mais segurança aos incorporadores e agentes financeiros. Entre eles, destacam-se: a nova Lei do Inquilinato de 1991; a instituição

³⁷ CHESNAIS, F. **A mundialização do capital**. São Paulo: Xamã. 1996.

da alienação fiduciária nos contratos com os bancos; a Lei de Vilas e a implementação de vários dos instrumentos urbanísticos elencados no Estatuto da Cidade (como a outorga onerosa, as operações urbanas, a concessão urbanística e as parcerias público-privadas),

Com a Lei de Vilas de 1994, que regulamentava a construção de condomínios horizontais residenciais, empreendimentos desse tipo se espalharam, como uma nova forma de morar, em diversas regiões da cidade e destinando-se a diferentes faixas de renda.

Quando o governo voltou a estimular diretamente o setor imobiliário pelo programa Minha Casa Minha Vida, para se enquadrar dentro dos limites do financiamento, os empreendimentos continuaram (e continuam) oferecendo apartamentos com reduzida área em locais onde o preço da terra é menor. (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.164).

Essa viabilização dos negócios é marcada pela redução de custos da produção de modo que “os edifícios diferenciados, onde o arquiteto pode dar vazão à sua criatividade e produzir o que a classe considera uma boa arquitetura, ainda são privilégios de poucos usuários com capacidade de pagamento” (VARGAS; ARAÚJO, 2014, p.167).

3.6. Estratégias comuns de redução de custo no projeto de habitações

O setor da construção, embora seja repleto de técnicas artesanais, é um setor industrial com processos de produção que buscam, como já dito, reduzir custos. “Não se espera que qualquer agente produtivo busque soluções mais caras ou menos eficientes para seu processo de produção” (MACIEL, 2013). Seja público ou privado, visando lucro ou não, toda forma de produção visa otimizar seu processo e recursos. Na indústria da construção civil, onde o valor do produto final é pré-determinado pelo mercado conforme a localização e o padrão, reduzir custos significa tornar o produto mais competitivo ou ampliar a margem de lucro.

Carlos Alberto Maciel (2013) entende que alguns princípios são comumente aplicados aos projetos de habitações ofertadas pelo setor e que são vistos com

maior ou menor intensidade dependendo da relação entre a capacidade financeira e desejos do comprador. São estes os princípios:

- a) Máxima proporção de área comercializável em relação à área total do empreendimento. Princípio que busca otimizar e reduzir as áreas de circulação vertical e horizontal; reduzir a área de garagem por meio do uso de vagas presas; construção de áreas não computáveis.
- b) Menor perímetro de fachada para a maior área do pavimento. Ao reduzir ou eliminar reentrâncias, pretende-se gastar menos com material, mão de obra e tempo para a construção de mesma área comercializável.
- c) Menor área de janelas. Esses sistemas são, comparados aos sistemas de vedação tradicionais, mais caros para produção e exigem mão de obra qualificada (também de maior custo).
- d) Concentração de prumadas. A proximidade de áreas molhadas contribui para simplificar as instalações e reduzir seu custo.
- e) Repetição. Busca, por princípio geral, economia por meio da produção de escala. Por isso, é fácil observar a replicação da mesma unidade habitacional.
- f) Flexibilidade. Busca dar ao consumidor a chance de personalizar seu imóvel. Contudo, vem se resumindo a um argumento de venda devido à pequena gama de alterações possíveis. (Figura 11)



Figura 11. Exemplo de planta flexível ofertada pelo Mercado³⁸

³⁸ Fonte: Cimento Itambé. Disponível em: <<http://www.cimentoitambe.com.br/planta-flexivel-sem-custo-e-nova-tendencia/>>. Acesso em 05/06/2017.

Cabem algumas discussões a respeito dos dois últimos princípios, repetição e flexibilidade, pois poderiam ter seus conceitos melhor apropriados se considerados em sua totalidade.

No princípio da repetição, dificilmente se encontra uma coordenação modular que efetivamente contribua para a racionalização do processo construtivo. Ao longo dos anos as construtoras desenvolveram “bancos de projetos arquitetônicos” que são encaixados conforme a legislação do local de implantação. Segundo o Maciel:

[...] a repetição que se verifica na indústria da construção civil parte da elaboração de uma planta-tipo, que costuma ignorar qualquer lógica de modulação ou parte da elaboração de uma planta-tipo, que costuma ignorar qualquer lógica de modulação ou racionalização e se define como se fosse construída uma única vez e de modo artesanal, e a repete, agregando ao processo alguns procedimentos semi-industrializados, porém específicos para aquele empreendimento. A repetição é portanto circunstancial e localizada, e seu produto é excessivamente determinado e limitado a uma única tipologia [por isso, a replicação de projetos inteiros].

[...]

[a experiência dos Edifícios Modulares, de Abraão Sanovicz, Edifícios Gemini, Lark e Coronet, de Eduardo de Almeida, e o projeto do Edifício Protótipo, de] aponta caminhos para a consideração da ideia da repetição no desenho dos elementos construtivos, e não necessariamente na tipologia, de modo a ampliar a flexibilidade dos espaços internos de uma determinada unidade ou mesmo de todo um pavimento, permitindo a conformação de variados tipos e quantidades de unidades. Essa alternativa permitiria ainda imaginar uma indústria de construção de fato, pensada segundo a lógica de componentes produzidos industrialmente segundo padrões coordenados que permitiriam arranjos infinitos (MACIEL, 2013).

Não se pode ignorar o fato de que os projetos sendo padronizados, as atividades dos trabalhadores são praticamente as mesmas em todos os canteiros. Essa padronização de procedimentos de execução torna mais fácil a aplicação de um sistema global de controle do trabalho no canteiro de obras. (CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, 2011).

Quanto à flexibilidade:

Na maioria dos casos, a ideia [...] não se constrói conforme amplamente pesquisado e realizado pela arquitetura moderna, ou seja, pela adoção de lógicas modulares e de uma disposição de estruturas, instalações e organização espacial interna com maior racionalidade, setorizando os espaços funcionalmente determinados – como sanitários e cozinha – de modo a liberar as áreas secas e indeterminadas funcionalmente para permitir sua reorganização conforme a necessidade específica dos diversos usuários. Ao contrário, o que se faz é demonstrar, a partir da mesma planta convencional com pequenas alterações, duas ou

três possibilidades pré-determinadas de transformação do espaço interno, ora integrando quartos para constituir suíte com maior área, [...] ora integrando a cozinha à sala [...] (MACIEL, 2013).

3.7. Menção à dependência do Mercado Financeiro e a conveniência das políticas habitacionais - considerações

Arcar com todos os custos de produção de um empreendimento imobiliário exige um capital expressivo. Geralmente para se capitalizar, empresas do setor necessitam de um aporte do Mercado Financeiro. A criação de meios de captação de recursos, entre eles os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e os Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs), possibilitou com que bens imóveis fossem transformados em títulos passíveis de serem comercializados na Bolsa de Valores. A própria abertura de capital, passando a ser negociado na Bovespa, foi uma das formas recorridas por grandes grupos imobiliários para levantar ativos.

Isso só foi possível devido à estabilidade macroeconômica atingida no fim dos anos 1990 que conduziu à redução das taxas de juros e despertou maior interesse de investidores financeiros em relação ao setor da construção civil e ao mercado imobiliário. A oferta de crédito imobiliário, como apontada por Lucia Zanin Shimbo (2011), passou a ser uma atividade lucrativa e promissora quando até então os investimentos eram feitos em outras aplicações mais rentáveis.

A partir do momento em que a população também acessou crédito mais barato, tendo em vista o volume de recursos públicos e semipúblicos disponibilizados, tornou-se conveniente “confundir” habitação de interesse social³⁹ com habitação de mercado. A demanda que não era solvável passou a sê-la e o segmento que contempla o maior déficit de moradias passou a ser um nicho de mercado para as empresas do setor. A política de habitação foi apropriada por uma política imobiliária.

A utilização de “política [pública] imobiliária”, ao invés de uma “política habitacional”, é intencional - assim como é intencional a confusão entre financiamento imobiliário e financiamento habitacional, como apontou Royer

³⁹ Entendida por Shimbo (2011) como aquela que atende, preferencialmente, as faixas de renda que precisam de subsídio governamental e que tem o Estado como seu agente promotor principal.

(2009)⁴⁰. Esse embaralhamento semântico entre habitação e setor imobiliário evidencia o processo de aproximação entre mercado imobiliário e a política habitacional. (SHIMBO, 2011, p.50)

Os financiamentos habitacionais representam uma vantagem para as empresas, mas podem ser vistos com fatores de risco à medida que se sujeita a política de crédito, uma política de governo e não um plano de Estado.

A construção deste capítulo intitulado de “Tentando entender o Mercado” chega ao fim sem conseguir ser completamente imparcial, pois conduziu algumas discussões. Embora tenha abordado alguns temas aparentemente fora da atuação do arquiteto e urbanista, eles tangenciam a produção arquitetônica na medida em que condicionam a participação destes profissionais na sociedade.

Embora a arquitetura seja um espaço criado, ela precisa ser vivenciada. De modo que não é somente a proposta de um excelente arquiteto e urbanista que irá satisfazer as necessidades dos indivíduos. Um bom projeto é resultado de uma simbiose entre todos os interessados.

Tentar entender o Mercado parece fundamental, não para perpetuá-lo nos moldes atuais, mas para buscar no desafio, a oportunidade de despertar novos interesses comuns.

4. Tentando entender o usuário

Num trabalho como este, que pretende abordar o tema da qualidade da habitação, percebe-se que o assunto foi pouco explorado até aqui.

Isso se deve, principalmente, ao fato de que os agentes produtores da cidade até aqui citados (o Mercado e o Estado) não vêm tendo a qualidade como princípio fundamental na produção habitacional. O Mercado a introduz nos projetos quando lhe é conveniente, e o Estado, salvo raras exceções, sucumbi ante a pressão numérica do déficit habitacional. O Minha Casa Minha Vida exemplifica a questão ao assumir como diretriz uma perspectiva quantitativa: sempre se refere a milhões de unidades e bilhões em investimento.

⁴⁰ ROYER, L. de O. **Financeirização da política habitacional**: limites e perspectivas. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

Contudo, quando em contato com o usuário, a qualidade, ou melhor a falta dela, começa a ter impactos mais significativos na vida dos moradores.

Grande parte das realizações é anacrônica em relação às questões da habitação de interesse social. Elas não consideram os modos de vida dos grupos sociais e tampouco a composição de grupos familiares. Os modelos de residência não se caracterizam por uma flexibilidade adequada permitindo ajustes às necessidades de seus futuros moradores. Além das limitações da casa, a inserção urbanística dessas habitações ignora sua continuidade com a cidade onde se encontram. Em geral, tornam-se urbanizações monofuncionais, aprofundando velhos problemas de dependência com centros distantes de serviços e comércio e agravam os problemas de mobilidade e ambientais. A qualidade construtiva das moradias do PMCMV é outro aspecto que exige atenção, pois em parte [...] seu desempenho está comprometido pela precoce necessidade de manutenções. (BLUMENSCHNEIN. *et al.* org. 2015)

O usuário pode até não ter nenhum conhecimento técnico ou domínio sobre a área de projeto e construção, mas sua experiência, cotidiana na habitação, faz dele o agente de maior credibilidade para dizer o que deu certo e o deu errado em uma habitação.

A fim de estudar os principais problemas das habitações – focando nas de famílias de menor renda, mas não se restringindo a eles –, buscou-se neste trabalho avaliar a qualidade das moradias a partir da participação dos próprios moradores.

A “Avaliação da qualidade da habitação de interesse social: projetos urbanístico e arquitetônico e qualidade construtiva” organizada por pesquisadores da Faculdade de Arquitetura da Universidade de Brasília (UnB) em 2015 propõe uma metodologia que possibilita avaliar e monitorar a qualidade dos empreendimentos destinados à habitação social.

Através da aplicação da avaliação de modo contínuo, os pesquisadores da UnB pretendem promover revisões críticas e ajustes que possibilitem resultados melhores na produção habitacional; contribuir para aperfeiçoar a qualidade arquitetônica, urbanística e construtiva dos empreendimentos; coletar informações necessárias para evitar a repetição de soluções ou procedimentos inadequados que comprometam os recursos econômicos, além dos aspectos ambientais e sociais.

Os questionários desta avaliação foram simplificados e ligeiramente alterados para que pudessem ser aplicados na cidade de Curitiba e observar os padrões que se repetiam, originando o questionário do Anexo I. Os canais de

distribuição foram as redes sociais na internet, de modo que as respostas foram obtidas de maneira anônima pelos 75 voluntários.

A pesquisa teve como princípio quatro características: flexibilidade, funcionalidade, habitabilidade e satisfação do usuário.

- Flexibilidade

O conceito de flexibilidade está orientado por três linhas segundo Paiva (2002⁴¹ *apud* Blumenschein. *et al.* org. 2015): reconhecimento e capacidade de trabalhar com situações prévias; proximidade com a construção, de modo que a estrutura se adapte às necessidades espaciais; capacidade concreta de conectar espaços, proporcionando condições de fácil uso.

A falta de flexibilidade não chega a ser um problema, mas interfere no atendimento das necessidades individuais ao longo da vida. Por meio do questionário, buscou-se analisar a flexibilidade classificada por Paiva como sendo a do “tipo permanente”, onde a moradia adequa-se à concepção de “casa processo” ou “casa evolutiva”, envolvendo características de adaptabilidade e ampliabilidade. Contudo, a análise não se concentra na característica de ampliabilidade, pois seria necessário aprofundar a base de dados sobre a legislação incidente em cada moradia.

Como se pôde observar no Gráfico 1, quando analisado o potencial de flexibilidade a partir da liberdade estrutural, a renda familiar interfere fortemente no acesso à projetos com esta característica. Enquanto uma família com menos de 3 salários mínimos (sm) tem acesso a uma moradia flexível, 3 famílias com mais de 10 salários mínimos (sm) têm a mesma oportunidade. Isso porque os sistemas que permitem ampla flexibilidade ainda são pouco explorados no Brasil de modo que quando ofertados, ainda possuem elevado preço.

Observou-se ainda que as moradias construídas pelos moradores atuais apresentam maiores oportunidades para alterações futuras do que as moradias adquiridas já construídas (Gráfico 2). Isso demonstra a preocupação dos moradores de que o projeto da moradia, na época da construção, poderia não atender às

⁴¹ PAIVA, A. L. S. de A. e. **Habitação flexível**: análise de conceitos e soluções. Lisboa: Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa, 2002.

necessidades futuras, devendo existir a possibilidades de alterações. Por outro lado, as habitações adquiridas já construídas consideram um usuário padrão, de modo que os moradores se adaptam à moradia e não o contrário.

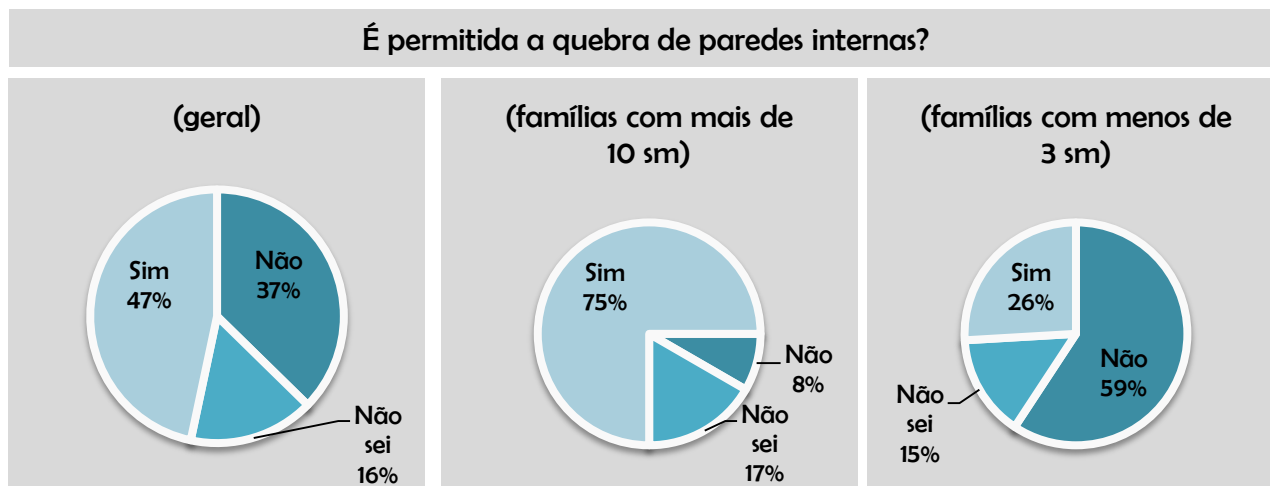


Gráfico 1. Flexibilidade das moradias – pela renda⁴²

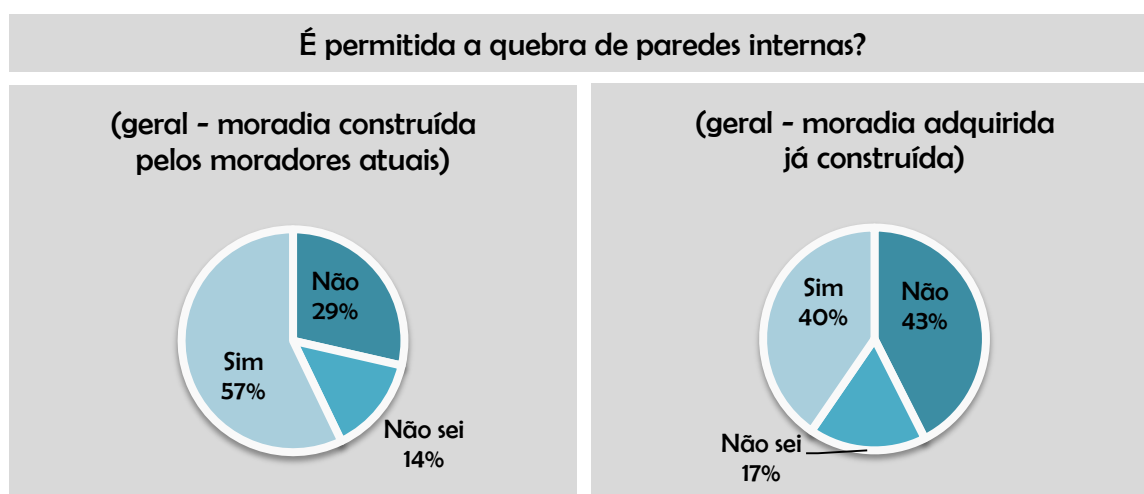


Gráfico 2. Flexibilidade das moradias – pela origem de construção⁴³

- Funcionalidade

A funcionalidade, segundo os pesquisadores da UnB (BLUMENSCHNEIN *et al.* 2015), pode ser entendida como “a especialização dos compartimentos da casa em decorrência do atendimento a atividades específicas”. Atividades estas carregadas de valores culturais, simbólicos e contemporâneas às conquistas tecnológicas.

⁴² Fonte: O autor, 2017

⁴³ Fonte: O autor, 2017

Os pesquisadores de UnB propunham uma avaliação da funcionalidade por meio da análise da presença de ambientes considerados essenciais para uma habitação, e também por meio do rigor dimensional destes ambientes para comportar o mobiliário mínimo recomendado pela NBR 15575 – Edificações Habitacionais Desempenho.

