

ASSISTÊNCIA TÉCNICA À MORADIA ECONÔMICA E PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: A RELAÇÃO ENTRE O ARQUITETO E A SOCIEDADE

Heloisa Bergamin Retamero (IC) e Lizete Maria Rubano (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackenzie

RESUMO

As chamadas políticas de Habitação de Interesse Social são as comumente destinadas à população de baixa renda e em situação de vulnerabilidade. Dessa maneira, o que está colocado como essencial é a função social do morar, do direito à moradia urbana, prioritária frente às questões econômicas e de retorno financeiro.

No Brasil atual despontam dados muito significativos no que diz respeito ao acesso à moradia, à arquitetura, à terra e à renda. Estes mostram que as pessoas mais vulneráveis, com menor renda são as que têm menos acesso à arquitetura. Em contrapartida o número de novos arquitetos formados cresce.

Desde 2008, o governo federal se vale principalmente de uma política habitacional que tem como principal programa o assim chamado “Minha Casa Minha Vida”. Este Programa, ainda que apresente metas numericamente significativas, não condiz com o real déficit habitacional (de 0 a 3 sm), nem com a realidade do país, dado que reduz o problema da moradia a uma questão essencialmente numérica, não associando moradia a um conjunto de medidas urbanas e políticas necessárias ao desenvolvimento das cidades e seus habitantes.

A pesquisa, a partir dos dados do programa Minha Casa, Minha Vida e, principalmente, da proposta da Lei de Assistência Técnica, procura analisar os aspectos das duas leis no território da região metropolitana de São Paulo e, também, levantar questões acerca do papel do arquiteto e seu contato com o projeto e a comunidade a que se destina.

Palavras-chave: Habitação, arquitetura, comunidade.

ABSTRACT

The politics know as Social Interest Housing are usually destined to populations of lower income and in vulnerable situations. Therefore, what is put as essential is the social function of living, the right to urban housing, highlighted from the economic questions and financial return.

Nowadays in Brazil, very significant data is emerging in regards of access to habitation, architecture, land and income. They show that the most vulnerable people are also the ones

with lower income and less access to architecture. On the other hand, the number of newly graduated architects rise.

Since 2008, the federal government employs mainly a housing politics that has a main program called “My House, My Life ” (“Programa Minha Casa, Minha Vida”). This program, even presenting numerically significant data, does not match the real housing deficit (from 0 to 3 minimum wages), neither the country’s reality, since it minimize the habitation problem to an essentially numeric issue, not associating housing to a set of urban measures and politics necessary to the development of the city and its inhabitants.

Keywords: Housing, architecture, community

1. INTRODUÇÃO

Em setembro de 2016 ocorreu em Quito, capital do Equador, a Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Urbanos, a UN-HABITAT III, cujo principal objetivo era a discussão e proposta de uma agenda urbana mundial que pudesse orientar os países na tomada de decisões a fim de um desenvolvimento territorial e humano equilibrado (HABITAT III; 2016).

Ao longo de quatro décadas a Organização das Nações Unidas (ONU) busca pensar e procurar soluções para os problemas resultantes de uma ocupação humana mundial não saudável de forma conjunta entre os países. Em sua primeira convocação, em 1976 na cidade de Vancouver, a principal questão debatida girava em torno do aumento populacional nas cidades e do esvaziamento do campo. Logo a proposta principal visava melhorar as condições de vida no meio rural através de um Estado unificado, visto que muitas políticas se perdem em decorrência da alternância de poder.

Diferente da primeira, as conclusões em torno da segunda conferência em Istambul, vinte anos depois, recomendavam caminhos diferentes. Nela o poder unificado deu lugar a uma linha de pensamento que protagonizava a atuação dos municípios, dialogando com diversas escalas e estimulando processos participativos que envolveriam também a sociedade civil (ANTONUCCI et al., 2010).

Por fim a conferência mais recente (a de 2016) dá destaque tanto a iniciativas locais quanto às minorias, sem deixar de estimular governos nacionais e subnacionais. Há na nova agenda um entendimento da importância e existência de empregos informais, do papel da mulher nesse contexto e uma valorização de ações pontuais e com impactos reais (HABITAT, 2017).