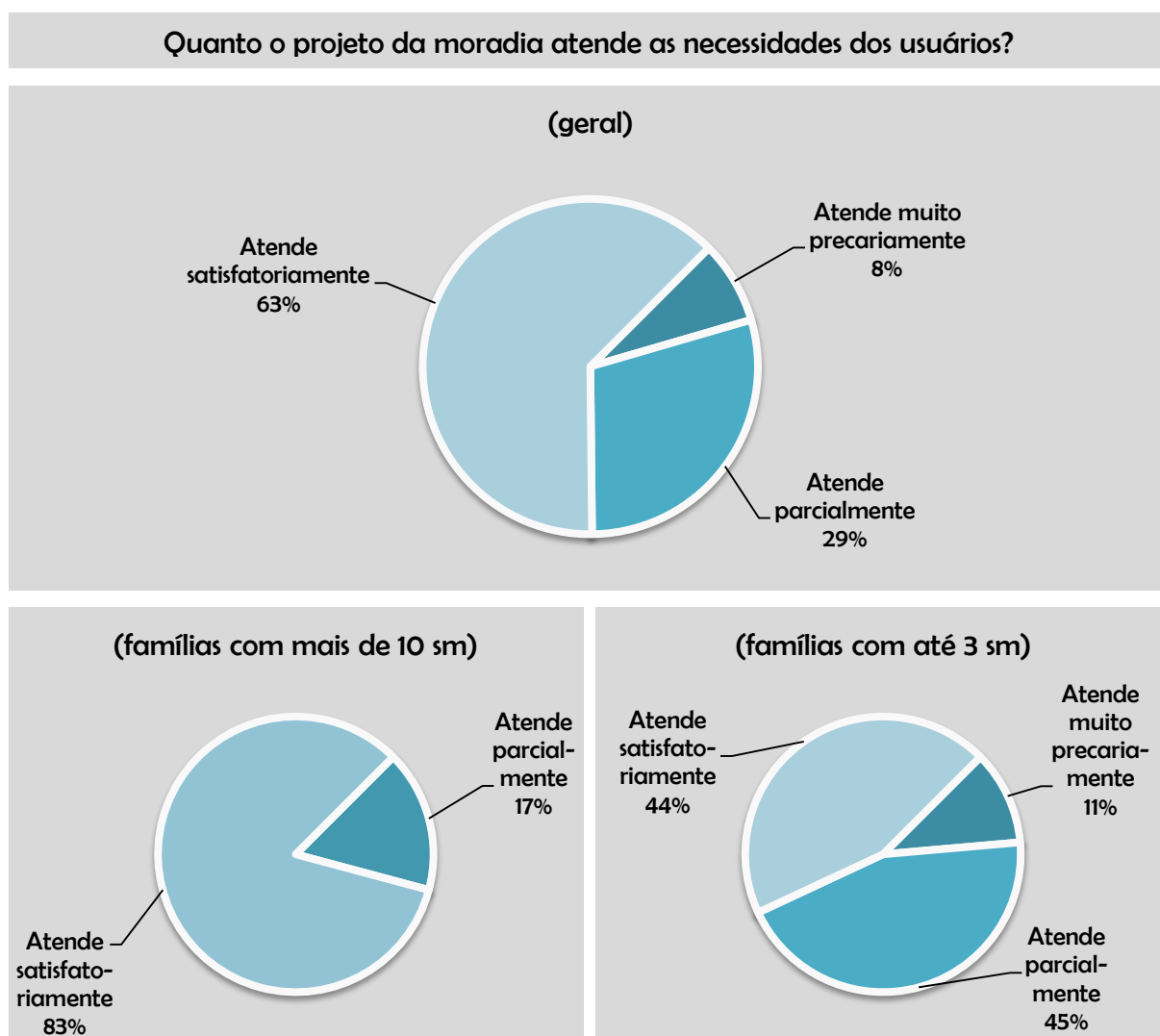


Gráfico 3. Atendimento do projeto as necessidades – pela renda⁴⁴

Na pesquisa feita com os voluntários de Curitiba, onde não houve visita às moradias para aferir seu programa arquitetônico, foi perguntado aos moradores se o projeto da residência atendia suas necessidades. Embora não seja um meio concreto para analisar a funcionalidade da habitação, o olhar subjetivo do usuário trouxe contribuições para uma avaliação inicial.

⁴⁴ Fonte: O autor, 2017

Analisando os dados (Gráfico 3), percebe-se claramente que a maior parte das famílias de menor renda diz não ter todas as suas necessidades atendidas pelo projeto de sua moradia. A parcela de famílias com mais de 10 salários mínimos que também diz não ter todas as suas necessidades atendidas é bem menor, contudo é significativa.

Embora a participação de voluntários que tenham adquirido a moradia pelo Minha Casa Minha Vida tenha sido pequena, ao analisar suas respostas juntamente com as daqueles que adquiriram a habitação via COHAB-CT, notou-se uma singularidade. Ao mesmo tempo em que há bons níveis de “atendimento satisfatório” às necessidades, também se observa um elevado nível de “atendimento precário” se comparado aos demais moradores (Gráfico 4). A principal reclamação quanto a essas moradias é referente às dimensões.

Quando perguntado aos moradores se teriam feito algo diferente na habitação, a resposta da maioria demonstra que a habitação apresenta alguma falha técnica ou está aquém do desejado (Gráfico 5).

O maior percentual de moradores que teriam alterado algo no projeto da própria habitação está entre as famílias com renda mensal de mais de 10 salários mínimos. Observando esses dados, juntamente com o nível de satisfação das necessidades, é possível intuir que a moradia desta população não contém falhas na concepção de projeto nem de construção, contudo, não atende a todos os desejos de seus usuários.

A porcentagem de famílias com renda de até três salários que fariam alterações corresponde a uma porção semelhante das que disseram não ter suas necessidades atendidas pelo projeto. Isso demonstra que as alterações são para solucionar problemas e não tanto para agregar atributos diversos.

Vendo as modificações propostas pelos moradores, é possível notar que as principais reclamações referem-se ao tamanho dos cômodos; a melhora de características técnicas como de isolamento térmico, características de piso, de telhado; e a má disposição de cômodos. Em apartamentos, as reclamações sobre o tamanho dos ambientes é mais nítida (Gráfico 6).

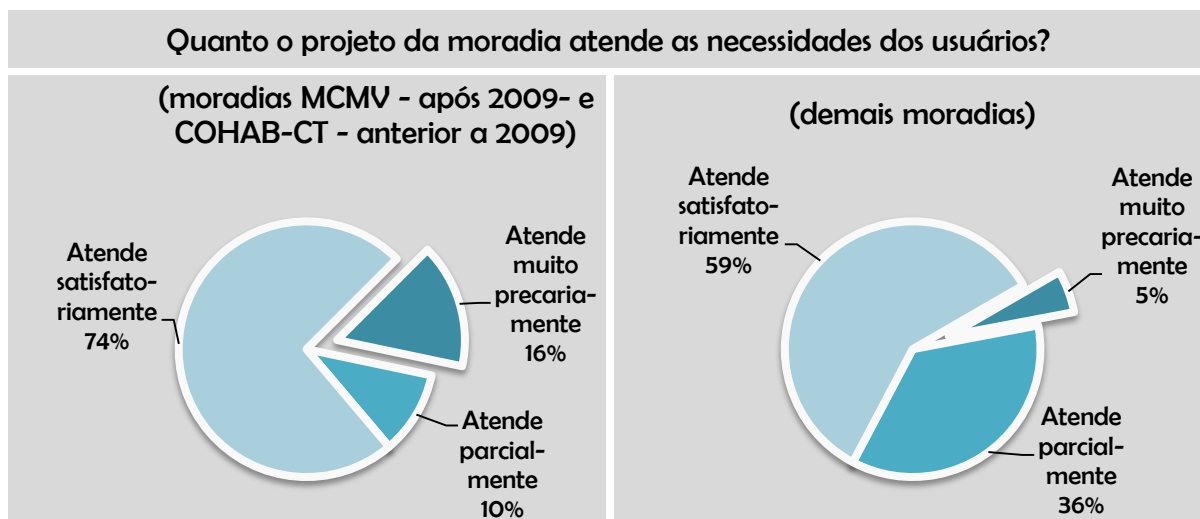


Gráfico 4. Atendimento do projeto as necessidades – MCMV/COHAB e demais⁴⁵

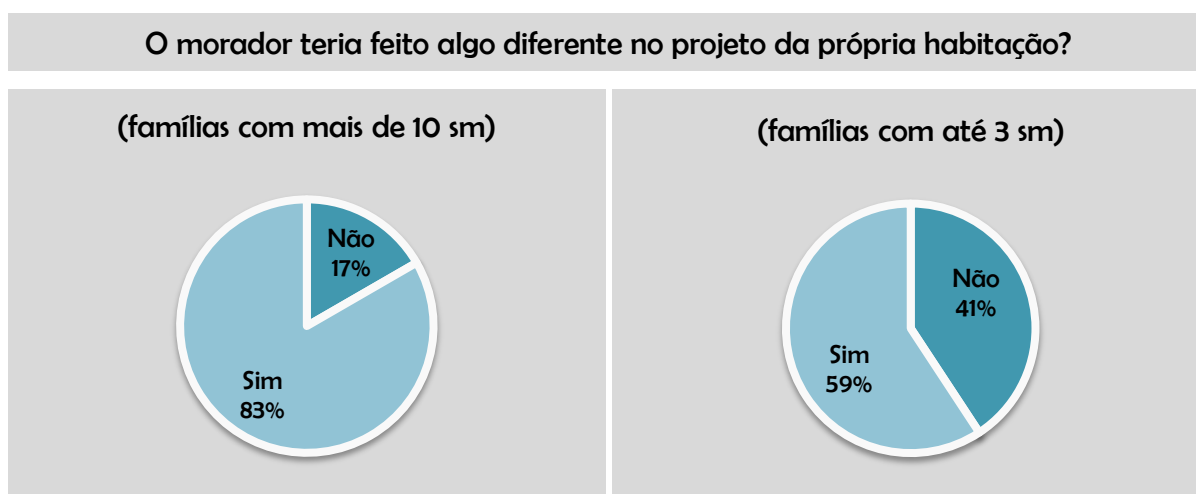


Gráfico 5. Alterações de projeto - pela renda⁴⁶

A alteração de sobrados para “projeto em único pavimento” foi citada somente por pessoas acima de 50 anos. Isso demonstra que para essa faixa de idade, a falta de acessibilidade no ambiente interno (ainda que haja escadas adequadas) intensifica o problema da mobilidade.

⁴⁵ Fonte: O autor, 2017

⁴⁶ Fonte: O autor, 2017

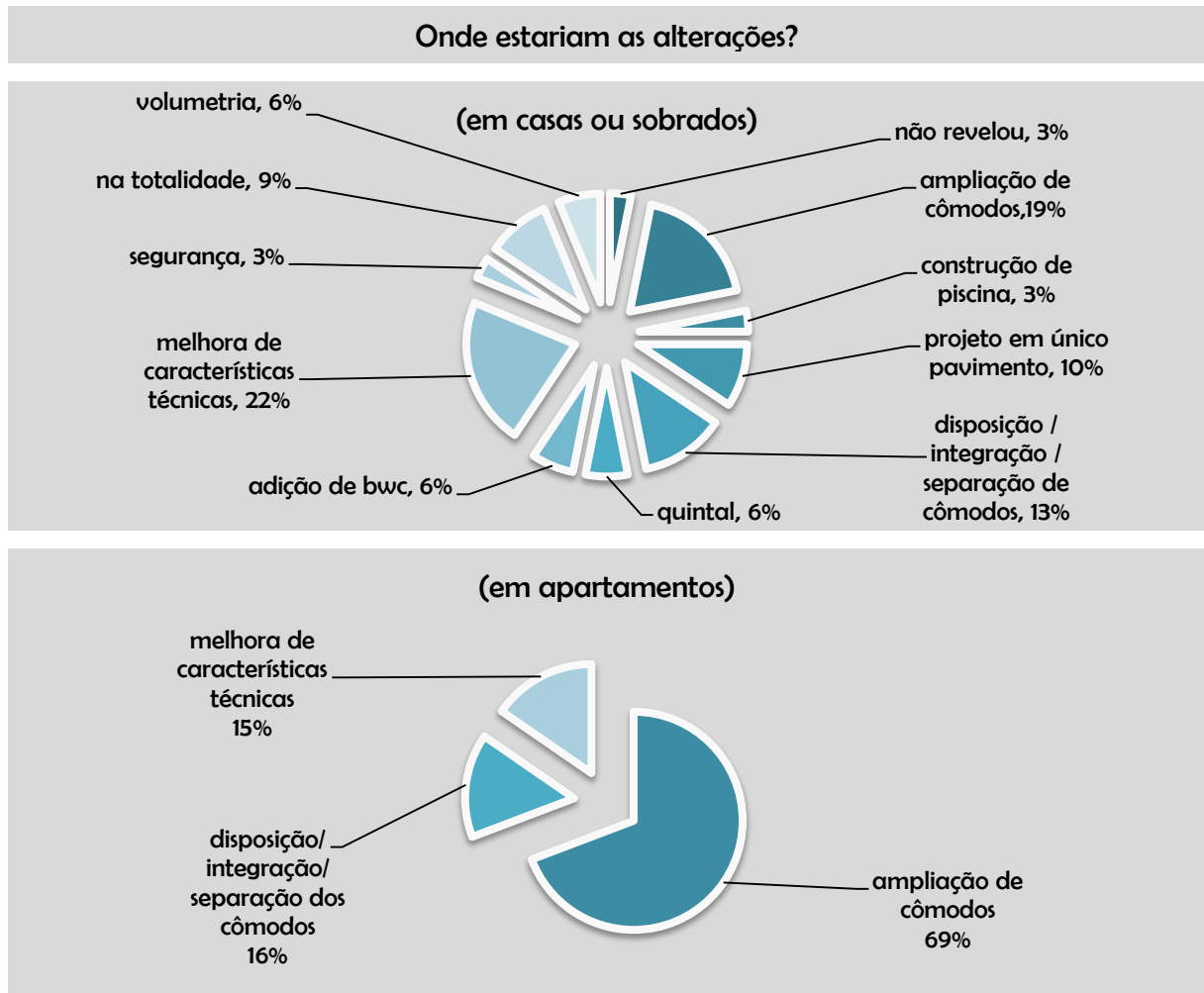


Gráfico 6. Local das alterações de projeto - por tipologia⁴⁷

- Habitabilidade

O princípio de habitabilidade aplicado à moradia envolve as questões de conforto, segurança e salubridade. Interferindo na qualidade de vida e na comodidade dos moradores, bem como na satisfação de suas necessidades físicas, psicológicas e socioculturais.

No âmbito da pesquisa, foram analisados o desempenho das instalações prediais, a estanqueidade da moradia à umidade e alguns princípios de conforto ambiental (ventilação, iluminação naturais e proteção solar).

Ao perguntar sobre a presença de janelas nos cômodos da moradia, se obteve respostas afirmativas de modo unânime. Contudo, algumas moradias apresentam deficiências.

⁴⁷ Fonte: O autor, 2017

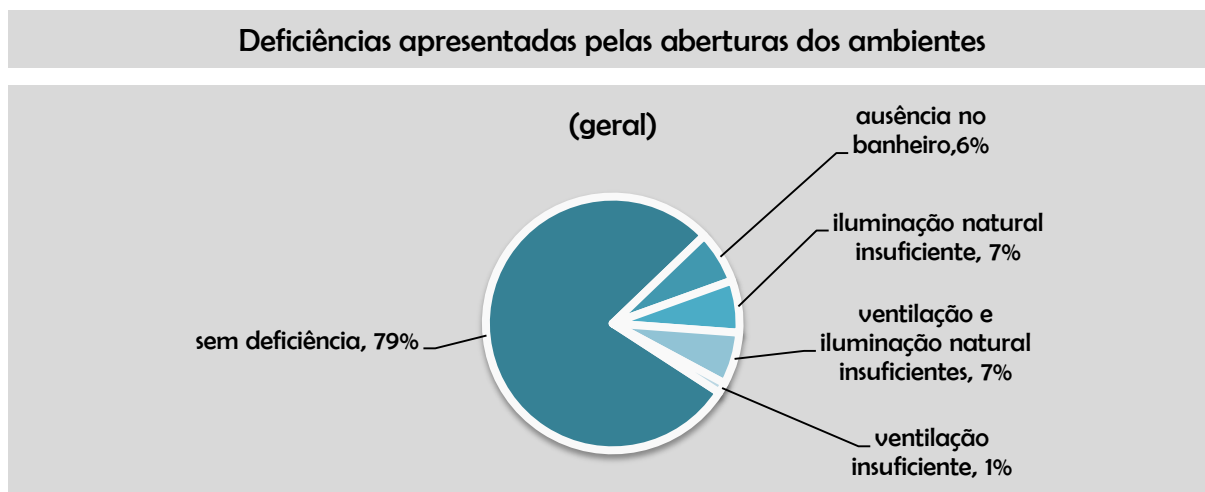


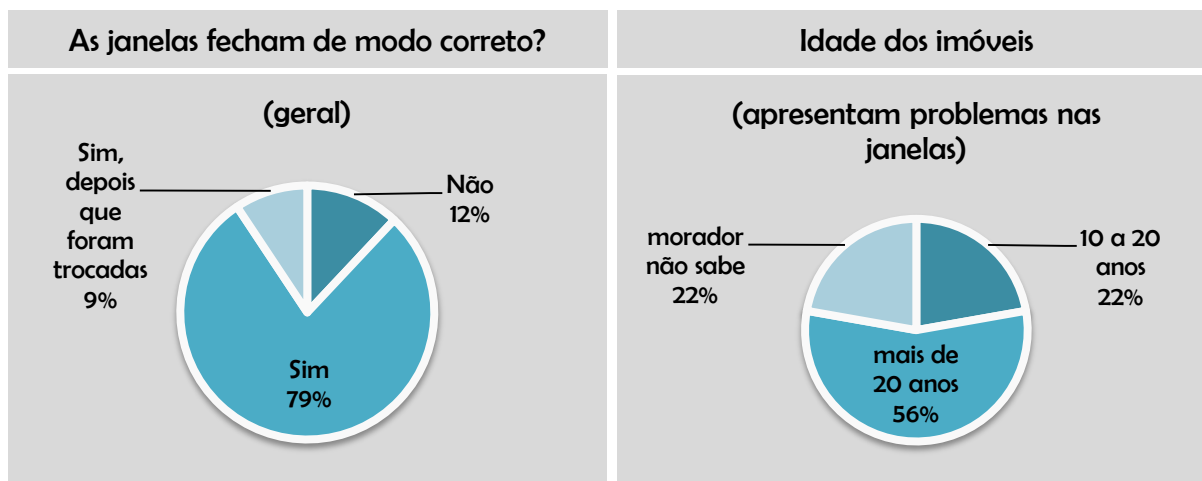
Gráfico 7. Deficiências dos cômodos⁴⁸

Pela observação dos dados, notou-se que a iluminação natural é vista como insuficiente em 15% das moradias, e que no caso da ventilação, ela é insuficiente em 8% dos lares (Gráfico 7).

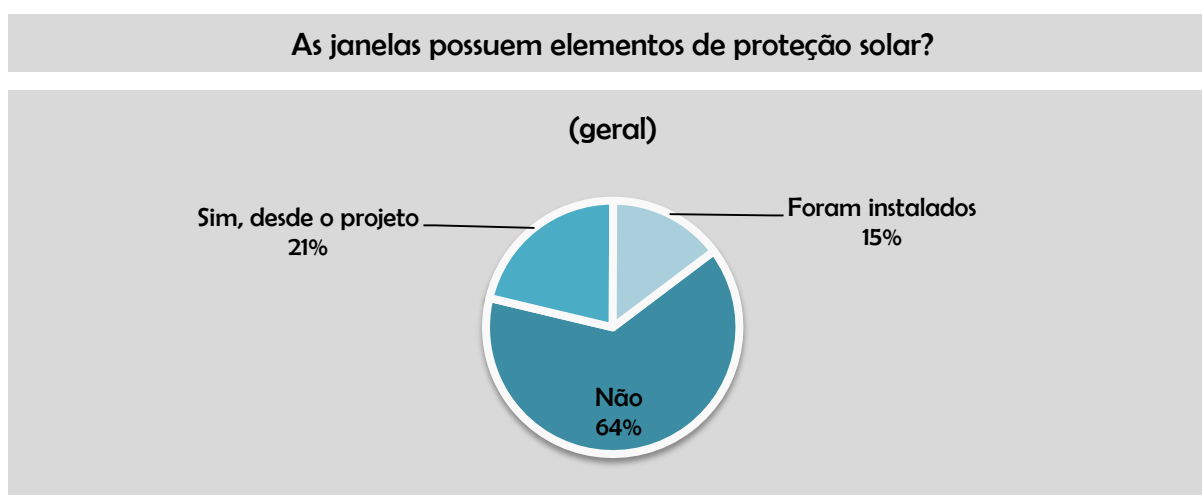
A ausência de janelas nos banheiros é permitida pela legislação local desde que adotadas soluções como dutos de ventilação ou ventilação mecânica. Na pesquisa, 23% dos apartamentos apresentavam banheiros nesta condição. Contudo, não foi verificado se as soluções adotadas foram capazes de eliminar odores e o excesso de umidade de modo satisfatório.

Além de verificar a presença de janelas, buscou-se analisar se elas fecham corretamente de modo a impedir a passagem de rajadas de vento e chuva (Gráfico 8). Na pesquisa, todos os 12% de imóveis que possuem janelas com problemas e os 9% que tiveram suas janelas trocadas têm idade acima de 10 anos ou o morador não soube dizer, levando a crer que não são recém-construídos. Desta forma, imagina-se que o mau funcionamento esteja ligado ao desgaste natural dos componentes e a manutenção incorreta ou ausente. Observou-se ainda que mesmo os “imóveis não próprios” correspondendo a 27% das moradias pesquisadas, 78% dos imóveis que apresentam janelas com problema são deste tipo.

⁴⁸ Fonte: O autor, 2017

Gráfico 8. Problemas nas janelas⁴⁹

Foi verificado ainda se estas janelas possuíam algum tipo de elemento que pudessem regular a incidência da luz solar, que não apenas as cortinas.

Gráfico 9. Elementos de proteção solar⁵⁰

Pelas respostas obtidas, a maior parte das moradias não possui estes elementos. Mas em cerca de 15% delas, os moradores sentiram a necessidade de instalá-los depois da ocupação (Gráfico 9).

A leitura dos dados, entre eles, a idade dos imóveis, não indica que o percentual de projetos que contemplem estes elementos tenha sofrido variação ao longo dos anos. Contudo, esta análise precisaria de mais voluntários com imóveis de diferentes idades.

⁴⁹ Fonte: O autor, 2017

⁵⁰ Fonte: O autor, 2017

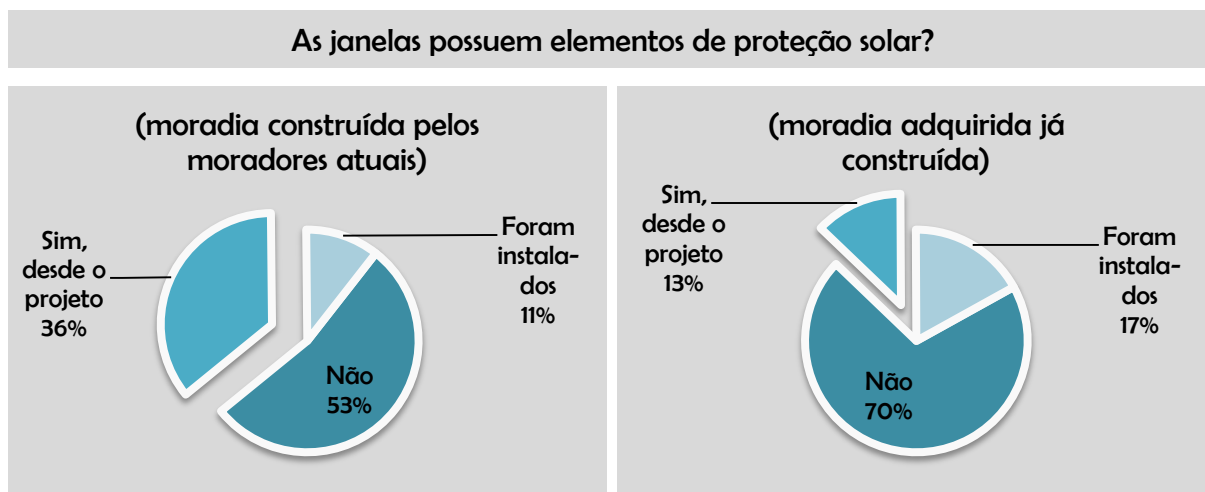


Gráfico 10. Elementos de proteção solar - pela origem da construção

As maiores variações foram observadas entre as moradias construídas pelos atuais moradores e as adquiridas já prontas. Nos casos em que os moradores participaram do processo de construção de sua habitação, o percentual de moradias que contemplaram algum elemento de proteção solar foi quase duas vezes maior que àquelas adquiridas prontas (Gráfico 10). Mais uma vez, nota-se que quando os moradores têm a oportunidade de intervir no projeto da própria moradia, melhores soluções arquitetônicas são aplicadas.

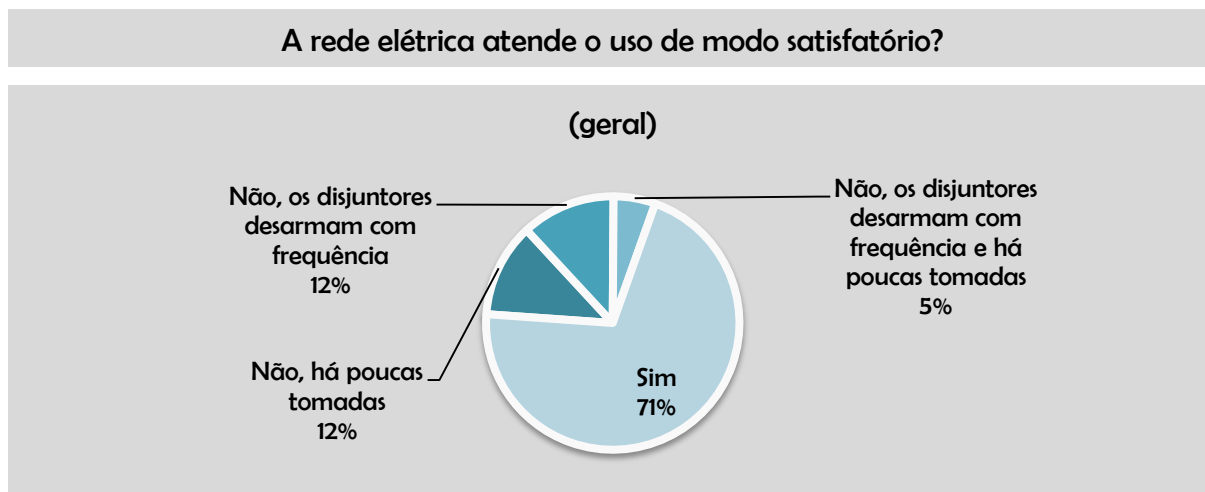


Gráfico 11. Satisfação com a rede elétrica⁵¹

Quando o assunto é a rede elétrica, três entre dez moradores se mostra insatisfeito. (Gráfico 11). Em parte, isso se deve ao fato de os imóveis serem antigos e não preverem o uso de inúmeros eletroeletrônicos.

⁵¹ Fonte: O autor, 2017

Nesse quesito, as famílias com renda superior a 10 salários mínimos se mostram muito mais satisfeitas que as demais, pois quando necessário, assumiram realizar reformas. Ainda assim, sua satisfação não é total (Gráfico 12).

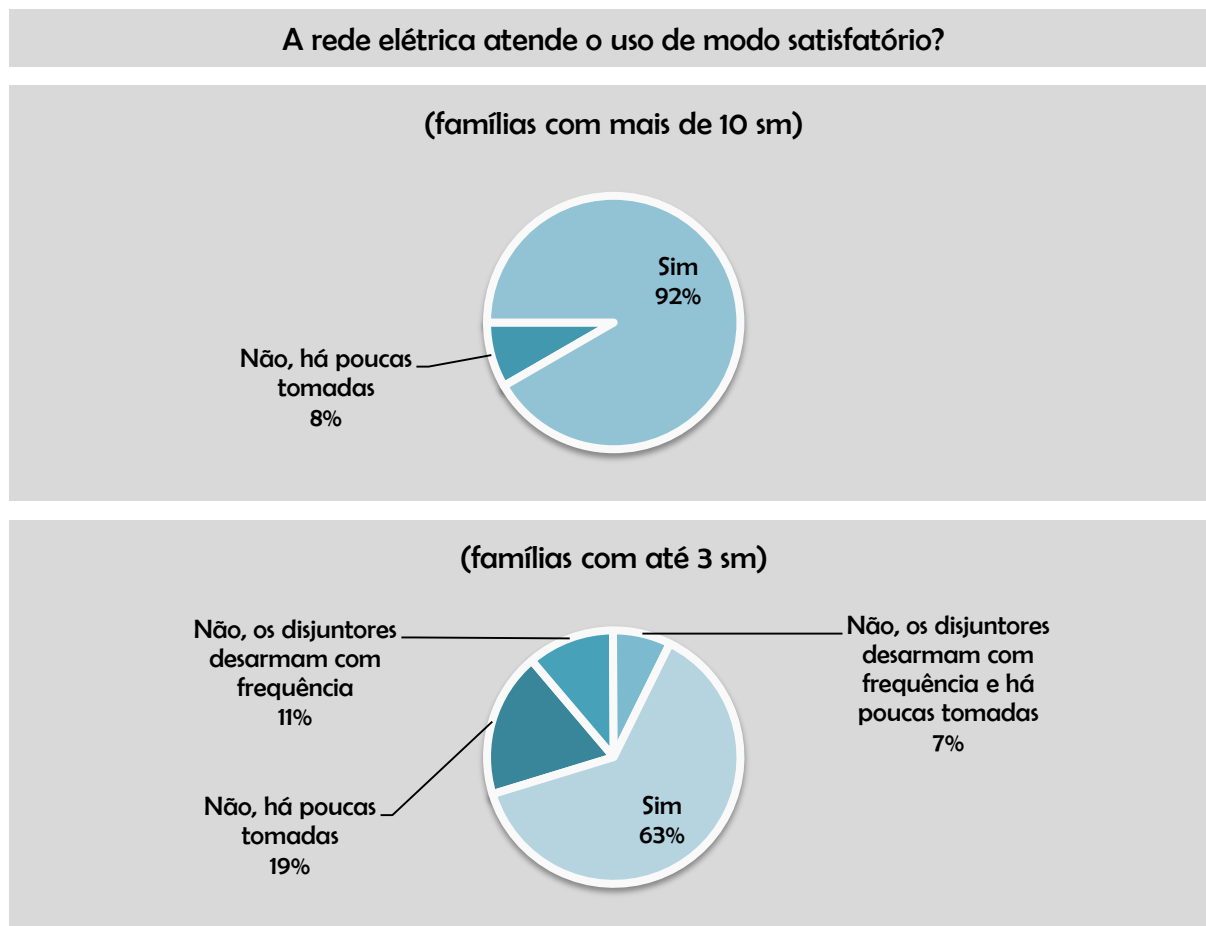


Gráfico 12. Satisfação com a rede elétrica - pela renda⁵²

Ao notar que 7% das famílias com renda inferior a 3 sm relatam o desarme frequente de disjuntores e a falta de tomadas, percebe-se que os quadros elétricos destas moradias não estão preparados para ampliação dos circuitos originais (Gráfico 12). A quantidade limitada de tomadas é resultado dos circuitos pouco robustos, onde as soluções como o uso de “tês” ou “benjamins” podem representar risco de incêndio.

Já os sistemas hidráulicos foram avaliados pelo perfeito fluxo dos fluidos. Mais uma vez, notou-se que a idade dos imóveis está ligada aos problemas. Embora alguns moradores não saibam a idade de sua moradia, a maior parte daquelas que apresentam problema na rede de esgoto tem mais de 20 anos (Gráfico 13). Imagina-

⁵² Fonte: O autor, 2017

se, mais uma vez, que a manutenção incorreta ou a sua falta sejam as causas. Os “imóveis não próprios” representam 67% dos que têm este problema.

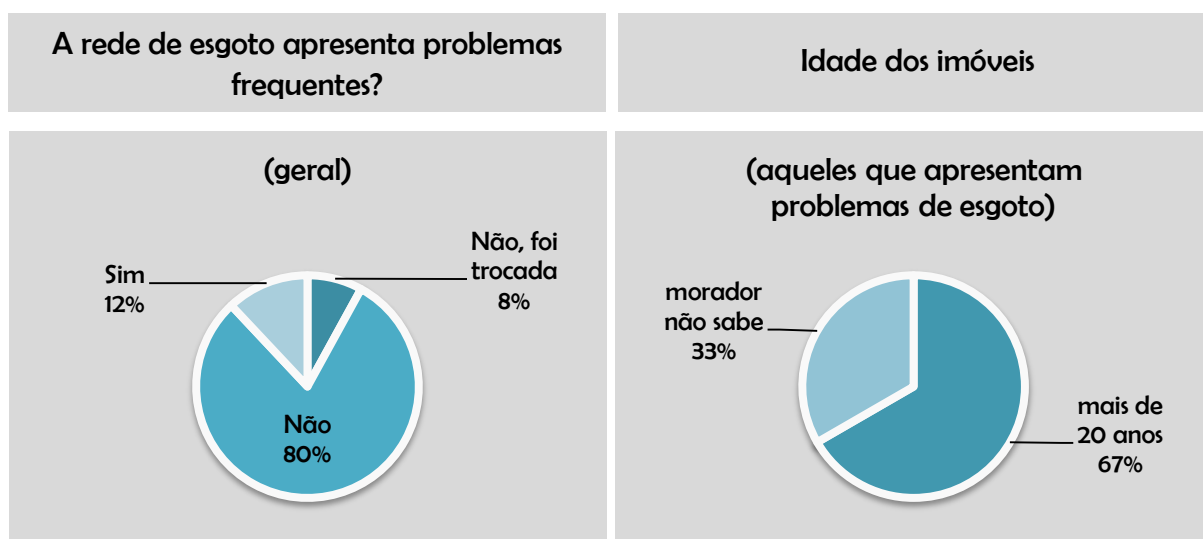


Gráfico 13. Problemas na rede de esgoto⁵³

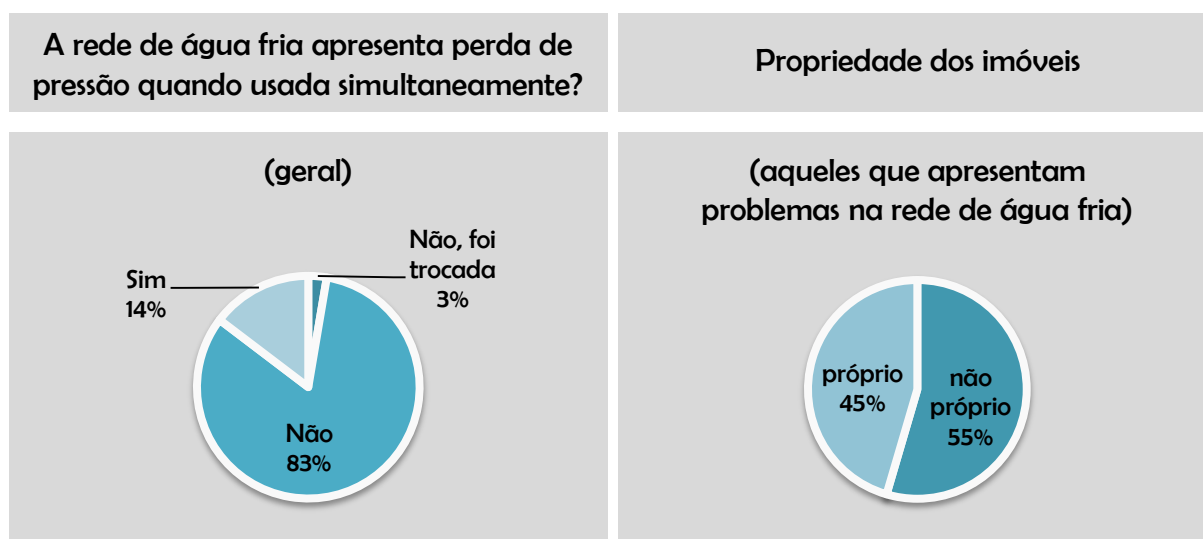


Gráfico 14. Problemas na rede de água fria⁵⁴

O percentual de moradias que apresentam problemas de vazão na rede de água fria não teve correlação com a idade das habitações, contudo, também ocorre predominantemente em “imóveis não próprios” (Gráfico 14).

Pode-se notar que algumas características das habitações acabam sendo prejudicadas pelo seu envelhecimento, ou melhor, pela má conservação ou

⁵³ Fonte: O autor, 2017

⁵⁴ Fonte: O autor, 2017

manutenção ao longo do tempo. A respeito disso, foi perguntado aos moradores se costumam fazer manutenções preventivas.

Embora a maior parte dos moradores diga realizar manutenções preventivas, os indicadores daqueles que não fazem são elevados independente da renda. Entretanto, mais uma vez, a baixa renda das famílias contribui para um maior número de respostas negativas (Gráfico 15). Como se imaginava inicialmente, enquanto os problemas não aparecem, parcela elevada dos moradores não compromete parte da renda para evitá-los.

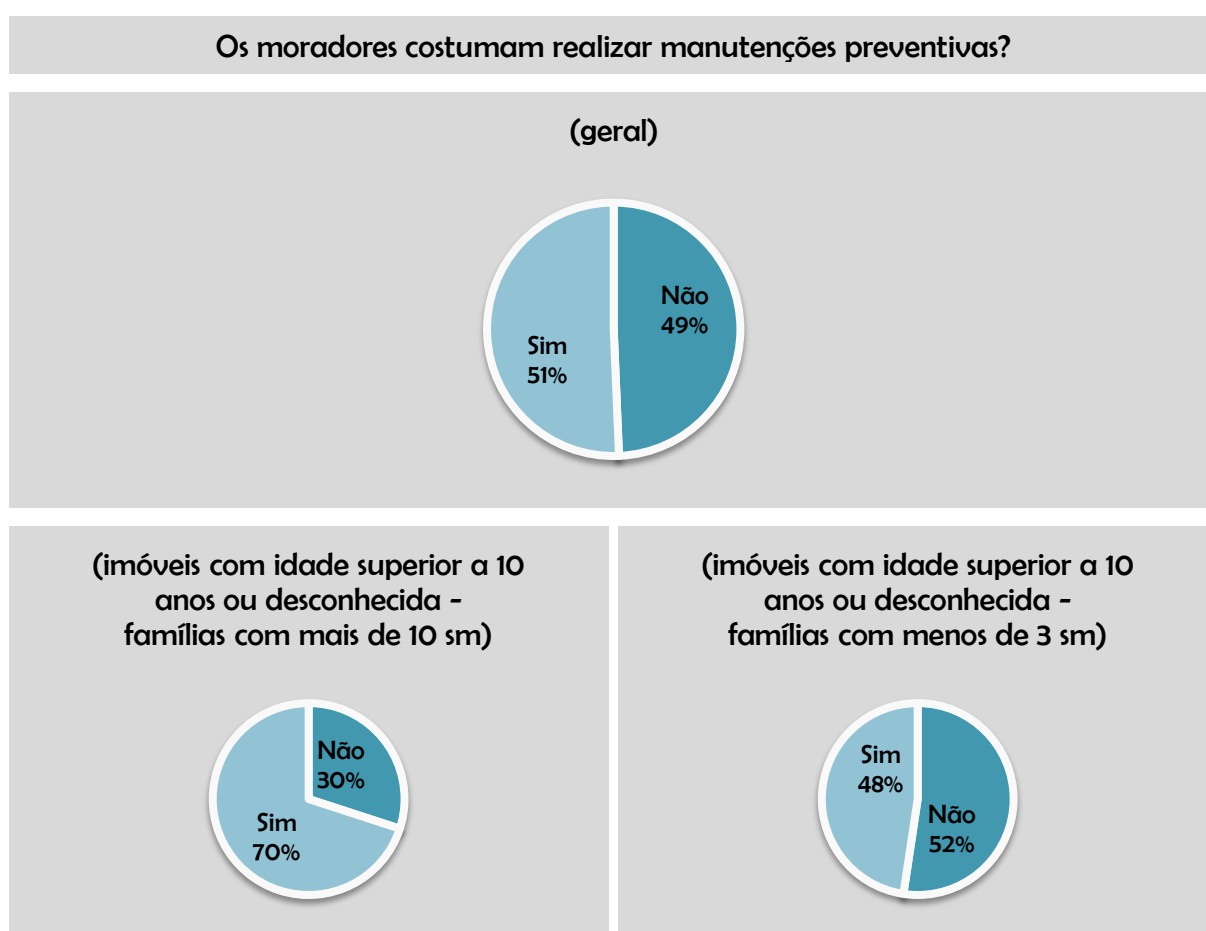


Gráfico 15. Realização de manutenção preventiva⁵⁵

Veio sendo pontuado que a maioria dos imóveis que apresentam problemas de manutenção não é própria, mesmo correspondendo a 27% do total pesquisado. Esses imóveis até tiveram um índice de manutenção preventiva semelhante à média, mas os usuários deveriam receber do proprietário um “Manual de uso, Operação e Manutenção da Edificação” e 65% deles não recebeu qualquer

⁵⁵ Fonte: O autor, 2017

instrução. Isso evidencia que parte dos moradores não é instruída a fazer o uso correto dos sistemas que compõem a moradia. Isso porque apesar de ser “somente uma moradia” os sistemas específicos que a compõe podem não ser de conhecimento dos usuários.