Diante da lógica destacada, em que a responsabilidade de buscar desenvolvimentos humanos positivos está focada principalmente no papel do Estado como ente regulador das partes que atuam sobre o território, dois aspectos merecem atenção. Primeiro, a intenção de discussões em escala internacional, o que reflete não só problemas comuns, mas também que as soluções deveriam ser pensadas em conjunto, indo assim ao encontro do pensamento defendido por Milton Santos de que o espaço habitado no presente momento deve ser pensado não mais isolado em sua nação, mas sim de maneira global (SANTOS, 2008).

Sob essa ótica, um dos pontos chave dessa relação entre as escalas da cidade e do globo está na articulação e valor da terra, visto que ela não mais diz respeito somente a sua

nação, mas sim a interesses de âmbito e importância mundiais (SANTOS, 2008). Nessa escala a moradia de interesse social não é uma prioridade e as terras ocupadas com esse uso costumam ser resíduos de territórios, o que demonstra seu caráter ligado à expansão dos limites municipais impulsionados pela demanda de habitação.

Assim, o capital que regula o espaço, além de fazer uso de sua melhor porção, é também responsável por criar o déficit habitacional (baixos salários), além de não produzir habitação de qualidade e baixo custo à demanda. (VILLAÇA, 1986).

Logo, essa tarefa é repassada para o Estado que tenta suprir essa necessidade, tanto através de crédito para aquisição ou construção de moradias, quanto por meio da promoção das mesmas ou de verba para materiais (VILLAÇA, 1986). No caso brasileiro, a questão vem sendo moldada às ideologias da classe dominante por meio de leis, decretos, planos habitacionais e outros artifícios que lidam com esse viés de modo massivo (BONDUKI, 1998).

A intersecção, dos assuntos abordados, está principalmente nas políticas habitacionais e urbanas, pensando principalmente que produzir moradia é produzir cidade (ROLNIK; NAKANO, 2009). As políticas habitacionais conduzidas pelo Estado foram desenvolvidas- majoritariamente- durante e após o período ditatorial (de 1964 a 1986), momento em que são influenciadas pelas conclusões das conferências internacionais, visto que o Brasil participou das três citadas.

Dentre elas, destaca-se aqui a conferência de 1996 em Istambul, que incluiu na sua agenda, o direito à moradia adequada como um dos direitos humanos. Somado a esse princípio a pressão dos movimentos populares urbanos, tem-se como resultado a garantia deste direito também na constituição brasileira de 1988 e a aprovação do Estatuto das Cidades em 2001 (JÚNIOR; UZZO, 2011).

Nesse cenário ganha destaque a Fórum Nacional da Reforma Urbana (FNUR), que teve papel fundamental no plano de aprovação de leis em prol da reforma urbana, como o já citado Estatuto das Cidades. Sua criação serviu como referência mundial e sua principal função é a de regulamentar e ordenar o crescimento das cidades. Outra ação que merece destaque é o Plano Nacional de Habitação (PlanHab, 2008), Ele apresenta perspectivas à universalização do acesso à moradia considerando diferenças regionais, culturais, participação, dotação orçamentária, produção industrial de peças e componentes etc, tudo em escala nacional, visando um futuro amplo e estruturado diante das propostas.

Essas são algumas das conquistas de âmbito legal propiciadas pela organização da sociedade civil. Em linhas gerais após décadas de repressão e má gestão de políticas urbanas, há uma organização dos movimentos sociais em prol da conquista de direitos, dentre eles o urbano (MARICATO, 2011), que demonstra a importância de uma articulação de âmbito nacional e se configura como exemplo de prática a ser seguida para se obter representatividade e efetiva implementação do arcabouço legal.

Como alternativa final e de forma sucinta o PlanHab, aborda o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado no mesmo ano, cuja proposta é a construção de 1 milhão de moradias no padrão condominial com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e atendimento da ampla faixa de 0 a 6 salários mínimos por diferentes formas de subsídio (AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015).