Perguntado aos moradores se houve outros problemas com a habitação nos dois primeiros anos de usos, notou-se algo inesperado. A incidência dos problemas foi muito semelhante entre as habitações de famílias mais pobres e as de famílias mais ricas (Gráfico 16 e Gráfico 17). Sendo que os problemas com umidade foram os que mais ocorreram.

Ainda que os imóveis das famílias com mais de 10 sm tenham sofrido com algum tipo de problema, demonstrando que essa faixa também apresenta falhas construtivas, essas habitações tem uma maior incidência de reformas se comparado com as de famílias de menos de 3 sm. Deste modo, muitos dos problemas, se não todos, foram resolvidos em alguma das reformas (Gráfico 18).

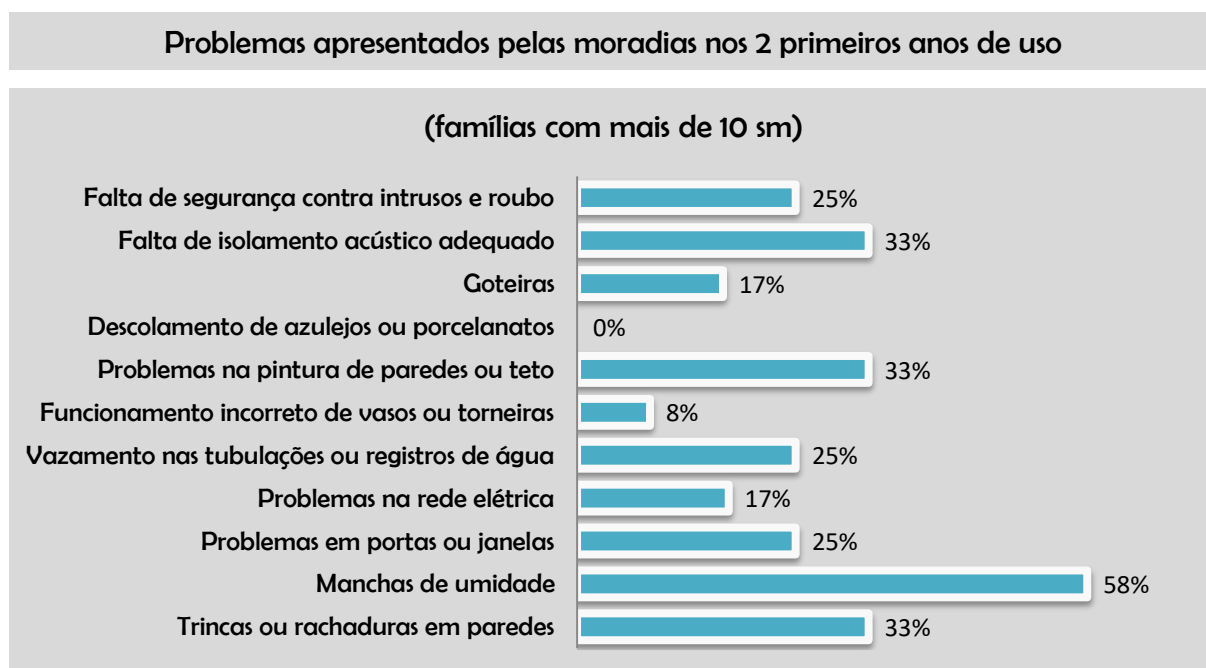
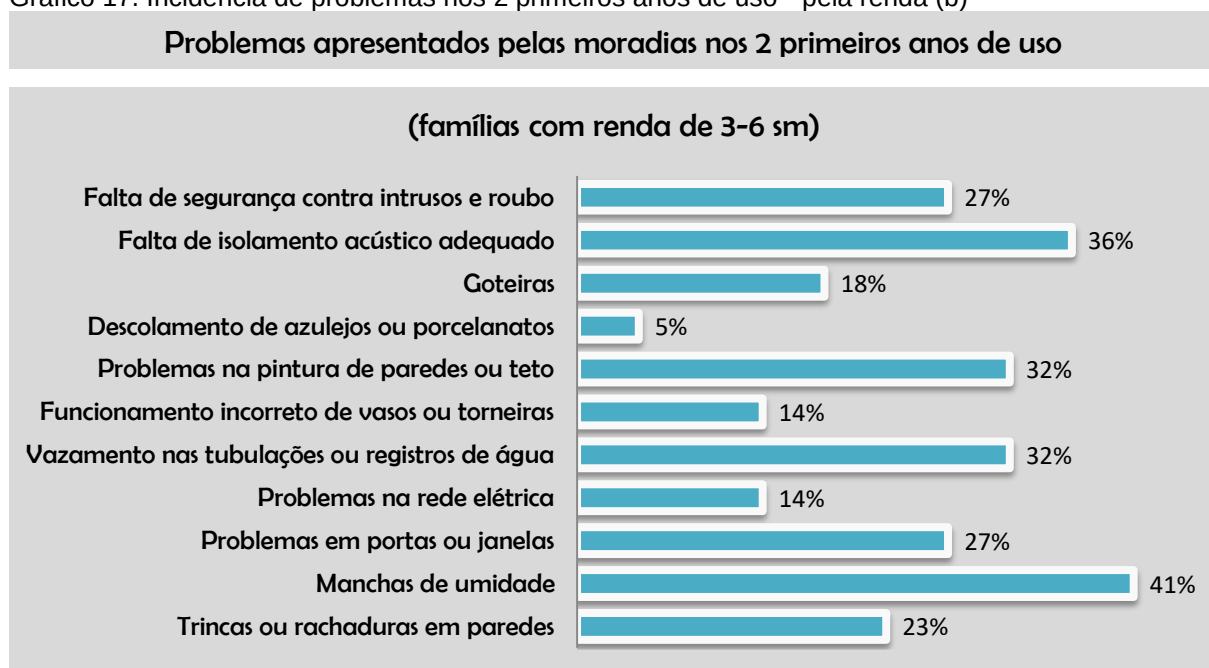


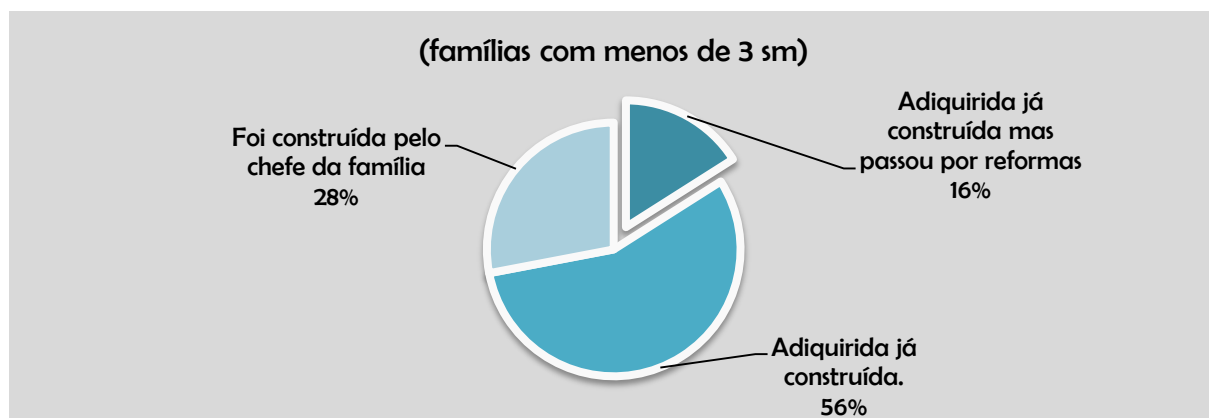
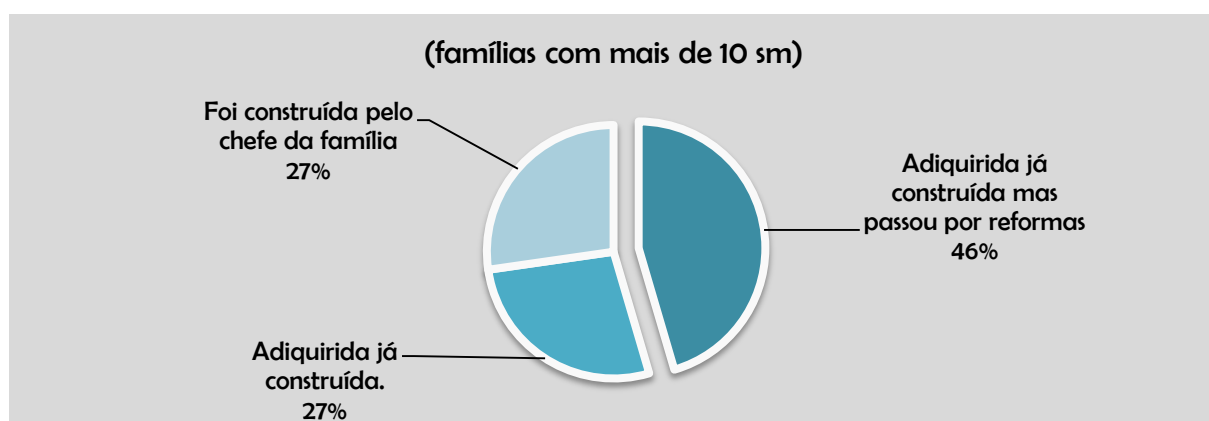
Gráfico 16. Incidência de problemas nos 2 primeiros anos de uso - pela renda (a)⁵⁶

Já as famílias de menor renda admitem solucionar, na medida do possível, os problemas julgados mais graves de modo emergencial.

⁵⁶ Fonte: O autor, 2017

Gráfico 17. Incidência de problemas nos 2 primeiros anos de uso - pela renda (b)⁵⁷

Origem da construção das moradias que apresentaram problemas nos 2 primeiros anos de uso

Gráfico 18. Origem da construção com problemas - pela renda⁵⁸⁵⁷ Fonte: O autor, 2017

- Satisfação do usuário

Além responder aos parâmetros técnicos, funcionais e legais, a qualidade do projeto também depende satisfação das expectativas do usuário. Por isso, foi indagado aos moradores sobre a percepção que têm da própria moradia.

Como se pode observar no Gráfico 19 e Gráfico 20, o contentamento com os aspectos estéticos acontece muito mais entre as famílias mais ricas, seja no acabamento dos detalhes ou na beleza do conjunto. Mais de 65% das famílias ricas dizem estar satisfeitas ou extremamente satisfeitas com a beleza da própria moradia. Índice que aumenta para mais de 80% quando o assunto é o acabamento da moradia. Do outro lado, as famílias com menos de 3 sm que dizer estar com o mesmo nível de contentamento não são mais que 33%.

Ao obter respostas do tipo “indiferente” dos moradores mais pobres para a beleza da própria moradia, nota-se que este aspecto pode ser visto como secundário diante de outras necessidades.

Ao notar que 53% de moradores dizem existir na sua rua outras moradias com projeto semelhante a sua, buscou-se saber, ao menos, se os moradores conseguem identificar algo externo a sua habitação que possa servir de referência.

As respostas demonstram que um entre cinco moradores não tem nenhum elemento que possa servir de ícone exclusivo para sua habitação (Gráfico 21). Essa ausência pouco contribui para a formação de uma imagem na memória.

Por fim, foi perguntado aos voluntários quais motivos teriam para não trocar de moradia. O principal motivo, citado por 46% das pessoas entrevistadas, é a “proximidade do local para atividades diárias” e o segundo, citado por 35%, é a vizinhança. Buscou-se saber então qual o grau de satisfação em relação a essa vizinhança.

Pode ser observado (Gráfico 22) que dentre as famílias com menos de 3sm, 1/3 das vizinhanças pesquisadas possui algum tipo de conflito que as tornam “pouco” ou “nenhum pouco” agradáveis. Estas se concentram todas em bairros distantes da região central, onde a violência é um problema mais intenso.

⁵⁸ Fonte: O autor, 2017

Grau de satisfação em relação ao acabamento do imóvel

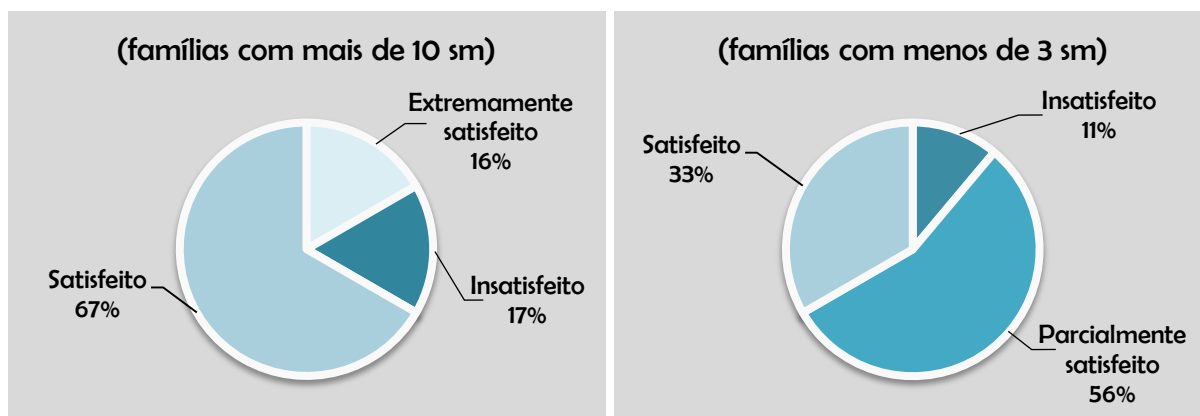


Gráfico 19. Satisfação em relação ao acabamento⁵⁹

Grau de satisfação em beleza da moradia

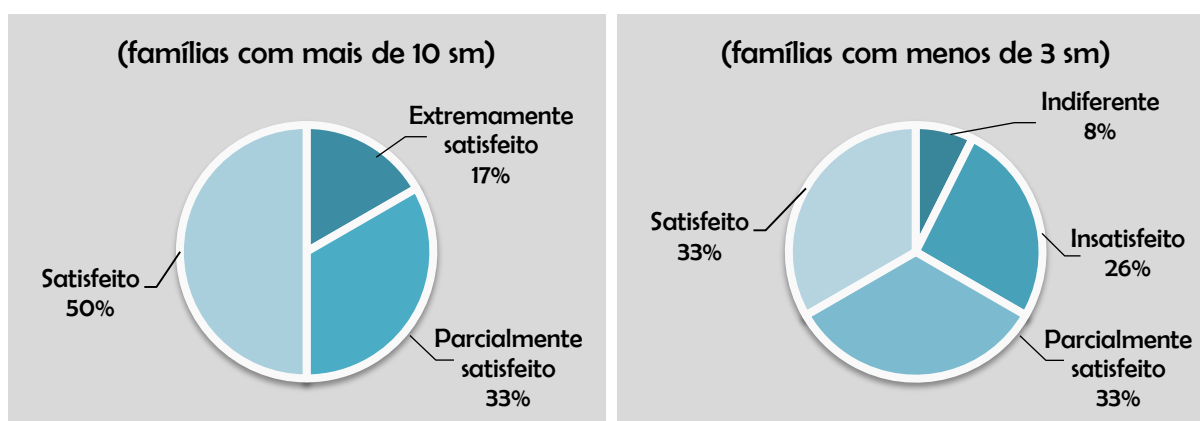


Gráfico 20. Satisfação em relação à beleza⁶⁰

O morador consegue identificar características externas únicas a sua moradia?

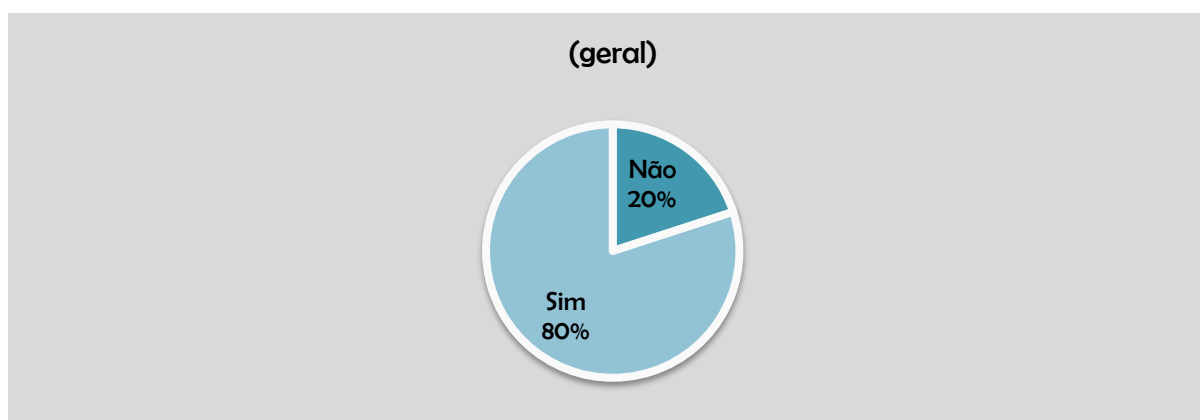


Gráfico 21. Identificação de características únicas⁶¹

⁵⁹ Fonte: O autor, 2017

⁶⁰ Fonte: O autor, 2017

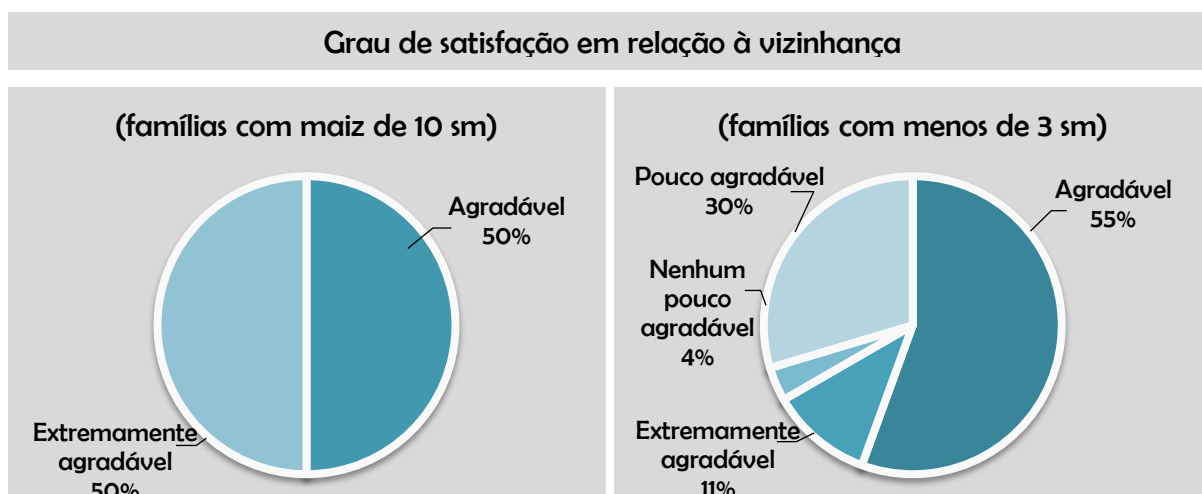


Gráfico 22. Satisfação em relação à vizinhança⁶²

Considerações sobre a análise do questionário.

Embora a população de menor renda possa exercitar um baixo nível de exigência por não possuir uma boa referência anterior para comparar a qualidade de sua moradia, esta pesquisa constatou que a renda familiar está ligada a satisfação dos moradores em relação a sua habitação. Nota-se que quanto maior a renda da família, maiores são as chances do projeto de sua moradia atender suas necessidades físicas e psicológicas.

A adoção de soluções padrões baseadas na ideia de um usuário padrão – que não existe – tampouco atende as necessidades biológicas dos moradores muito menos as emocionais.

Mas, também, deve ser dito que o usuário está carente de informação sobre a própria construção. De modo que desconhece a importância de manter as características de habitabilidade da própria morada através dos métodos mais atuais e eficientes.

Embora a análise da pesquisa tenha agrupado os voluntários, evidenciou-se a multiplicidade destes usuários e reforçou a importância de um atendimento mais individualizado.

⁶¹ Fonte: O autor, 2017

⁶² Fonte: O autor, 2017

5. Abordagem de casos de conjuntos habitacionais

5.1. Conjunto Nossa Senhora da Luz, COHAB-CT



Figura 12. Vila Nossa Senhora da Luz – dia da inauguração⁶³

A partir de 1965, a Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT) iniciou o primeiro projeto de habitação popular da cidade para abrigar toda a população que morava em favelas em Curitiba, naquela época, 2.100 famílias. Em 11 de novembro de 1966, foi inaugurada oficialmente a Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais (VNSL) no então “Portão do Barigui”, região que pertence ao atual bairro CIC.

Numa entrevistas, Alfred Willer, primeiro diretor-técnico da COHAB-CT, teria comentado sobre o que antecedeu o projeto:

Fomos para o Rio de Janeiro, único lugar onde já havia uma Cohab, para visitar a Vila Kennedy. E não gostamos do que vimos. Eram 4 mil casas iguais e as pessoas moravam muito longe do lugar de trabalho. Essa visita foi boa porque aprendemos a evitar problemas. (WILLER, 2007).

[...] nós achamos que, primeiro as casas não poderiam ser todas iguais porque era muito monótono e que as casas precisavam ser diferentes para

⁶³ Fonte: Projeto Nossa Vila. Disponível em: <<https://projetonossavila.wordpress.com/fotos-e-videos/>>. Acesso: 08/06/2017.

nosso clima, porque o Rio não tem o frio que tem em Curitiba. Então, teria que ser uma casa com forro no telhado, enquanto que as casas da Vila Kennedy não tinham forro, e assim por diante. (WILLER, 2008).

Assim como as casas da Vila Kennedy, as casas da VNSL são chamadas *tipo embrião* porque serviriam de elemento inicial para um crescimento futuro. Quando construídas, as casas possuíam cozinha, banheiro (as partes mais caras e sofisticadas), quarto, sala e um lote com tamanho suficiente para a expansão da moradia. Isso proporcionava o mínimo necessário para uma família se instalar. (WILLER, 2008).

Segundo Alfred Willer (2008) a ideia era a seguinte: “o morador se instalava lá, ganhava o embrião, que era a parte mais complexa da casa, e ele, com seus próprios recursos, a ampliava, puxava mais um quarto, puxava uma área de serviço, aumentava a sala e assim por diante”.

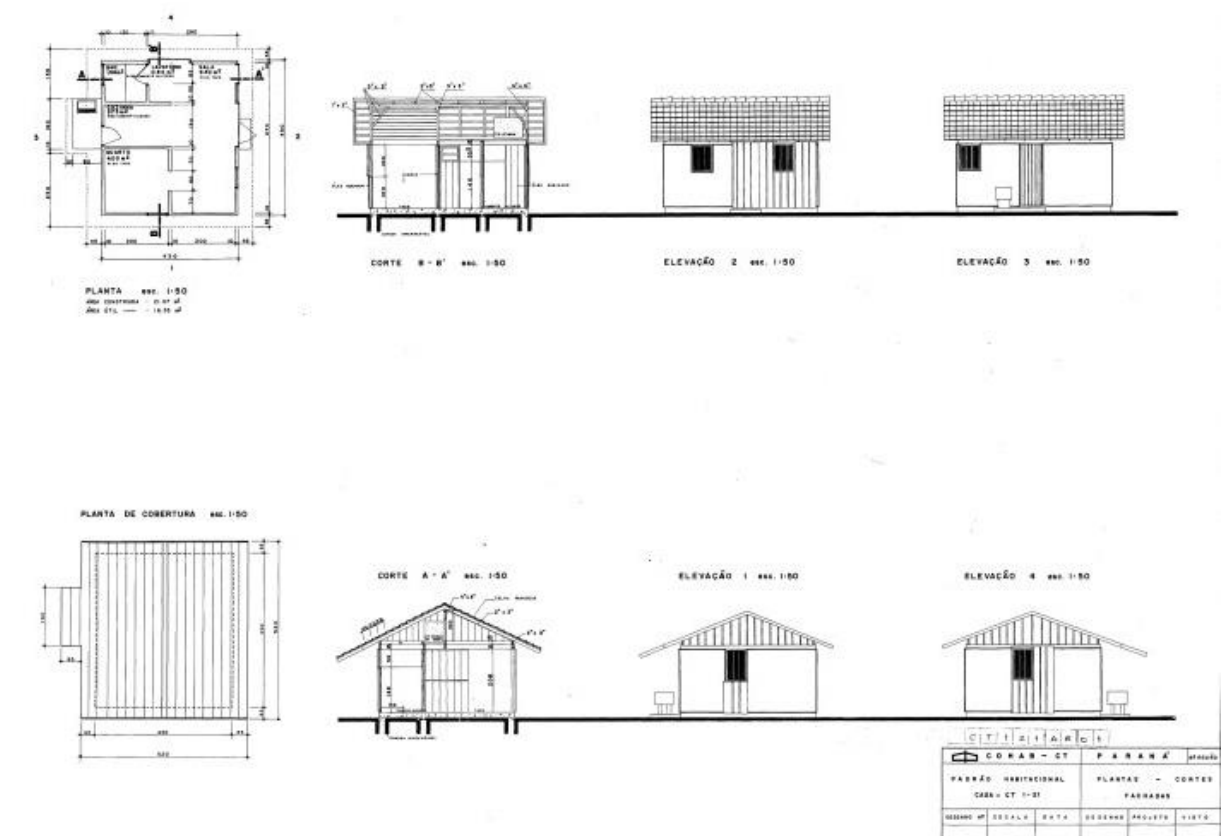


Figura 13. Vila Nossa Senhora da Luz – casa modelo CT-1-21⁶⁴

As casas seguiam duas tipologias. O modelo CT-1-21 que possuía um quarto, sala/cozinha e banheiro, totalizando 21m² (Figura 13) e; o modelo CT-5-25

⁶⁴ Fonte: Projeto Nossa Vila. Disponível em: <<https://projetonossavila.wordpress.com/fotos-e-videos/>>. Acesso: 08/06/2017.

[...] o problema era você vender uma casa, porque as casas eram vendidas a suaves prestações, o que equivale hoje a 20, 30 reais por mês, muito barato. Mesmo assim, apenas 20% da população das favelas puderam preencher os requisitos para ganhar uma casa, porque eles não tinham emprego fixo, viviam de bico, não tinha carteira assinada. Então, nessas condições, o Banco Nacional de Habitação, que era avalista não aceitava como garantia o retorno do dinheiro da família nestas condições.

Então, só uma parte das casas foi ocupada por moradores das favelas. Portanto, o plano que era acabar com as favelas de Curitiba, não deu certo. [...] Neste sentido o plano não funcionou, mas funcionou pra atender uma demanda de falta de moradia não só da camada especial de favelados, mas da camada de pessoas de baixa renda. [...] O critério financeiro era que sua renda familiar fosse inferior a cinco salários mínimos. Cinco salários mínimos já davam condições de pagar 20 ou 30 reais por mês sem prejudicar muito o orçamento familiar. (WILLER, 2008, p.12).

Contudo, após pouco tempo de inaugurada, a vila já apresentava problemas. No início, para os moradores irem ao centro da cidade, a 15 Km de distância, precisavam fazê-lo de trem, pois a primeira linha de ônibus com esse trajeto só viria a ser implantada em 1967. Ainda assim, os moradores reclamavam que quando implantados, somente três ônibus atendiam a população de 3 mil pessoas (FOGGIATO; ROCHA, 2016).

Em março [de 1967], foram abertas as matrículas para a escola da Vila - conhecida como "Grupão" e premiada, depois, pelo projeto arquitetônico. As obras estariam na fase final, mas as primeiras turmas só começaram a funcionar em 1º de junho de 1967. Segundo Willer, que nega ter faltado infraestrutura para a transferência das famílias, as crianças estudavam em um estabelecimento do bairro Fazendinha.

Cinco meses depois da pomposa inauguração, os problemas que afligiam os moradores, principalmente a falta de água, estamparam a capa da edição de 15 de abril de 1967 do "Diário do Paraná": "Uma Vila com sede". De acordo com a matéria, faltava luz e a água havia acabado. A matéria enumerava outros problemas denunciados pelos moradores: dois meses depois do início do ano letivo, o grupo escolar da vila não estava em atividades. As crianças haviam sido matriculadas, um dos três pavilhões estava pronto e havia professores mas, de acordo com a publicação, faltavam as carteiras. "E a gurizada fica o dia inteiro na rua." Quanto aos ônibus, a população também questionava a parada dos veículos na entrada da comunidade, sem que trafegassem por suas ruas. Havia casas cuja energia elétrica não havia sido ligada à rede. Sobre as ruas sem pavimentação, o comentário era: "Quando chove há lama, quando não chove pó". (FOGGIATO; ROCHA, 2016).

A ocupação da nova vila também teria sido um problema social como relata Frei Miguel Botacin (1991⁶⁶, *apud* GONÇALVES, 2008, p.18):

As famílias que vieram para cá quando a Vila foi inaugurada, vinham uma parte, do "inferninho" de Santa Quitéria e outra parte de uma favela da Vila Guaíra. Embora essas pessoas já vivessem dentro de uma realidade

⁶⁶ BOTACIN, Frei M. Depoimento. In: IPPUC. **Memória da Curitiba Urbana**. Curitiba, setembro, p. 311-320, 1991.

urbana, jogadas na favela não tinham nada; muitas não sabiam nem o que fazer com o vaso sanitário. O taco do assoalho era arrancado e queimavam (como lenha).

Segundo Souza (1999⁶⁷, *apud* GONÇALVES, 2008, p.18),

[...] a situação de 'abandono' no espaço anterior da 'favela', do 'inferninho', estaria se repetindo na VNSL pela incompetência das autoridades ao construírem um conjunto tão grande, isolado, com uma população 'homogênea' no analfabetismo, no despreparo, na revolta, enfim, na pobreza.

O próprio Willer (2008) concorda:

[...] faltou um acompanhamento comunitário das assistentes sociais, [...], justamente este tipo de educação comunitária era fundamental, porque esse povo que foi mudado pra lá ele não tinha experiência de viver numa comunidade, viviam espalhados no interior ou vivam no meio de uma favela que era mais ou menos anônima. A idéia com essas unidades de vizinhanças era de estimular a noção de pertencer ao local para que as famílias se identificassem com a sua casa e com o seu bairro e dentro dessa educação haveria também, com certa facilidade, a escolha de alguns moradores vizinhos aqui da praça, que ficassem encarregados de ficar de olho pra evitar depredação. Não houve isso [...]

Hoje, mais de 50 depois, a VNSL está totalmente integrada à malha urbana, contando com a rede de transporte coletivo, escolas, creches e hospital. Raras são as casa que mantém o desenho e tamanho originais (Figura 15).



Figura 15. Vila Nossa Senhora da Luz – imagem atual⁶⁸

⁶⁷ SOUZA, N. R. de. **Planejamento urbano, saber e poder**: o governo do espaço e da população em Curitiba. Tese (Doutorado em Ciências Sociais, Sociologia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

Certamente o esforço de criar 2.100 moradias foi válido. Contudo, a grande crítica feita a este conjunto é justamente seu porte. Apesar da tentativa de se criar praças de vizinhança e permitir aos moradores inserir modificações nas moradias, ainda assim, o conjunto é demasiado grande para que apenas dois tipos de “casa embrião” induzam a diversidade esperada.

5.2. Quinta Monroy, Elemental/Alejandro Aravena



Figura 16. Quinta Monroy – antes e depois da ocupação⁶⁹

Em 2003, o escritório Elemental, do arquiteto Alejandro Aravena, foi convidado pelo governo chileno para projetar uma solução de moradia para 93 famílias que ocupavam irregularmente, há 30 anos, um terreno no centro de Iquique – uma cidade no deserto do país.

O Elemental, fundado em 2001, trabalha com projetos de interesse público e impacto social, destacando os de habitação, infraestrutura, espaços e transporte públicos. Uma marca do escritório é o processo participativo, que conta com a colaboração do público e usuários finais.

⁶⁸ Fonte: Projeto Nossa Vila. Disponível em: <<https://projetonossavila.wordpress.com/fotos-e-videos/>>. Acesso: 08/06/2017.

⁶⁹ Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

Iquique é uma pequena cidade costeira com aproximadamente 166 mil habitantes ao norte do Chile. A cidade, predominantemente plana e ao nível do mar, possui um centro histórico altamente turístico, a partir do qual teve um crescimento espontâneo sem nenhum regulamento rígido. (JARDIM, 2016).

A proposta do Elemental para Iquique deveria se enquadrar num programa do Ministério de Habitação chamado Vivenda Social Dinâmica sin Deuda (VSDsD). Voltado a atender a classe mais pobre da população e, portanto, sem capacidade de endividamento. O programa subsidiava a quantia de US\$ 7.500,00 por família e exigia que as moradias pudessem ser modificadas. O recurso escasso deveria financiar a compra do terreno, os trabalhos de infraestrutura e o de arquitetura.

Apesar de o terreno, de 0,5ha, possuir um custo 3 vezes maior do que normalmente se pagava em habitações sociais, pretendia-se evitar a erradicação das famílias para a periferia. O entorno do terreno tinha um uso bem diversificado, com edifícios habitacionais, casas de classe média, comércio local e de grandes lojas, escolas, postos de serviços e também outras ocupações irregulares (JARDIM, 2016). Apesar de estar num quarteirão pobre e de construções precárias o local apresentava características de vivacidade e a qualidade espacial para os que ali moravam, de modo que aquela localização era vista como chave para manter a economia de cada família.

Com essas condições e com os recursos a que dispunham não se conseguia construir mais que 30m². Isso obrigaria os proprietários a se apropriar “dinamicamente” da solução habitacional e transformá-la em uma casa – um dos objetivos do programa VSDsD.

O escasso recurso também não permitia dispor de características de maior eficiência energética ou climática. Segundo Mariana Jardim (2016), quando posto em pauta, nas reuniões entre os futuros moradores e os arquitetos, a escolha entre a instalação de calefação nas habitações ou a permanência em Quinta Monroy (uma vez que não seria possível pagar pelos dois), a resposta foi unânime no sentido de permanecer no local.

Segundo o arquiteto, até chegar solução para a implantação do conjunto, surgiram algumas discussões:

Se para resolver a equação pensássemos em uma casa por lote, ainda que utilizássemos os pequenos lotes do padrão da habitação social, conseguiríamos alocar somente 30 famílias no terreno. Isto porque com a tipologia de casas separadas, o uso do solo é extremamente ineficiente [...]

Se para fazermos um uso mais eficiente do solo, reduz-se o tamanho do lote até igualar-lo com a área da casa [comum as casas vizinhas], o que obtemos, mais que eficiência, é amontoamento [e nesse esquema, cada vez que se agrega partes à habitação, a iluminação e ventilação são prejudicadas e ocorre a perda de qualidade do espaço].

Se para obtermos densidade, verticalizamos, os edifícios resultantes não permitem que as habitações possam crescer. E neste caso, necessitamos que cada moradia amplie-se ao menos o dobro de sua área original. (ARAVENA, 2012) (Figura 17)

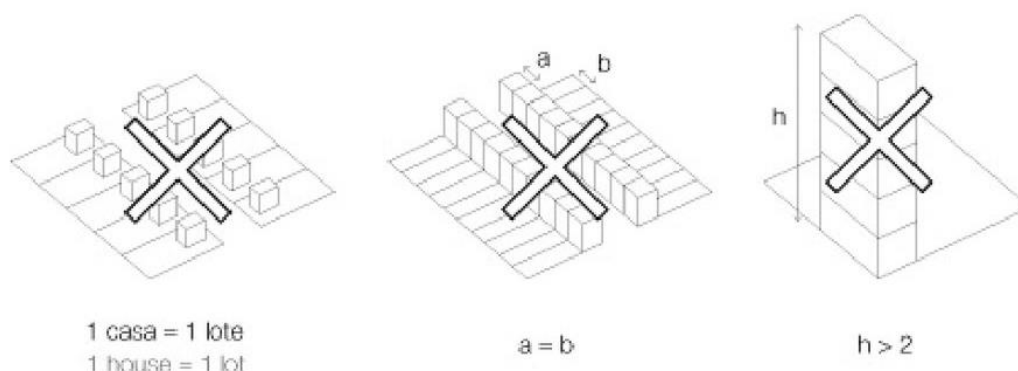


Figura 17. Quinta Monroy – partido de implantação⁷⁰

O partido do escritório não permitia o uso de um edifício com vários pavimentos, já que bloquearia a expansão das habitações. Somente o térreo e o último andar poderiam crescer: o térreo, horizontalmente sobre o terreno ao seu redor; o último andar, verticalmente. Aravena diz que: “O que fizemos então foi projetar um edifício que tivesse, somente, o térreo e o último andar.” (ARAVENA, 2012). Ainda assim, precisava alcançar a alta densidade, necessária ao atendimento de todas as famílias e que pudesse melhor ratear o custo do terreno.

As 93 moradias foram reagrupadas em conjuntos menores, de cerca de 20 famílias cada, de modo a manter uma escala suficientemente pequena, e assim o sentimento de vizinhança; mas não tão pequena, que rompesse os vínculos já existentes (Figura 18. Quinta Monroy – implantação). Entendida como “atividade chave para o êxito de entornos frágeis”, a sociabilização acontece nos espaços coletivos

⁷⁰ Fonte: Ensaios Fragmentados. Disponível em: <http://ensaiosfragmentados.blogspot.com.br/2010/07/habitacao-social-em-iquiqui-chile.html>. Acesso: 08/06/2017.

de acesso restrito, implantados entre o espaço público (as ruas e calçadas) e o privado (de cada moradia).

Como cerca de 50% de cada moradia seria autoconstruída posteriormente, o projeto buscou facilitar o processo de ampliação, uma vez que mais da metade da população era considerada pobre ou indigente e somente 40% estava acima da linha da pobreza (JARDIM, 2016). O projeto buscou ainda ser permeável o suficiente para que as expansões ocorressem sob sua estrutura. Mais que controlar, o edifício deveria emoldurar a construção espontânea a fim de evitar a deterioração do entorno ao longo do tempo (DELAQUA, 2012).



Figura 18. Quinta Monroy – implantação⁷¹

Mesmo entregando somente 30m² de moradia, o projeto sempre foi pensado como uma habitação de 70m². Desse modo, os recursos foram priorizados nas “partes difíceis da casa” e que seriam mantidas mesmo depois de intervenções, como banheiro, cozinha, escada e paredes de divisa.

⁷¹ Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

O conjunto, que possui 38 habitações térreas e 55 unidades duplex no segundo pavimento, foi executado em pilares, lajes e vigas pré-moldadas em concreto; paredes de vedação de blocos de concreto. A parede externa que dá possibilidade a ampliação foi executada em OSB por sua fácil desmontagem e reutilização.

A casa térrea é composta por três módulos de 3x6m cada, sendo dois construídos e um sem vedações, para a futura expansão. Nela, apenas o banheiro tem delimitações físicas, de modo que as demais compartimentações ficaram a cargo do morador. A hidráulica também pré-determina a cuba da cozinha. Além do módulo vazio, essa unidade possui um pátio na parte traseira (3x9m) que também pode ser usado para expansões (Figura 19. Quinta Monroy – planta térrea).