O programa iniciado em 2009 é regido pela lei nº 11.977: uma das suas principais características é o financiamento de até 90% do valor da habitação para as faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos, um passo importante, como aborda João Sette Whitaker no programa Debate, da Globo News, 2009, no caminho de tornar mais fácil o acesso a moradia às camadas de mais baixa renda, visto que a última política habitacional de massa (o BNH) não atendia justamente esse público e sim a classe média.

Nesse processo, a Caixa Econômica Federal (CEF) faz o papel de intermediário entre o futuro morador e a construtora que promove o empreendimento. Esta também realiza a seleção das famílias, mediante comprovação de renda, dispõe dos benefícios ou não, sendo que a escolha privilegia grupos considerados vulneráveis, como deficientes, idosos e famílias cuja liderança é feminina.

Outro ponto que merece destaque é que o PMCMV foi colocado em prática coincidindo, algumas vezes, com o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) que através de obras públicas de grande porte geraram empregos e aqueceram a economia diante de uma crise mundial que se alastrava no ano de sua implementação.

Assim, o primeiro programa acabaria por auxiliar o segundo, principalmente diante da remoção de moradores, e também outros projetos futuros de grande porte como as Olimpíadas e a Copa do mundo (CARDOSO; MELLO; JAENISCH, 2015).

A função econômica da indústria da construção fica muito clara nesse momento em que, reproduzir um sistema falho de produção habitacional é mais importante que pensar

modos de construção alternativos e que, ao invés de gerarem uma situação de conforto e segurança para aqueles que fazem uso do produto final, provocam o oposto.

Uma das grandes questões do PMCMV está na localização e no arranjo condominial da maioria dos projetos, reagindo à vida pública da cidade. Em primeira instância a opção condominial oferece diversos entraves a uma boa política habitacional, visto que exige grandes lotes (muitas vezes inexistentes dentro do tecido urbano) e impõe regras de conduta que não são habituais a todos, além de ser um gasto a mais para muitas famílias. Além disso a falsa sensação de segurança promovida pelo modelo - e visualmente garantida por muros e guaritas - provoca na verdade um ambiente hostil para o entorno (e para os próprios moradores) (AMORE, SHIMBO, RUFINO, 2015).

Assim, nesse processo de produção e distribuição de moradia em massa, como se dá a relação das pessoas com o morar? Como o arquiteto se insere nessa lógica?

Qual é a relação de todas as partes com a cidade que se constrói?

Em contrapartida, foi promulgada - também em 2008 - a Lei de Assistência Técnica, que originada de outra de cunho municipal, dispõe do serviço de arquitetura para a população de baixa renda por meio de subsídio governamental. O projeto de Lei originário escrito em 1976 por Clovis Ilgenfritz foi aprovado em Porto Alegre em 1999 e chegou à esfera nacional com a frente da Federação Nacional dos Arquitetos (FNA) (MARICATO, 2015).

Tratando do seu âmbito federal, destaca-se alguns pontos de análise importantes, a começar pelos recursos: eles são oriundos do Fundo Nacional da Habitação de Interesse Social (FNHIS) criado em 2005 que é mantido por verbas destinadas, a partir da Federação.

Outro ponto são as iniciativas que a lei engloba, como o financiamento de projetos realizados por extensões universitárias e de meios de capacitação dos profissionais, o que mostra a importância da integração da produção de conhecimento com o mercado de trabalho, sabendo que a renovação dos meios técnicos de construção incrementa positivamente a produção habitacional.

Se faz necessário destacar também o caráter exclusivamente residencial dos projetos, o que por um lado garante seu perfil e objetivo, mas por outro engessa futuras construções que visam atender famílias que usam sua casa como meio de sustento. Por fim, o grande diferencial da Lei está na aprovação da utopia desejada que a mesma constitui, uma vez que une a gama de profissionais do mercado à demanda por moradia, “uma família, um arquiteto, um projeto” (INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2010). Nesse cenário abre-se o

leque de possibilidades em muitos sentidos, mas principalmente no que diz respeito à produção de cidade, às novas formas de morar, de construir e de ter acesso a direitos básicos.

A principal ruptura de paradigmas está na participação das partes no processo projetual, lembrando que Sérgio Ferro (1976) afirma que o projeto de arquitetura pode ser uma ferramenta de dominação das massas. A Lei pode significar uma ação menos alienante do arquiteto, tornando o projeto uma ferramenta de emancipação. Um grande exemplo disso está na construção por mutirão autogerido ou autogestionado, tendo em mente que a principal diferença entre ambos está na forma com que entidade administra o processo.

Para encerrar, é importante fazer um breve panorama da cidade de São Paulo partindo do processo de “abertura democrática” e tendo como foco a questão habitacional. Nos anos 1980 e 1990, a gestão da prefeita Luiza Erundina é a que mais se destaca diante da importância desse tema. Medidas como o aumento da verba (destinada apenas pelo município) para construção de moradia, a criação do Fundo de Atendimento à População Moradora de Habitação Subnormal (Funaps e Funaps Comunitário) e das parcerias da prefeitura com entidades organizadas, possibilitou inúmeras construções que adquiriram uma força tal que, mesmo no mandato seguinte, mantiveram-se operantes, além de servirem de exemplo para o registro brasileiro no Habitat II (AMARAL, 2002).

As gestões seguintes, no entanto, não se atentaram a essas políticas estruturadas e não deram continuidade a elas. Porém vale citar que mudanças importantes foram debatidas durante o período de governo de Fernando Haddad, começando com a revisão do Plano Diretor que, além de ser uma importante ferramenta para assegurar o direito urbanístico, implementa a iniciativa da cota de solidariedade. A partir dela, 20% dos terrenos de grandes empreendimentos deveriam ser destinados à Habitação de Interesse Social.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

Diante desse cenário é que se analisam as Leis citadas, que apresentam importantes diferenças entre si, principalmente no que diz respeito à sua prática e complexidade e - mais do que isso - no seu engajamento como política pública, se a entendemos como um meio de estruturação da lei dentro da sua área de abrangência.

Como a Lei de Assistência Técnica possui um corpo sucinto e objetivo, muitas questões são deixadas em aberto, o que facilita sua adaptação às diferentes localidades federais sabendo das necessidades ímpares de cada uma delas e permitindo que as amplas carências dessas áreas sejam supridas, tanto no que diz respeito à capacitação de pessoas, quanto à prestação de serviços de arquitetura.

Uma análise mais profunda permite perceber nuances importantes, primeiro na valorização do contato com a universidade, colocado pela Lei, depois na atenção dada à capacitação de profissionais, pensando então não só no que o meio acadêmico oferece, mas também na modificação do mesmo.

Vale destacar ainda que a mesma flexibilidade que torna a Lei adaptável também a deixa vaga, visto que ela não foi acompanhada de um estudo sobre as formas de habitação no país, sobre sua precariedade ou ausência, não foi acompanhada de uma política pública de implantação que assim pudesse deixar mais clara a destinação de verba do âmbito federal para o municipal e as formas de gestão da mesma e, principalmente, não aborda a questão da execução do projeto, o que abre margem para uma série de questões a respeito da responsabilidade técnica do arquiteto.

O PMCMV, como observado, entra como uma proposta financeira pouco atenta aos aspectos sociais ou urbanos, sendo assim facilmente comparado aos projetos do extinto Banco Nacional de Habitação (BNH) na sua forma de implantação, destacandose, porém, quando atinge as faixas de 0 a 3 salários mínimos.

A variação MCMV-Entidades, apenas adapta o programa à gestão de entidades organizadas: vale-se de organizações particulares para atender seus interesses, no que diz respeito à questão habitacional, de modo que a relação entre as partes e a administração de recursos seja feita seguindo as regulamentações da

CAIXA. Entretanto, essa variação - MCMV- Entidades -, já apresenta uma proximidade importante entre a parcela da população que mais precisa de acesso a um profissional de arquitetura e o próprio profissional.

Assim, para atender aos objetivos e ao problema da pesquisa citados no projeto, foram estudadas as Leis colocadas e analisadas principalmente do ponto de vista do aspecto de sua implementação, depois que foram aprovadas, e principalmente seus reflexos no setor da construção civil.