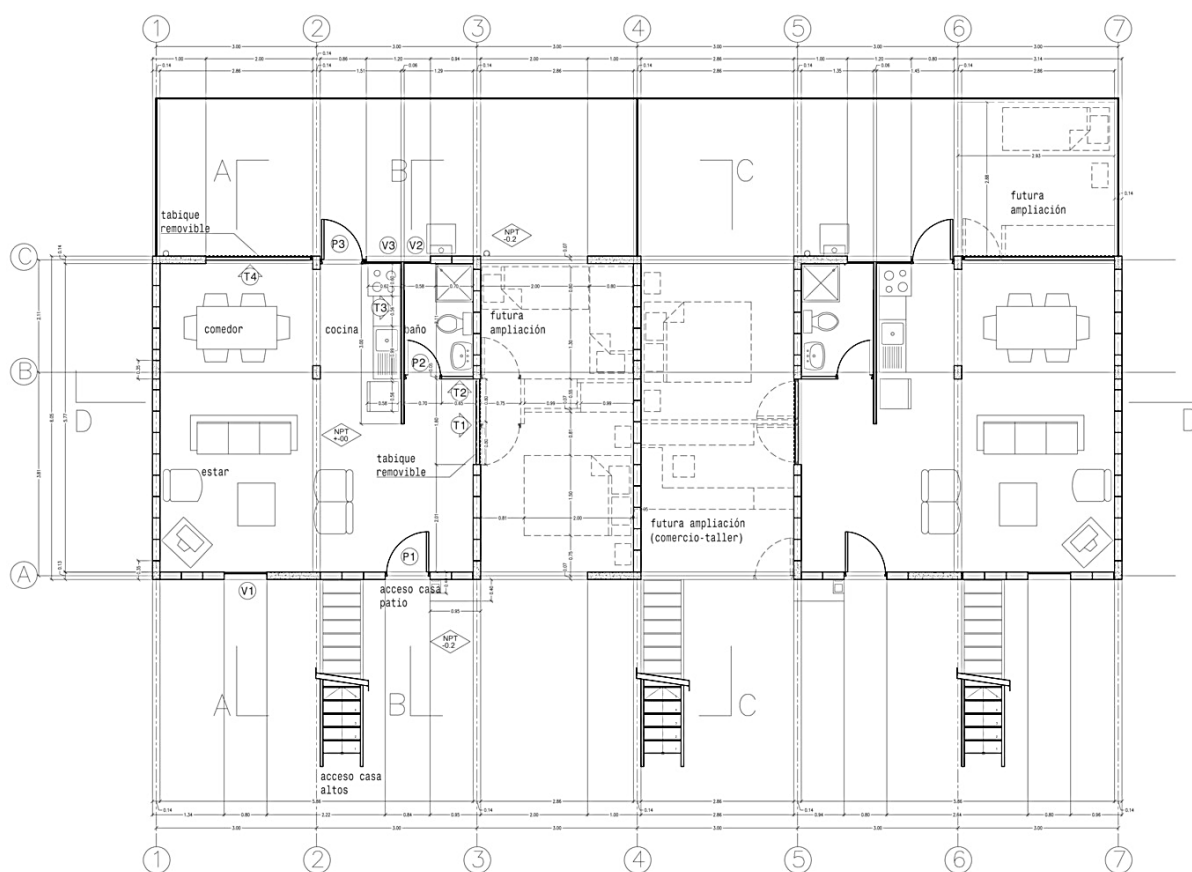


Figura 19. Quinta Monroy – planta térrea⁷²

⁷² Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

Dentre as propostas de ampliação apresentadas pelo Elemental, uma segue a tendência observada no entorno, a de incorporar pequenos comércios de bairro. Essa proposta acaba destinando-se exclusivamente às moradias térreas.

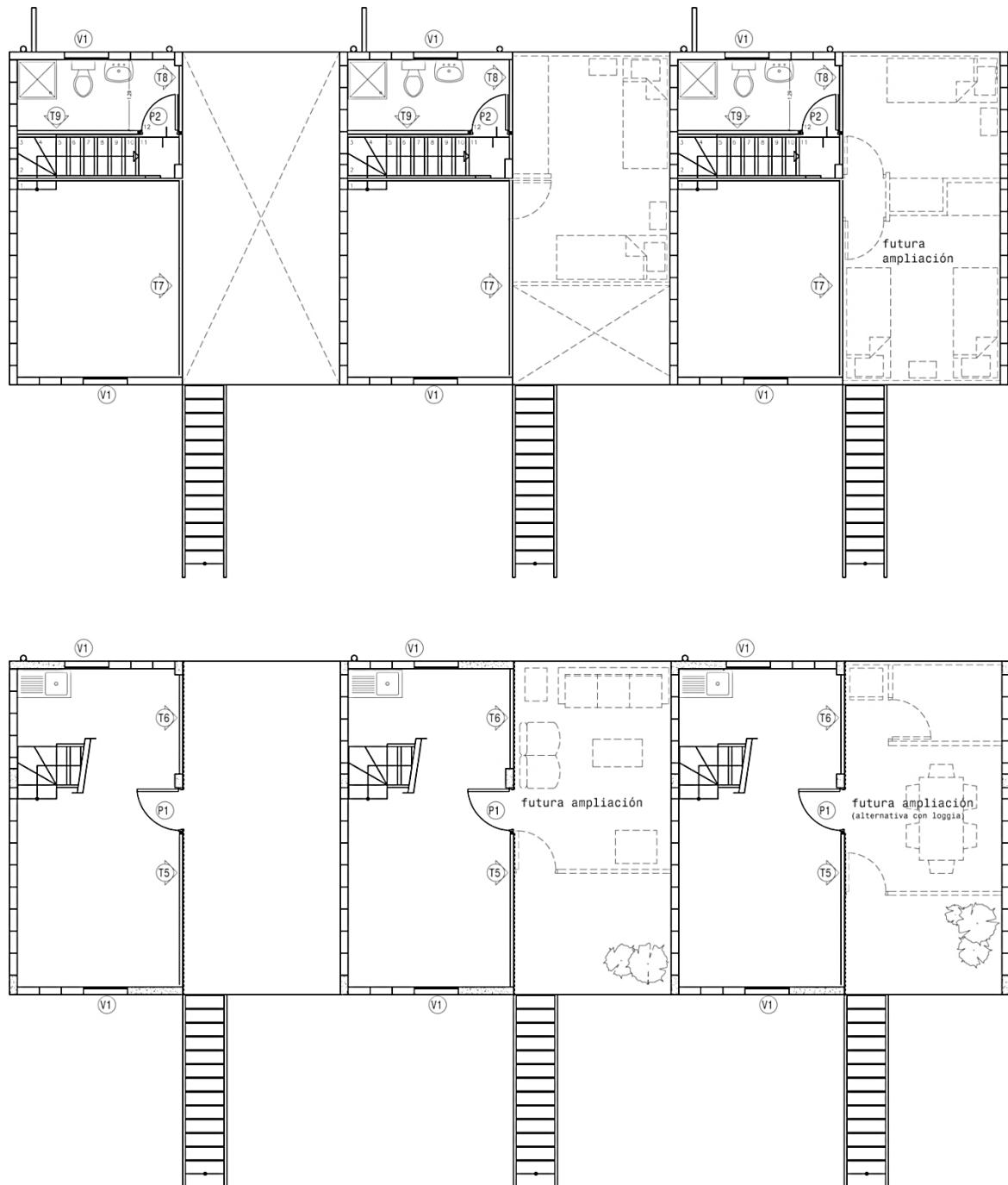


Figura 20. Quinta Monroy – plantas unidade duplex⁷³

⁷³ Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

A unidade duplex é composta por dois módulos sobrepostos (3x6m cada), gerando um espaço com pé direito duplo. Ao lado, para expansões, há um espaço vazio com os mesmos dois módulos. No primeiro nível, a parte construída é composta por uma escada e as tubulações para a pia da cozinha. Não há delimitações de espaço, mas nele são previstas a parte de estar e jantar além da cozinha. Na porção superior, está o banheiro, além do espaço para um futuro quarto (Figura 20).

A partir do momento de entrega aos moradores, o Quinta Monroy passou a se chamar conjunto habitacional Violeta Parra. (JARDIM, 2016, p. 111).

Durante a “semana-piloto” da entrega, houve um acompanhamento técnico para guiar as primeiras alterações de modo que estas servissem de exemplo às construções posteriores. Apenas 30% das alterações acabaram sendo executadas pelos próprios moradores, todas as demais foram executadas por mão de obra contratada qualificada. (JARDIM, 2016, p.111).

Após dezoito meses de ocupação, 64% das casas já contavam com mais de 50m². [...] Este era o espírito do VSDsD: ao liberar as famílias do pagamento de dívidas da habitação, buscava que elas investissem nas suas habitações, de acordo com as necessidades e possibilidades.

[...]

Internamente as modificações são muito variadas, já que é função do morador dividir a habitação da maneira que desejar (Figura 21). Alguns deixam os espaços amplos, dividindo com mobiliário; outros compartimentam bastante, principalmente ao que diz respeito ao número de quartos, quando a família é numerosa. (JARDIM, 2016, p.113).

À primeira vista, assim que entregues e sem a ocupação dos moradores, as habitações podem até ter aparentado certa “pobreza” e hostilidade. Mas talvez a grande característica deste projeto, seja o fato de que os recursos disponíveis foram entendidos, desde o início, como insuficientes para se construir casas confortáveis, e os moradores não foram obrigados a se contentar com o que lhes foram entregues.

A partir da entrega dos elementos essenciais, capazes de assegurar o mínimo de dignidade aos moradores, e com os esforços deles próprios ao longo do tempo, o projeto mostrou ser possível chegar a resultados satisfatórios mesmo com os poucos recursos.

O conceito usado neste projeto foi aplicado por Aravena em oportunidades posteriores como na Habitação Villa Verde no Chile, 2010 (Figura 22); Habitação Monterrey no México, 2010 (Figura 23).



Figura 21. Quinta Monroy – interior⁷⁴

⁷⁴ Fonte: Archdaily. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.



Figura 22. Villa Verde, 2010⁷⁵



Figura 23. Habitação Monterrey, 2010⁷⁶

⁷⁵ Fonte: Archdaily. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/br/01-156685/habitacao-villa-verde-slash-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

5.3. Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, CECAP Guarulhos



Figura 24. Zezinho Magalhães – construção 1975⁷⁷

A Caixa Estadual de Casas Para o Povo (CECAP) foi um órgão criado em 1949 após o fechamento do escritório regional da Fundação Casa Popular, em São Paulo. Ao órgão cabia promover moradias para a população operária sindicalizada do estado, contudo, ficou inoperante até a década de 1960 (DIAS, 2015). Segundo Michele Dias, a lacuna operacional ocorreu pela desestimulação do mercado rentista habitacional após a Lei do Inquilinato (1942) e somente na década de 1960, quando o tema da habitação social entrou na política do novo governo, o órgão começou a funcionar de fato.

Em 1966, o governador do estado assumiu um plano de interiorização do desenvolvimento industrial, sendo fundamental a criação de um conjunto

⁷⁶ Fonte: Archdaily. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/br/01-30335/elemental-monterrey-elemental>>. Acesso: 08/06/2017.

⁷⁷ Fonte: MUNIZ, 2016

habitacional de grande porte em uma das cidades da região metropolitana de São Paulo. Devendo abrigar um elevado número de operários e servir de modelo, ao dar uma “nova feição” ao cenário da habitação social (DIAS, 2015).

No mesmo ano, a CECAP iniciou o processo de aplicar seus fundos na construção de conjuntos habitacionais com o apoio da Caixa Econômica do Estado de São Paulo (CEESP) e de prefeituras municipais. Enquanto a CECAP se encarregaria dos projetos e da comercialização das unidades; a CEESP financiaria a aquisição de terrenos e a produção habitacional conforme as normas do SFH; e as prefeituras se responsabilizavam pela instalação de infraestrutura básica e equipamentos.

Para a construção do primeiro grande conjunto, a CEESP disponibilizou um terreno de 130 hectares próximo ao vetor de industrialização da cidade de Guarulhos, cortado pela atual rodovia Presidente Dutra e nos limites da Base Aérea de Cumbica.

Segundo Michele Dias (DIAS, 2015, p.85), “a construção de um conjunto de grande porte pela autarquia, marcaria então, todo o potencial da CECAP, além de criar uma imagem pela qual seria conhecida”. Para esta tarefa, o então superintendente, José Magalhães Prado convidou os arquitetos João Batista Vilanova Artigas, Fábio Penteado e Paulo Mendes da Rocha.

O conceito para a elaboração do projeto seguia uma linha de raciocínio além da habitação. Nas palavras de Artigas, segundo a arquiteta Sylvia Ficher (antiga estagiária do grupo):

Tratando-se de equacionar em padrões mais atualizados o problema da habitação, o importante é reconhecer que a casa não termina na soleira da porta. Ao contrário, ela se liga aos recintos, aos espaços, aos edifícios e locais, onde se praticam esportes, onde se reza e onde se aprende a ler e a cultivar o espírito, para penetrar o conhecimento da cultura e da ciência. O lar se liga ao hospital, à escola como aos teatros e aos cinemas, em um verdadeiro sentido de comunidade. (FICHER, 1972⁷⁸ *apud* DIAS, 2015, p. 86).

Assim, além de 10.560 moradias, o projeto inicial previa a construção de diversos equipamentos públicos como: escolas que atenderiam também aos bairros vizinhos, um hospital com 200 leitos, um estádio com capacidade para 15.000

⁷⁸ FICHER, S. **Subsídios para um estudo do Conjunto Zezinho Magalhães**. TGI (Graduação) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. 1972.

peçoas, 2 salas de cinema, teatro, igreja, clube, entreposto de abastecimento central, além de várias unidades de comércio (DIAS, 2015).

As unidades habitacionais estariam distribuídas em 176 blocos; oito blocos conformariam um módulo quadrado; quatro módulos juntos a dois edifícios comerciais conformariam uma freguesia (AVILA; CANEZ, 2016) (Figura 25).

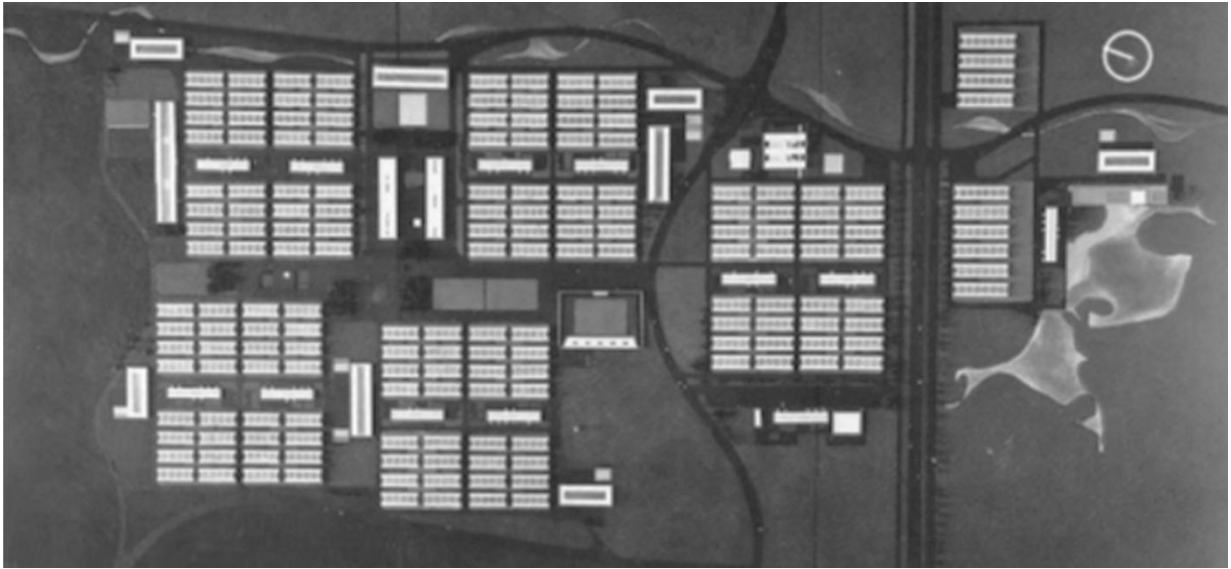


Figura 25. Zezinho Magalhães – maquete de estudo⁷⁹

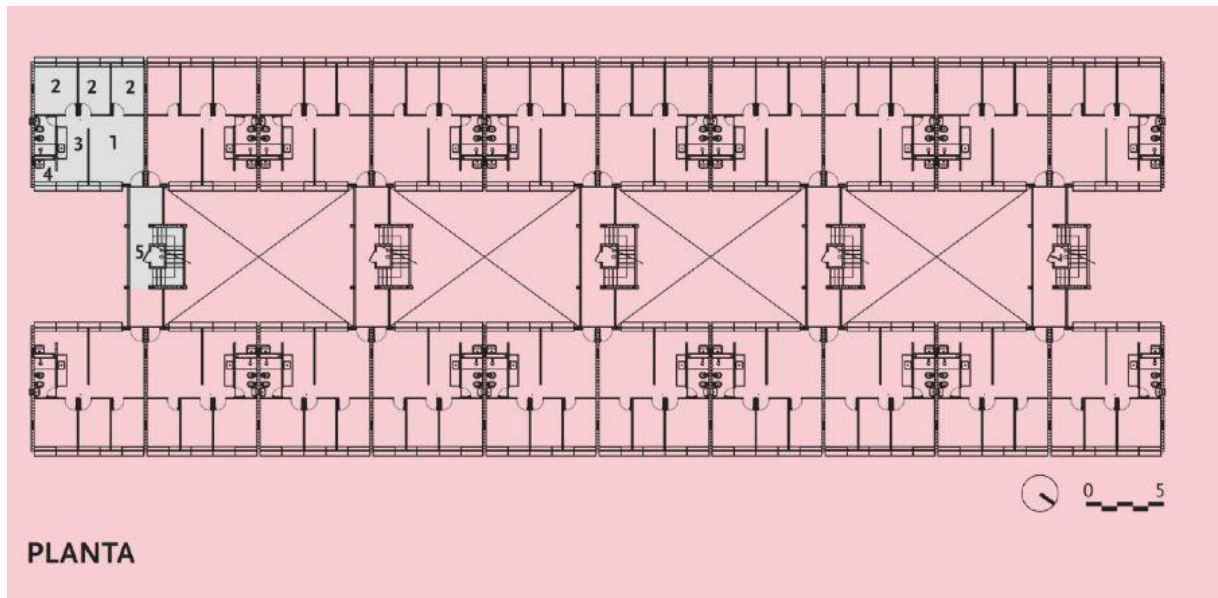


Figura 26. Zezinho Magalhães – planta tipo⁸⁰

⁷⁹ Fonte: DIAS, 2015

⁸⁰ Fonte: CARRANZA; CARRANZA, 2015

Como observado por Débora de Avila e Anna Paula Canez, o arranjo espacial e a distribuição das freguesias remetem às áreas de vizinhança das superquadras do Plano Piloto de Brasília. Como tal, propõem espaços de convivência sem delimitação dos condomínios, de modo que nenhuma das freguesias teria grades ou espaços fechados. “As áreas verdes entre as freguesias conformariam ‘um pano de fundo’ como contraponto ao adensamento das unidades habitacionais nos blocos.” (AVILA; CANEZ, 2016).

O bloco habitacional é composto por dois edifícios laminares e paralelos, entremeados por um jardim e que compartilham escadas externas (Figura 27). Em cada edifício, três andares sobre pilotis acomodam 30 apartamentos de 64m², dispostos numa sequência de cinco pares por pavimento (Figura 26).



Figura 27. Zezinho Magalhães – escada e pátio entre edifícios⁸¹

Os apartamentos, todos com o mesmo programa de três quartos originalmente, têm os elementos estruturais somente nas paredes de divisa seguindo o conceito de planta flexível. Os únicos elementos fixos são aqueles

⁸¹ Fonte: Vila Nova Artigas. Disponível em: < <http://vilanovaartigas.com/cronologia/projetos/conjunto-habitacional-cecap-guarulhos>>. Acesso: 09/06/2017.

ligados às prumadas hidráulicas dando total liberdade de arranjo à planta (Figura 28).

As janelas padronizadas em fita, produzidas e instaladas pelo Liceu de Artes e Ofícios (DIAS, 2015), contribuem para diluir a hierarquia dos espaços e, juntamente, com o piso, constituído de um tipo de manta vinílica, adapta-se à flexibilidade das divisórias de drywall. O projeto foi rigorosamente detalhado e contemplava inclusive armários embutidos em meio aos componentes do edifício (Figura 29).

A racionalidade do projeto era articulada com o uso de elementos pré-fabricados em concreto a fim de otimizar o tempo e diminuir os custos da unidade. Porém, inicialmente, só 480 unidades foram liberadas para produção pelo Estado, de modo que estas foram entregues, em 1967, com sistema convencional de pilares e lajes nervuradas de concreto armado e blocos de concreto.

Dias (2015) aponta que a entrega das primeiras 480 unidades ocorreu em julho de 1972. Mas, os novos moradores se depararam com um conjunto ainda em construção, sem nenhum equipamento público ou privado construído.

A construção só foi finalizada no ano de 1980, ainda assim mais da metade do projeto original não foi executada. Das 10.560 unidades habitacionais, foram entregues somente 3.720.

Outras mudanças puderam ser vista ao longo dos anos: as freguesias permeáveis tornaram-se condomínios fechados; os espaços conformados pelos pilotis que deveriam promover o convívio, atualmente são estacionamentos; e o perfil dos moradores mudou de baixa renda para classe média (Figura 30 e Figura 31).