3. METODOLOGIA

Diante do referencial teórico levantado e estudado, mostrou-se mais coerente para a pesquisa estudar um empreendimento do PMCMV faixa 1, um da modalidade Entidades e um empreendimento realizado pela Lei de Assistência Técnica com patrocínio do Conselho dos Arquitetos do Brasil - instância Federal (CAU/BR), visto que, assim, teríamos uma abordagem comparativa, por meio dos estudos de caso.

A importância dessa aproximação para embasar as fontes de pesquisa está principalmente em verificar a validade, aplicação e desdobramentos das leis entendendo que

a proposta dessa análise está apoiada principalmente nas nuances dos textos delas e nos estudos e relatos analíticos das mesmas, principalmente os que compuseram a introdução deste trabalho.

Seguindo essa linha, os empreendimentos selecionados pela pesquisa foram: o **Villa Park e o Parque Estela e o Projeto Canhema II**, realizado pelo escritório Habitar na cidade de Diadema, localizada na Região Metropolitana de São Paulo. Este trata da construção de casas geminadas e sobrepostas em um loteamento de interesse social numa região industrial do município e limítrofe à São Bernardo do Campos.

O terreno da Associação Oeste de Diadema foi loteado e articulado às infraestruturas da cidade pelos próprios moradores. É importante citar que a legislação para esse tipo de loteamento, mesmo que mais flexível, apresenta restrições importantes que visam manter as condições mínimas de iluminação e ventilação nas unidades habitacionais. Somando esse fator às necessidades dos futuros moradores, foram desenvolvidas 3 tipologias de 50, 60 e 75m².

Por outro lado, o **Parque Estela**, realizado pela ONG Peabiru atendendo ao Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN), constitui-se a partir de um conjunto de 6 torres compostas de térreo mais 4 andares (dispensando assim o uso de elevadores), num terreno em declive com área de proteção ambiental. Os edifícios se organizam em fita tendo a escada como articuladora e apresentam 3 tipologias que giram em torno de 41m², sendo uma delas adaptada para pessoa portadora de necessidades especiais.

É importante destacar que o projeto foi discutido com o movimento, as áreas comuns foram decididas em parceria com as famílias que iriam morar no local e, parte do térreo foi destinado a vagas de automóveis, tanto em bolsão quanto no espaço dos pilotis, visando atender a legislação do município de Guarulhos. Essa exigência também deu como resultado uma passarela que conecta alguns blocos no nível do primeiro andar.

Semelhante a este, o **Villa Park** estrutura-se em 15 torres de térreo mais 4 andares, num terreno localizado na Zona Leste da cidade de São Paulo, com duas tipologias habitacionais, sendo que uma se repete em todos os andares e há distinção apenas na cobertura, que funciona como um duplex. As unidades habitacionais foram dispostas ao redor da escada de incêndio, somando 4 por andar. Há vagas para carros e as áreas comuns encontram-se separadas das torres.

As questões elaboradas pela pesquisa procuravam ser genéricas para se adequarem aos diversos projetos e também para entender de maneiras mais clara e direta seus pontos em comum, foram elas:

- Como se deu o contato com a associação?

- Qual a relação com a comunidade na hora de elaborar o projeto e durante a construção?
- Quais os critérios de projeto?
- Qual o partido arquitetônico?
- Quais as condicionantes do programa?
- Quais são os critérios de implantação?
- Como foi o processo de loteamento?
- Como se dá a administração de recursos?
- Como ocorre a seleção de prioridades de construção de moradias e transferência das famílias?
- Como se estabelece a relação com as infraestruturas básicas?

Merece destaque, também, o responsável por nos acompanhar nas visitas: enquanto no projeto Canhema II tivemos a presença de uma das arquitetas responsáveis pelo mesmo, no Parque Estela o acompanhamento foi feito por uma moradora e -num segundo momento - foi realizado o contato com os arquitetos responsáveis. Por fim, o empreendimento Via Park não pode ser visitado, uma vez que não houve retorno (apesar dos vários contatos) da construtora Tenda.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

4.1. Projeto Canhema II

Conversando com a arquiteta Fabricia Zulin durante a visita, foi possível ter uma visão mais particular do projeto: primeiro ela coloca que o mesmo já havia se iniciado antes do patrocínio do CAU devido a um contato que ela possuía por ter trabalhado anteriormente na prefeitura de Diadema. Assim quando a oportunidade apareceu muito já havia sido feito em torno dele.

No que diz respeito aos recursos, o CAU era responsável pela liberação e destinação do mesmo. A associação era a responsável pela escolha das famílias sendo que a única prioridade de construção foi a da casa da liderança local, visto que lá seria um ponto de apoio para a construção das outras unidades.

Para a definição das tipologias, a arquiteta relatou que foi feita uma conversa com cada família para entender as necessidades e desejos de cada uma e assim gerar unidades que pudessem se adequar a elas, resultando, assim, casas que poderiam ser de dois pavimentos ou duas casas diferentes.

Esse contato com os moradores foi importante para um segundo momento, posterior ao tempo do patrocínio para a Modalidade de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social deliberado pelo Conselho Diretor do CAU/BR em 2015, (que contemplou não só esse, mas também outros três projetos pelo Brasil), que foi a construção das unidades: sabendo que não haviam preferências os moradores construíam suas casas conforme conseguiram recursos e os meios para realizá-las, o que pode ser lido na figura 1, onde a implantação é marcada por alfinetes com o ano de conclusão dos domicílios.



Figura 1 – Loteamento e evolução das construções. Foto: Heloisa Retamero

Complementar a isso, pode ser observado na figura 2, os diferentes estágios de obra, de modo que as arquitetas orientavam o processo de compra de materiais e de execução do projeto, como observado na figura 3.



Figura 2 – Visita do loteamento. Foto: Heloisa Retamero



Figura 3 – Arquiteta ao centro conversando com os pedreiros. Foto: Heloisa Retamero

A experiência do escritório teve importante repercussão diante do fato de ser a única contemplada do patrocínio que atenderia a uma demanda de projeto e também por conta da escala que adquiriu, não só em relação a demanda de 98 lotes bem como o eco desse trabalho divulgado em um jornal de âmbito nacional. Assim, o estudo dessa experiência é fundamental para entender o cenário em que a lei se insere.

4.2. Parque Estela

O reconhecimento do Parque Estela, como citado, foi feito em dois momentos: primeiro em visita ao local acompanhada da moradora Cleia e segundo com os arquitetos

responsáveis, Maria Rita e Rafael. Ter o contato com os dois foi básico para entender não só questões arquitetônicas como também a organização do movimento em torno daquele projeto e principalmente o ponto em que estes agentes se encontram e trocam mutuamente.

Desse modo, os principais norteadores do projeto foram a grande demanda por moradia e as restrições legais e orçamentárias. O conjunto foi executado por uma construtora, por escolha do movimento, e os arquitetos relataram que o sistema construtivo empregado, realizando-se primeiro a escada moldada *in loco* e depois dispendo a estrutura principal também em concreto, porém pré-moldada num terreno alugado próximo, acelerou muito o andamento da obra.

Durante esse processo, o papel dos arquitetos, atuando junto com a construtora na escolha de materiais e fiscalização, garantiu que certa qualidade do projeto – e do processo – fosse mantida.

Por outro lado, a opção por um processo participativo implica negociações e condições, a exemplo das áreas comuns, do que pode ser construído e onde. Então, mesmo que o sonho da piscina não tenha sido possível, decisões que dizem respeito à área de churrasqueira, do parquinho e do salão de festas, acabaram por se apresentar como mais viáveis, de modo que pode ser atentado pela figura 4 de usos do térreo do conjunto.