Contudo, neste empreendimento, a CECAP teve um de seus objetivos alcançados segundo Dias:

[...] Com uma produção pequena e com projetos simples, a CECAP visava não apenas “construir uma nova maneira de viver”, mas principalmente construir uma imagem de si – como autarquia governamental que elaborava projetos habitacionais de qualidade, diferente da produção que começava a ganhar espaço dentro do sistema BNH. (DIAS, 2015, p. 94)

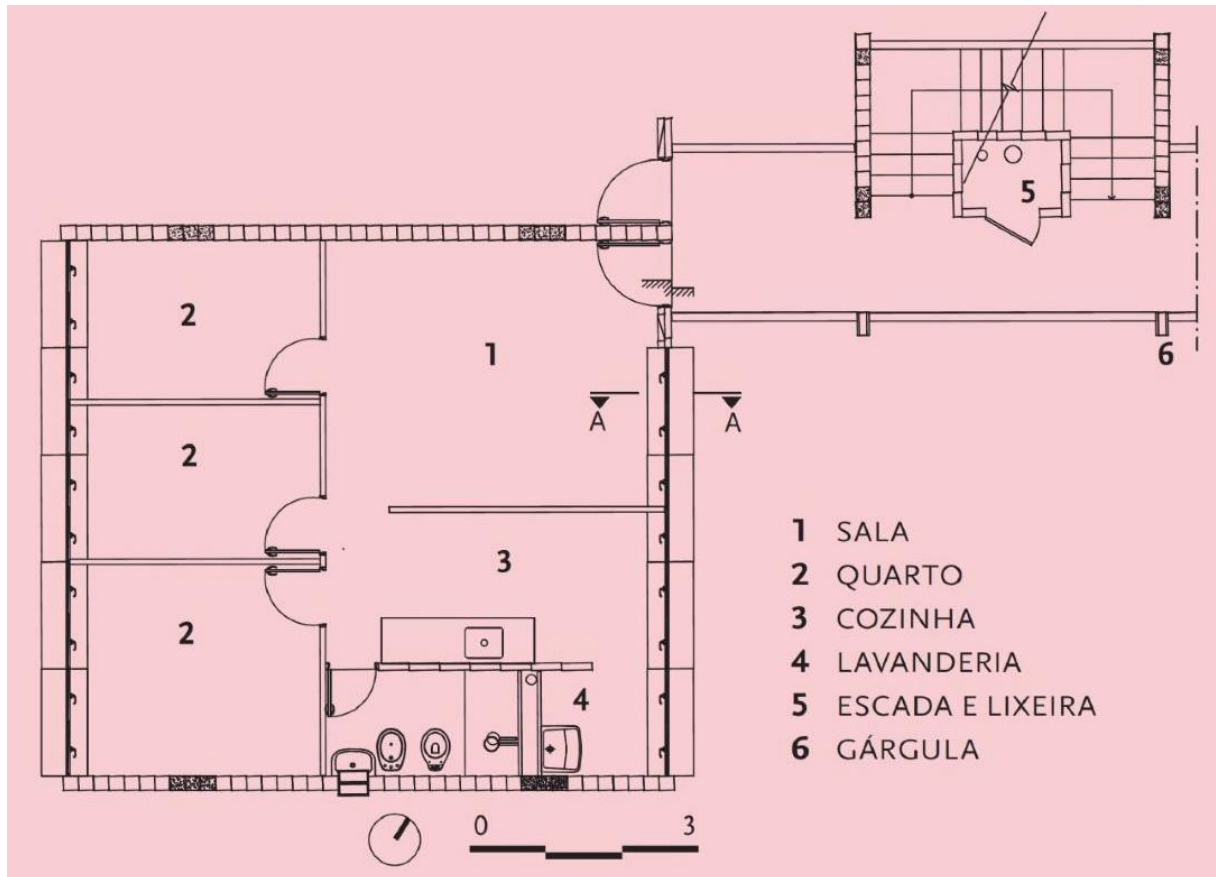


Figura 28. Zezinho Magalhães – planta do apartamento⁸²

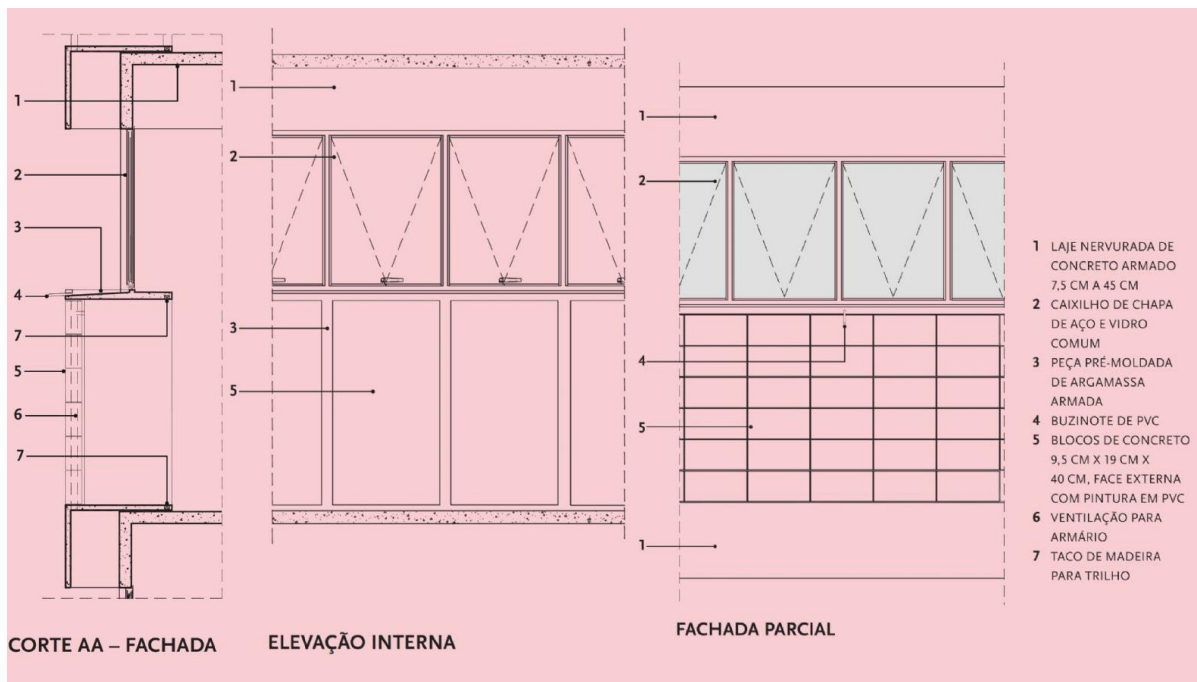


Figura 29. Zezinho Magalhães – detalhes⁸³

⁸² Fonte: CARRANZA; CARRANZA, 2015

⁸³ Fonte: CARRANZA; CARRANZA, 2015



Figura 30. Zezinho Magalhães – jardim entre blocos⁸⁴



Figura 31. Zezinho Magalhães – fachada⁸⁵

⁸⁴ Fonte: Vila Nova Artigas. Disponível em: < <http://vilanovaartigas.com/cronologia/projetos/conjunto-habitacional-cecap-guarulhos>>. Acesso: 09/06/2017.

Talvez um dos grandes trunfos do conjunto Zezinho Magalhães seja a flexibilidade das unidades habitacionais. Isso permitiu a elas que se adequassem mais facilmente ao estilo de vida dos moradores ao longo dos anos. Outro fato é o uso de pré-fabricados para a redução de custos.

Contudo, assim como no caso da Vila Nossa Senhora da Luz, em Curitiba, o conjunto tem uma escala excessivamente grande. Isso acabou resultando numa verdadeira cidade sem diversidade de formas.

6. Contribuição do Arquiteto e Urbanista para melhorar a qualidade da moradia na indústria da construção

Além de conhecer a situação de precariedade habitacional existente e os desvios nas políticas públicas, este trabalho quer levantar algumas possíveis contribuições do profissional de arquitetura e urbanista frente ao tema.

Partindo da ideia de unidade de habitação com tamanho reduzido, a moradia deve estar vinculada a duas características: projeto de “lugares” e socialização, e flexibilidade para personalização.

6.1. Fomentar o sentido de lugar e a socialização

Irã Taborda Dudeque, no seu artigo “O Teatro Guaíra, Paris e ideais de urbanidade”, comenta que um apartamento de 42m² pode parecer pequeno para o ideário brasileiro. Mas, afirma que um apartamento com a mesma área serve muito bem aos parisienses, pois:

O apartamento parisiense não necessitará, por exemplo, de sala de estar social. Afinal, não há motivos para receber visitas em uma sala se a cidade como um todo é muito mais [...] Para que essa sensação exista e perdure, é necessário que o espaço urbano seja tratado com sensibilidade e respeito. (DUDEQUE, 2014).

Isso ocorre porque o entorno (na escala do urbano e também numa escala menor) deixou de ser o mero espaço de fora da habitação e passou a ser um lugar, entendido não como uma soma de objetos, mas um sistema de relações (subjetivo-objetivo, aparência-essência, mediato-imediato, real e simbólico) (MOREIRA; HESPANHOL, 2007).

⁸⁵ Fonte: Vila Nova Artigas. Disponível em: < <http://vilanovaartigas.com/cronologia/projetos/conjunto-habitacional-cecap-guarulhos>>. Acesso: 09/06/2017.

Projetos compreendem espaços que só formarão lugares se “experenciados” e receberem valores e significação. Segundo Tuan (1983⁸⁶, citado por Moreira e Hespanhol, 2007), a ideia de lugar é marcada por três palavras chaves: percepção, experiência e valores. “Os lugares guardam e são núcleos de valor, por isso eles podem ser totalmente apreendidos através de uma experiência total” (MOREIRA; HESPANHOL, 2007, p.51).

Como dito por Moreira e Hespanhol,

[...] o lugar, produto da experiência pessoal vivida, permeado de dimensões simbólicas, culturais, políticas e sociais, só adquire uma identidade e significado através das intenções humanas atribuídas a ele.

[...] O lugar tem usos e sentidos e, portanto, abarca a vida social, a identidade e o reconhecimento.

[...] As relações de vizinhança e o sentimento de pertencimento ao lugar refletem o apego e a identidade ao lugar. (MOREIRA; HESPANHOL, 2007, p.51; 54; 58).

Deste modo, o lugar e sua identidade são construídos socialmente pela relação dos indivíduos e da comunidade com o espaço ocupado. Dependendo tanto de experiências intersubjetivas como das aparências.

Em meio a isso, é preciso dizer que não basta construir espaços, eles precisam ser absorvidos pela comunidade. O espaço só se transforma em lugar na medida em que se atribui a ele valor e significação. Mas se não houver espaço, não haverá lugar.

A ideia de Unidade de vizinhança proposta por Clarence Perry nos anos 1920, interpretada por Lúcio Costa nas Superquadras de Brasília e nos casos abordados, visava promover a sociabilidade a partir das relações de vizinhança: “um local onde os residentes se conhecem pessoalmente e têm o hábito de se visitar, trocar objetos ou favores em geral, ter atividades conjuntas” (HURVY, 1973⁸⁷ *apud* FERREIRA; GOROVITZ, 2009, p.16). Contudo, também é preciso existir elementos e marcos visuais que materializem e sirvam de imagem para ser guardada na memória. Algo que remeta as sensações sentidas neste lugar.

⁸⁶ TUAN, Y. F. **Espaço e Lugar**: a perspectiva da experiência. Trad. Livia de Oliveira. São Paulo: Difel, 1983.

⁸⁷ HURVY, A. J. **L'unité de voisinage en tant que structure en arbre ou semitreillis**. Planification, Habitat, Information, n° 75, nov. 1973.

Não se trata de fazer monumentos ou obras grandiosas no espaço, mas sim de torná-lo único. Talvez as simples lacunas deixadas, propositalmente, nos projetos possam contribuir para a construção comunitária do espaço e formação social do lugar.

6.2. Flexibilidade para personalização

Enquanto fatores como localização, vizinhança, preço e facilidades de pagamento, embora não intrínsecos ao projeto, são determinantes na hora da compra de uma moradia, a espacialidade da habitação recebe uma atenção secundária na maioria das vezes.

Depois da extinção do BNH, o mercado imobiliário deixou de receber a mesma atenção dos agentes financeiros, de modo que as próprias construtoras passaram a financiar seus produtos. Pode-se dizer que, nessa época, houve uma maior aproximação entre clientes e empresas do setor; um maior acompanhamento dos clientes no processo produtivo e, conseqüentemente, a solicitação por modificações no projeto das unidades na busca por maior identidade. (BRANDÃO, 2002). Segundo Campanholo (1999), essa tendência de personalização do produto imobiliário seguiu a mesma proposta de outros setores da indústria, como a automobilística.

Contudo no Brasil, essa tendência é mais acessível aos mercados de média e alta renda, que podem satisfazer, economicamente, seus desejos. O elevado déficit de moradias e o anseio de simplesmente ter uma habitação regular alimentam uma oferta de habitação social com pouca preocupação com a espacialidade e qualidade da moradia.

Com um processo produtivo ainda muito artesanal na construção civil, “carente de melhor planejamento e com índice de retrabalhos muito elevado, o processo de personalização vem, na verdade, acarretar um maior agravamento da situação” (BRANDÃO, 2002).

A personalização é um elemento de coesão entre as necessidades dos clientes e o que as construtoras podem oferecer. No entanto, é uma estratégia que traz dificuldades para o sistema de produção, na medida em que o produto (unidade habitacional) deixa de ser padronizado. A personalização acaba por permitir modificações que não são definidas no

projeto original, exigindo maior capacidade de resposta e maior integração entre os diferentes setores ou departamentos da empresa, além da necessidade de manter qualidade e prazos de entrega. (FALCONI; BRANDÃO, 2014).

Entretanto, tecnologias e sistemas - já não tão novos - permitem bons graus de flexibilidade aos projetos. Lajes nervuradas e protendidas, utilização de drywall são exemplos disso, e sua utilização em escala, abordando sistemas de industrialização, poderia contribuir para a redução de custos. Contudo, sua aplicação ainda tem sido limitada no segmento da habitação, apenas contribuindo para uma apropriação parcial do conceito de flexibilidade.

A oferta de uma gama diversificada de produtos ou de meios de torná-los verdadeiramente personalizáveis atenderia a necessidade do ser humano de diferenciar-se do outro, na busca de sua própria identidade e individualidade. (CAMPANHOLO, 1999).

Segundo Douglas Brandão (BRANDÃO, 2002), a literatura demonstra que os projetos habitacionais tradicionais, de esquema funcionalista rígido, são pouco dinâmicos diante das rápidas mudanças da demanda. O que se observa é um estado de obsolescência do ambiente construído cada vez mais rápido. Como expõe Galfertti⁸⁸ (1997, *apud* Brandão, 2002):

[...] o mercado habitacional, na maioria dos casos, estando ainda baseado na família-padrão, acaba por não acompanhar a pluralidade de uma realidade urbana que está caracterizada pelo constante fluxo de novas populações com diferentes línguas e culturas, pela diversidade corrente dos grupos sociais, pelo desenvolvimento veloz das tecnologias de informação [...], além de uma situação de menor estabilidade em empregos.

Brandão (2002) complementa que as mudanças sócio-demográficas têm sido rápidas e significativas, destacando, por exemplo, a redução no tamanho das famílias, o aumento no número de pessoas morando sozinhas, a maior diversidade de arranjos familiares; além do desenvolvimento tecnológico no campo dos eletrodomésticos e equipamentos para o lar, incluindo as novas formas de comunicação.

⁸⁸ GOLFERTTI, G. G. **Model apartments**: experimental domestic cells. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1997.

Em paralelo às mudanças e ao poder de compra do consumidor nas grandes cidades, o mercado tenta viabilizar a venda de moradias adotando unidades com áreas cada vez menores.

Para o autor, a produção da habitação brasileira, por razões históricas e culturais, tem o desenho voltado à excessiva compartimentação, hierarquização e setorização. Principalmente nas habitações menores, passam a ser necessárias soluções de “flexibilidade planejada”⁸⁹, como integração de ambientes e adoção de espaços multiusos.

Quanto às formas de se propor essa flexibilidade em termos de projeto, Brandão (2002⁹⁰, *apud* Falconi e Brandão, 2014) relaciona cinco situações:

- a) diversidade tipológica: prévia concepção de plantas diferentes, com variadas unidades tipo em um mesmo edifício, quando não são permitidas alterações;
- b) flexibilidade propriamente dita ou flexibilidade de compartimentação: quando são definidos variados layouts de fácil conversão ou transformação, embora seja necessária intervenção construtiva;
- c) adaptabilidade: quando a função é definida por meio do mobiliário, divisórias móveis ou pela versatilidade na utilização do mobiliário, podendo, inclusive, possibilitar funções simultâneas para um mesmo ambiente;
- d) ampliabilidade: aplicado ao caso de habitações unifamiliares evolutivas, quando são oferecidas opções de ampliar a casa mínima ou a habitação-embrião, estratégia que também é conhecida como elasticidade;
- e) junção/desmembramento: casos de junção de duas unidades residenciais para formar uma maior e, também, o caso contrário, quando uma unidade é desmembrada em duas.

⁸⁹ Segundo Falconi e Brandão (2014), Brandão classifica a flexibilidade quanto à estratégia de comercialização em flexibilidade permitida ou planejada. Na flexibilidade planejada, é oferecida a opção de escolha através de arranjos alternativos, com opções de plantas e acabamentos para o mesmo imóvel. Na flexibilidade permitida, por sua vez, apenas uma opção é dada ao cliente, atendendo aos pedidos viáveis de modificação do projeto pelo comprador.

⁹⁰ BRANDÃO, D. Q. **Diversidade e potencial de flexibilidade de arranjos espaciais de apartamentos:** uma análise do produto imobiliário no Brasil. 2002. 443 f. Tese (Doutorado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2002.

Um conceito que teria surgido em oposição à produção em massa é o da personalização em massa (ou customização em massa). Esse conceito busca o fornecimento de produtos ou serviços personalizados através de processos flexíveis em grandes volumes, a preços e prazos semelhantes a produtos padronizados. (FALCONI; BRANDÃO, 2014). Um exemplo disso é a indústria da informática, que ao criar uma gama de componentes, permite aos clientes personalizar seus eletrônicos de acordo com sua necessidade ou desejos.

Segundo Falconi e Brandão (2014), estudos avançam mais na direção da personalização em massa, dentro de um conceito de planejamento da flexibilidade, do que em direção a propostas de personalização ampla e livre. Nessa linha, merecem atenção os conceitos de: *arquitetura do produto* (organização das funções em componentes físicos), *arquitetura modular* (soluções pré-definidas baseadas no desenvolvimento de módulos) e *plataforma* (configuração a partir da qual se pode gerar mais facilmente a variedade desejada de produtos).

7. Considerações Finais

Tornar o solo urbano acessível a toda população, principalmente a mais carente, não tem sido tarefa fácil, sobretudo, diante do fato da terra ter se tornado um ativo financeiro e especulativo. O terreno que dá suporte a moradia é tão caro quanto a construção dela.

Soluções arquitetônicas podem, em maior ou menor grau, diluir o valor da terra entre as unidades. Mas ainda assim, a moradia tem o mais alto valor entre os bens materiais necessários ao homem. Deve-se entender que “comprar” não é fácil e não deve ser o único meio de acessar uma moradia de qualidade, pois, mais que desejo, ela é uma necessidade básica a ser suprida.

No entanto, não se espera que o Estado, muito menos o Mercado Imobiliário, dê habitação a todos de graça, pois as pessoas precisam valorizar o imóvel como resultado do próprio trabalho (“o trabalho que deu para ter isso”). Afinal, o ambiente construído que se torna sua habitação é dotado de uma localização única no mundo.

Desse modo, assim como o salário mínimo, quem trabalha deveria ter acesso a uma moradia mínima. Entende-se o trabalho não somente como aquele que gera capital; e moradia mínima não apenas como aquela capaz de atender as necessidades físicas e biológicas, mas também as psicológicas e emocionais. Não são os salários que refletem quem trabalha mais ou menos, e o fato de famílias possuírem menos recursos não deveria ser motivo para o não atendimento de suas necessidades básicas.