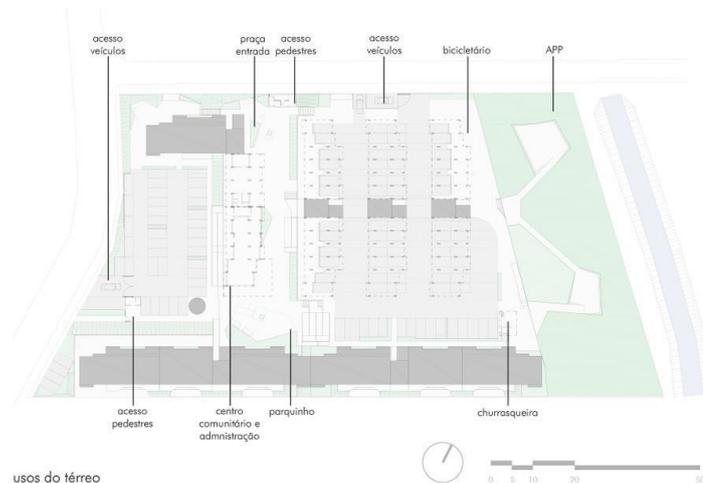


Figura 4 – planta de usos do térreo. Fonte: Peabiru, 2013

Uma proposta do escritório foi realizar de forma diferente o sorteio das unidades, não só dando preferência às famílias com maior pontuação pelo movimento, mas também vendo qual unidade elas queriam e realizando em conjunto com elas o regimento interno do condomínio, prezando por reflexões acerca da vida em comunidade e evitando modelos que somente proíbem usos e atividades.

Assim, a relação estabelecida entre as pessoas que moram ali foi importante para preservar o espaço, sabendo que muitos condomínios têm problemas que envolvem violência e tráfico. A moradora nos contou, por exemplo, que a organização dos moradores em prol de barrar atitudes como essas são as que mantêm o conjunto. Mesmo que as relações não sejam sempre harmônicas, é importante saber que as pessoas se conhecem e conhecem o entorno.

Mesmo que a implantação do Parque Estela não priorize a relação do núcleo habitacional com o entorno imediato, é importante destacar que o térreo se empenha em ser acessível (como na figura 5 e 6), dado o desnível do terreno, e em ser um espaço de uso comum, uma vez que nele se encontram as principais áreas de lazer e também espaços de permanência, como bancos e espaços ajardinados.



Figura 5 – vista entre os blocos que destaca o acesso por escada e rampa. Foto: Heloisa Retamero



Figura 6 – rampa que conecta o térreo de alguns blocos e mantém a acessibilidade e estacionamento. Foto: Heloisa Retamero

4.3. Villa Park

Sabendo-se que o núcleo habitacional não pode ser visitado, a riqueza de detalhes e análises é prejudicada, porém ela ainda pode ser feita através de observações e pesquisas.

O terreno do projeto também apresenta um desnível em relação à rua que é vencido na entrada do mesmo, mantendo todos os edifícios no mesmo patamar. Suas áreas comuns parecem ter sido preservadas e melhoradas, fazendo-se uma comparação das fotos disponibilizadas pela construtora e por anúncios de venda de apartamentos no local.

A implantação do condomínio parece afastar as unidades residenciais da rua, visto que elas se localizam preferencialmente nos fundos do terreno e as áreas comuns antes dos edifícios, que é notado pela figura 7 que busca retratar a implantação dos mesmos vista do Google Maps, o que permite assumir uma escala de transição entre o espaço público e privado.



Figura 7 – foto aérea do conjunto. Fonte: Google Maps

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As leis estudadas apresentam grandes diferenças entre si, porém a mais vital entre elas é o seu intuito, como já foi colocado anteriormente: o PMCMV entra no cenário brasileiro principalmente como uma iniciativa econômica, utilizando-se do déficit para operar com a iniciativa privada.

Por outro lado, a Assistência Técnica, que também se vale desse déficit, porque é real, e que foi encabeçada por um arquiteto, apresenta-se para alguns como uma utopia, uma vez que a questão da habitação no país apresenta tantos entraves (terra, recursos, sistema produtivo etc.) que se coloca claramente a potência reduzida de uma Lei para enfrentar todas essas dificuldades.

Desse panorama surgiu o problema dessa pesquisa e a inquietação de unir algo que já estava em andamento com algo que precisava de forças para se valer. Assim, a pergunta

colocada no projeto de pesquisa, da existência da possibilidade de unir as duas propostas, do PMCMV com a lei de Assistência Técnica de objetivando o detalhamento e importância do primeiro e a flexibilidade e metodologia da segunda, é respondida com uma série de possibilidades.