Como foi dito ao longo do trabalho, construir uma moradia exige tempo, esforços (trabalho) e recursos. Mas se a Constituição Federal atribui ao governo municipal o dever de “ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes”, deveria haver maior inter-relação entre as famílias com menos recursos e o governo. Deveria se contar com o trabalho destas famílias (não somente o gerador de capital, podendo inclusive ser contrapartidas sociais), os recursos do governo (não somente os financeiros) e o tempo de ambos.

Mas, além da dificuldade de acesso e do déficit habitacional, a qualidade é outro problema do mesmo tema. Enquanto o déficit habitacional não deve ser usado como ponto de relaxamento da qualidade, a qualidade também precisa ser encarada e produzida de modo massificado.

Para atender as famílias de menor renda, uma das soluções é a moradia produzida em escala, dotada de processos de gestão da qualidade – de fato um processo industrial, digno da indústria da construção. Porém, o lar (extrapolando a unidade habitacional) precisa ser exclusivo, único, quase artesanal.

Imagina-se que os incorporadores possam continuar lucrando com a economia de escala, no que se refere ao sistema estrutural do empreendimento, mas pensando num sistema aberto (talvez seja interessante observar a indústria automotiva, onde os componentes de um mesmo fornecedor podem ser usados em diferentes produtos de diferentes montadoras) haveria a possibilidade também de lucro ao oferecer a personalização (o discurso de venda da exclusividade seria realmente palpável e um item adicional).

A indústria da construção, hoje, se baseia na construção artesanal. Embora gere empregos para uma mão de obra de pouca qualificação e garanta uma estabilidade política, deveria se investir na especialização destes profissionais e na valorização, de fato, do trabalho do artesão.

Com os programas de habitação do governo como o MCMV, o crédito imobiliário se vulgariza no Mercado sem que o comprador seja educado de modo a tornar-se mais exigente. Com isso, qualquer oferta atende a demanda, quando o crédito deveria estar condicionado à exigência de atributos melhores. Se o Selo Azul da Caixa Econômica (agente financeiro do MCMV) premia a existência de bons atributos, por que não torná-los obrigatórios? Na busca de espaço no mercado, os incorporadores encontram meios de se adequar.

Ao pensar estes programas como forma de movimentar a economia, tem se deixado de lado o principal. Fala-se de muitos investimentos financeiros e pouco de bons projetos.

O Estado, enquanto mediador de interesses e legislador, deveria melhor induzir a construção das cidades e servir de exemplo, pois o Mercado apenas segue as regras a ele impostas. Contudo, as brechas nessas regras, que possibilitam empreendimentos sem qualidade (sobretudo de inserção urbana), devem ser revistas a duras penas de modo a favorecer as políticas implantadas na COHAB-CT na administração de Dely, anteriormente citadas: Formação de estoque de terra; Aproximação dos conjuntos habitacionais da malha da cidade; e Descaracterização do conjunto tradicional repleto de unidades iguais.

Em resumo espera-se o seguinte:

- a) do Estado: Regular e conduzir o acesso à terra urbanizada (com infraestrutura), e condicionar o crédito dos programas habitacionais a qualidade (de implantação, construtiva, ambiental, etc.).
- b) do Setor Imobiliário: produzir dentro de um processo industrial de fato, mas aberto à intervenções de personalização (massiva ou artesanal).
- c) do consumidor: exigir qualidade daquilo que consome; conservar as características de habitabilidade corretamente.

- d) do arquiteto: facilitar as atividades dos demais sem deixar de imprimir a sua marca enquanto arte.

Toda a análise feita pelo presente trabalho servirá de base para a elaboração de um Trabalho Final de Graduação (TFG) em que o protótipo de unidade habitacional, voltado à população de baixa renda, contemple a qualidade abordada (projetual, construtiva, de inserção urbana) agregando características de viabilidade econômica (representada pela relação custo/tempo de produção), flexibilidade (adequando-se às diferentes fases da vida de seus moradores) e de estímulo à socialização de grupos.

Pretende-se que o sistema de construção adotado na unidade, embora possua componentes padronizados, possa absorver facilmente a personalização dos moradores e ser aplicado em unidades diferentes, contíguas ou não, que, no caso do TFG, constituirão um conjunto singular.

Inicialmente, pensa-se em um conjunto com cerca de 80 unidades habitacionais de aproximadamente 45m². Nela, mais que cômodos, imagina-se acomodar funções essenciais: o descanso de quatro pessoas, o preparo e consumo de alimentos, a higiene pessoal, limpeza e manutenção de utensílios do lar, e armazenamento de pertences. Essas funções poderão apresentar uma compartimentação reduzida, pois os fluxos dentro da moradia não apresentam conflitos tão acentuados.

A prioridade do projeto será diluir o preço do terreno, tornando-o acessível, e oferecer condições para o desempenho das funções essenciais dentro da ideia de casa “embrião”.

O sítio para esta proposta ainda não está definido, mas pretende-se localizar um terreno com aproximadamente 3.600m² inserido na malha urbana de Curitiba. Um fator determinante para a escolha será o fácil acesso ao transporte público, de modo que o número de unidades poderá ser reduzido ou ampliado caso encontrado um terreno maior ou menor com essa característica de localização.

REFERÊNCIAS

ARAVENA, A. Entrevista. **ArchDaily**, 6 fev. 2012, Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso em: 24/05/2017.

ARAÚJO, A. C. da S. A casa [própria] alugada: questões da política pública habitacional. **Revista Risco**, São Carlos, SP, n. 7, p.166-176, 2008.

AVILA, D. S. de; CANEZ, A. P. Habitações coletivas verticais de Paulo Mendes da Rocha (1962 a 2004). **Vitruvius**, 17 jul. 2016, seção Arquitextos. Disponível em: < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.194/6127>>. Acesso em: 08/06/2017.

BLUMENSCHIEIN, R. N. *et al.* (Org.) **Avaliação da qualidade da habitação de interesse social**: projetos urbanístico e arquitetônico e qualidade construtiva. Brasília, DF: UnB, FAU, 2015.

BRANDÃO D. Q. Personalização do produto habitacional: novas demandas e resposta das tecnologias de construção. In: **XXII Encontro Nacional de Engenharia de Produção**, Curitiba, PR: ABEPRO, 2002.

BRASIL. Decreto-lei n. 11.888, de 24 de dezembro de 2008. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 24 dezembro 2008.

BRASIL. Ministério das Cidades. Portaria nº 269, de 22 de março de 2017. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 24 de março 2017.

CAIXA. **Boas práticas para habitação mais sustentável**. São Paulo, SP: 2010.

CAMPANHOLO, J. L. Construção personalizada: uma realidade do mercado. **Revista Técnica**, n.41, p.63-66, jul./ago. 1999.

CAMPOS, P. R. O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte, MG: Arte, 2011, p. 63-79.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A. A reestruturação do setor imobiliário e o Programa Minha Casa Minha Vida. In. MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte, MG: Arte, 2011, p. 81-104.

CARRANZA E. G.; CARRANZA R. Cecap Zezinho Magalhães Prado, um detalhe 1:1. **AU**, fev. 2015, e. 251. Disponível em: <<http://www.au.pini.com.br/arquitetura-urbanismo/251/cecap-zezinho-magalhaes-prado-um-detalhe-11-338509-1.aspx>>. Acesso: 08/06/2017.

COHAB. **Apresentação**. Curitiba, PR. Disponível em: <<http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?secao=25>>. Acesso em: 24/05/2017 a.

_____. **Apresentação Programa Minha Casa, Minha Vida em Curitiba**. Curitiba, PR. Disponível em: <<http://www.cohabct.com.br/conteudo.aspx?conteudo=245>>. Acesso em: 24/05/2017b.

DELAQUA, V. Quinta Monroy / ELEMENTAL. **ArchDaily**, 6 fev. 2012, Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental>>. Acesso em: 24/05/2017.

DELY, R. Depoimento. In: IPPUC. **Memória da Curitiba urbana**. Curitiba, PR, 1990

DIAS, M. A. S. Propostas para “uma nova maneira de viver”: Vilanova Artigas e a ação habitacional da CECAP (1967-1973). **Revista Risco**, São Carlos, SP, n. 21, p.82-95, 2015.

DUDEQUE, I. T. O Teatro Guaíra, Paris e ideais de urbanidade. In: ULTRAMARI, C. et al. **O olho do inseto: ensaios sobre a cidade**. Curitiba, PR: Champagnat, 2014. p. 113-115.

FALCONI, T. M. A.; BRANDÃO, D. Q. Análise do processo de personalização de projetos de apartamentos na etapa de construção: estudo de caso. **Gestão e Tecnologia de Projetos**, São Paulo, SP, v. 9, n. 2, p. 71-95, 2014.

FERREIRA, M. M.; GOROVITZ, M. Introdução. In: _____. A invenção da superquadra. Brasília, DF: Iphan, 2009. p16.

FOGGIATO, F.; ROCHA, M. S. da. Especial: Vila Nossa Senhora da Luz foi criada para “desfavelar” Curitiba. **Câmara Municipal de Curitiba**, 22 julho 2016, Notícias do legislativo. Disponível em:

<http://www.cmc.pr.gov.br/ass_det.php?not=26727#&panel1-1>. Acesso em: 17/05/2017.

GONÇALVES, F. S. **Espaços e equipamentos de lazer da Vila Nossa Senhora da Luz**: suas formas de apropriação no tempo/espço de lazer. 115 f. Dissertação (Mestrado em Educação Física) - Setor de Ciências Biológicas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, PR, 2008.

IPPUC; COHAB. **Plano municipal de habitação e habitação de interesse social** Termo de referência. Curitiba, PR: agosto 2006. p.1-6.

JARDIM, M. C. **Dois conjuntos, duas realidades**: os casos contemporâneos de habitação popular na rua Grécia/SP e Quinta Monroy/Chile. 148 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura) – Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, RS, 2016.

MACIEL C. A. Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário ou a arte de construir cidades insustentáveis. **Vitruvius**, dezembro 2013. Seção Arquitextos. Disponível em:

<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.163/4986>>. Acesso em: 23/05/2017.

MEYER, J. F. P. As políticas habitacionais e seus desdobramentos. In. VARGAS, H. C; ARAÚJO, C. P. de (Org). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014, p.105 – 128.

MILANO, J. Z. Aluguel social no Brasil: algumas reflexões sobre a ideologia da casa própria. In: **Encontro da Associação Nacional de Programas de Pós-**

Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, XV, 2013, Recife. Anais... Recife: ANPUR, MDU, UFPE, 2013.

MONETTI, E. O ponto de vista do empreendedor. In: VARGAS, H. C; ARAÚJO, C. P. de (Org). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014. p.15-34.

MOREIRA, E. V.; HESPANHOL R. A. de. O lugar como uma construção social. **Revista Formação**, Presidente Prudente, SP, n. 14, v. 2, p. 48-60, 2007.

MUNIZ, C. Projetado por Artigas, Parque Cecap é marco modernista na Grande SP. **Folha de S. Paulo**, 27 nov. 2016, Seção Morar. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2016/11/1835840-projetado-por-artigas-parque-cecap-e-marco-modernista-na-grande-sp.shtml>>. Acesso: 08/06/2017.

NASCIMENTO, D. M. A autoconstrução na produção do espaço urbano. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org). Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte, MG: Arte, 2011. p. 217-230.

SHIMBO, L. Z. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H. S. de M. (Org). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte, MG: Arte, 2011. p. 41-62.

VALENÇA, M. M. **Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no mundo**. Mercator, Fortaleza, v. 13, n. 3, 2014.

VARGAS, H. C. O arquiteto e seus clientes. In: VARGAS, H. C; ARAÚJO, C. P. de (Org). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014a. p. 1-14.

_____. O fator localização revisado. In: VARGAS, H. C; ARAÚJO, C. P. de (Org). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014b. p. 35-51.b

VARGAS, H. C; ARAÚJO, C. P. de. Habitação e dinâmica imobiliária em São Paulo – 1870-2010. In:_____. **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014. p.129-171.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. ed. 2. São Paulo, SP: Studio Nobel: FAPESP, 2001.

WILLER, A. Entrevista. **Folha de Londrina**, 03 abril 2007, Cadernos Especiais.

_____. Entrevista. **Espaços e equipamentos de lazer da Vila Nossa Senhora da Luz**: suas formas de apropriação no tempo/espço de lazer. 115 f. Dissertação (Mestrado em Educação Física) - Setor de Ciências Biológicas, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, PR, 2008. Entrevista concedida a Felipe Sobczynski Gonçalves.

ANEXO I

Avaliação da Qualidade da Moradia em Curitiba

Você mora em Curitiba?

Então não deixe de responder a este questionário.

Ele faz parte de uma pesquisa que busca analisar a qualidade das moradias que vêm sendo produzidas em Curitiba.

As informações aqui prestadas são anônimas e têm finalidade exclusivamente acadêmica. Sua participação é muito importante, uma vez que apresentará a visão real do morador. Desde já agradeço a doação de seu tempo (menos de 10 min.).

Como a participação é voluntária – e poucos gostam de responder a questionários – já informo que ao todo são 31 perguntas, distribuídas em 3 seções.

Se não puder responder agora, tudo bem. Faça num momento mais oportuno, mas não deixe de responder.

***Obrigatório**

Informações preliminares

1. Qual a sua faixa de idade? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ menos de 10 anos
- ☐ 10 - 20 anos
- ☐ 20 - 30 anos
- ☐ 30 - 40 anos
- ☐ 40 - 50 anos
- ☐ 50 - 60 anos
- ☐ mais de 60 anos

2. Dentro da sua moradia, você se enquadra na figura: *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ daquele que toma as principais decisões
- ☐ daquele que auxilia na tomada das principais decisões
- ☐ demais usuários

3. Em qual tipo de imóvel você mora? *

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Casa/Sobrado
- ☐ Apartamento
- ☐ Outro: _____

4. Sobre a sua moradia: **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Você (ou o chefe da família) a construiu.
- ☐ Você (ou o chefe da família) a comprou, alugou ou herdou já construída.
- ☐ Você (ou o chefe da família) a comprou, alugou ou herdou já construída mas o imóvel passou por reformas
- ☐ Você (ou o chefe da família) comprou ou herdou um imóvel já construído que foi inteiramente modificado para a construção da moradia atual

5. Há quanto tempo você mora no local atual? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ 0 a 2 anos
- ☐ 2 a 5 anos
- ☐ 5 a 10 anos
- ☐ 10 a 20 anos
- ☐ mais de 20 anos

6. Qual a idade do imóvel onde você mora? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ 0 a 2 anos
- ☐ 2 a 5 anos
- ☐ 5 a 10 anos
- ☐ 10 a 20 anos
- ☐ mais de 20 anos
- ☐ não sei

7. Em qual bairro de Curitiba você mora? *

8. Qual o nome específico do local ("conjunto, moradias, comunidade") onde você mora?

9. A soma da renda das pessoas que moram com você está em qual faixa? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Menos de 1 salário mínimo (menos de R\$ 937,00)
- ☐ 1 a 3 salários mínimos (R\$ 937,00 a R\$ 2.811,00)
- ☐ 3 a 6 salários mínimos (R\$ 2.811,00 a R\$ 5.622,00)
- ☐ 6 a 10 salários mínimos (R\$ 5.622,00 a R\$ 9.370,00)
- ☐ Mais de 10 salários mínimos (mais de R\$ 9.370,00)

10. Como a sua moradia foi adquirida? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Por financiamento via COHAB ou COHAPAR - anterior a 2009
- ☐ Pelo Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) - depois de 2009
- ☐ Por financiamento que não pelo MCMV, COHAB ou COHAPAR
- ☐ Não moro em imóvel próprio
- ☐ Outro: _____

Características do projeto sua moradia

11. A estrutura da sua moradia é flexível e permite a quebra de paredes internas? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim
- ☐ Não
- ☐ Não sei

12. Os ambiente de sua moradia possuem janelas para ventilação e iluminação? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim
- ☐ Sim, mas a ventilação não é suficiente
- ☐ Sim, mas a iluminação natural não é suficiente
- ☐ Sim, mas a ventilação e iluminação natural não são suficientes
- ☐ Sim, exceto o banheiro
- ☐ Não

13. As janelas dispõem de elementos - que não cortinas internas - capazes de regular a incidência do sol? **(Por exemplo, "brises" ou veneziana)**Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim, desde quando construído
- ☐ Sim, foi instalado depois de construído
- ☐ Não

14. As janelas fecham bem e impedem a passagem de rajadas de vento e chuva? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim
- ☐ Sim, depois que foram trocadas
- ☐ Não

15. O encanamento de esgoto apresenta problemas de vazão com frequência? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim, sem motivo aparente
- ☐ Sim, por causa de resíduos como por exemplo papel higiênico
- ☐ Depois que foi trocado, não mais
- ☐ Não

16. O encanamento de água fria apresenta problemas de vazão com frequência, atrapalhando o uso de diferentes torneiras e/ou aparelhos simultaneamente? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim
- ☐ Depois que foi trocado, não mais
- ☐ Não

17. Os circuitos elétricos atendem o uso de modo satisfatório? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Sim
- ☐ Não, os disjuntores (chaves) caem com frequência
- ☐ Não, há poucas tomadas
- ☐ Não, os disjuntores (chaves) caem com frequência e há poucas tomadas
- ☐ Outro: _____

18. Quanto o projeto de sua moradia atende suas necessidades? **Marcar apenas uma oval.*

- ☐ Atende muito precariamente as necessidades
- ☐ Atende parcialmente as necessidades
- ☐ Atende satisfatoriamente as necessidades

19. Sobre o projeto de sua moradia o que você teria feito diferente?

Qualidade construtiva da sua habitação

20. **Considerando os 2 primeiros anos que você usou a moradia, marque os problemas que ela já apresentou.**

Marque todas que se aplicam.

- ☐ Trincas ou rachaduras nas paredes
- ☐ Manchas de umidade por infiltração
- ☐ Problemas no fechamento ou aparência defeituosa de portas ou janelas
- ☐ Problemas na rede elétrica
- ☐ Vazamento nas tubulações ou registros de água
- ☐ Funcionamento incorreto de vasos ou torneiras
- ☐ Problemas na pintura de paredes ou teto
- ☐ Descolamento de azulejos ou porcelanatos
- ☐ Goteiras
- ☐ Falta de isolamento acústico adequado permitindo ruídos internos ou externos excessivos
- ☐ Falta de segurança contra intrusos e roubo
- ☐ Outro: _____

21. **Qual o grau de satisfação em relação ao acabamento de sua moradia e, no caso de apartamento, do edifício? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Insatisfeito
- ☐ Parcialmente satisfeito
- ☐ Satisfeito
- ☐ Extremamente satisfeito

22. **Qual o grau de satisfação em relação a beleza de sua moradia e, no caso de apartamento, do edifício? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Insatisfeito
- ☐ Indiferente
- ☐ Parcialmente satisfeito
- ☐ Satisfeito
- ☐ Extremamente satisfeito

23. **Quanto o local de vizinhança lhe agrada? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Nenhum pouco
- ☐ Pouco
- ☐ É agradável
- ☐ É extremamente agradável

24. **Caso tenha adquirido a moradia pronta, você ou o chefe da família recebeu alguma instrução de uso e manutenção?**

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
- ☐ Não

25. **Você ou o chefe da família costuma realizar manutenções em componentes da moradia antes que estes apresentem problemas? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não

26. **Você está ciente dos prazos de garantia da construção e componentes da habitação? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não

27. **Você pretende trocar de moradia nos próximos anos? ***

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não
☐ Talvez

28. **Se você pretende trocar de moradia, qual(is) o(s) motivo(s)?**

Marque todas que se aplicam.

- ☐ Tamanho da moradia
☐ Proximidade do local para atividades diárias
☐ Vizinhança
☐ Busca por melhor padrão
☐ Outro: _____

29. **Qual(is) o(s) motivo(s) para você não trocar de moradia?**

Marque todas que se aplicam.

- ☐ Tamanho da moradia
☐ Proximidade do local para atividades diárias
☐ Vizinhança
☐ Padrão do imóvel
☐ Outro: _____

30. **Na rua onde você mora, há outras moradias iguais a sua? ***

(Por exemplo, projetos replicados)

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não

31. **Você consegue identificar características externas únicas a sua moradia? ***

(Imagine se você conseguiria explicar facilmente a alguém qual é a sua moradia sem usar a numeração predial)

Marcar apenas uma oval.

- ☐ Sim
☐ Não