Quando se analisa ações em larga escala e proximidade entre arquiteto e comunidade organizada, o PMCMV-Entidades cumpre parte dessa função e isso ficou claro com o estudo de caso do Parque Estela. O MNLM ficou responsável por toda a intermediação entre as famílias, o escritório e a CAIXA, função essa que a mesma CAIXA realiza na versão original do programa, abrindo uma possibilidade viável de gestão dentro dos ditames legais.

Essa alternativa destaca uma imensa conquista, porém ainda não sana questões estruturais. Por mais que a entidade seja responsável pelo estudo de impacto de vizinhança e que todo o processo precise ser primeiro aprovado por ela para depois ser realizado, os terrenos que se mostram disponíveis nem sempre são viáveis e a relação deles com a mancha urbana muitas vezes é frágil, o que afeta diretamente o uso e manutenção da moradia e da cidade. Afinal os direitos do cidadão não se resumem a ter uma moradia digna, mas passam pela condição urbana e dos serviços a que se tem acesso.

Nesse aspecto mais amplo, a lei de Assistência Técnica também não atinge todas as questões da habitação de qualidade, porém entende que a demanda habitacional não significa somente realizar construções novas, mas coloca a importância do respeito ao contexto, à história de um local e às instâncias sociais de organização. Ainda que ela não tenha atingido as proporções que mereça algumas iniciativas foram tomadas em prol da sua viabilização, a exemplo do citado concurso do CAU e da recente destinação de 2% dos seus recursos para a mesma.

Assim, com a viabilidade das leis apresentadas, restam reflexões que não dependem apenas desse olhar para serem desenvolvidas. A questão da moradia é muito ampla e complexa, de modo semelhante aos campos de atuação do arquiteto. A atuação ampliada do arquiteto, junto à população de baixa renda é mais que historicamente necessária, permitindo-se também, por meio dela, para além do importante apoio técnico, o destaque às lutas e movimentos sociais que, quando articulados, tornam possíveis o conceito de representatividade.

6. REFERÊNCIAS

AMARAL, Ângela de Arruda Camargo. **Habitação na cidade de São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Pólis / Puc-sp, 2002. 120 p.

AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lucia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. 428 p.

ANTONUCCI, Denise et al. **UN-Habitat : das declarações aos compromissos**. São Paulo: Romano Guerra, 2010. 159 p.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da Casa Própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1995. 344 p.

BRASIL. Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008. **Lei de Assistência Técnica**. Brasília,

BRASIL. Lei nº 11977, de 7 de julho de 2009. **Programa Minha Casa Minha Vida**. Brasília,

CARDOSO, Adauto Lucio; MELLO, Irene de Queiroz e; JAENISCH, Samuel Thomas. A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. In: AMORE, Caio Santo; SHIMBO, Lúcia Zanin; RUFINO, Maria Beatriz Cruz (Org.). **Minha Casa... E a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. Cap. 4. p. 73-102.

DEBATE - Pacote Habitacional do Governo. S.i: Central Globo de Jornalismo, 2009. Son., color.

HABITAT III. **ABOUT HABITAT III**. Disponível em: <<http://habitat3.org/theconference/about-habitat-3/>>. Acesso em: 20 jul. 2016.

HABITAT, 3., 2016, Quito. **New Urban Agenda**. Quito: Habitat International Coalition, 2017. 51 p.

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (Brasil). **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social**. S.i: Tecnodata, 2010. 35 p.

LARCHER, José Valter Monteiro. **Diretrizes visando a melhoria de projetos e soluções construtivas na expansão de habitações de interesse social**. 2003. 161 f.

Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2005

MARICATO, Erminia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011. 217 p.

ROLNIK, Raquel; NAKANO, Kazuo. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**, São Paulo, v. 20, n. 2, p.4-5, 05 mar. 2009. Mensal.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. São Paulo: Edusp, 2008. 136 p.

SAULE JÚNIOR, Nelson; UZZO, Karina. A trajetória da reforma urbana no Brasil. In: SUGRANYES, Ana; MATHIVET, Charlotte (Ed.). **Cidades para tod@s**. 2. ed. Santiago: Habitat International Coalition, 2011. p. 251-261.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986. 123 p.

Contatos: heloisabergamin@gmail.com e lizetemaria.rubano@mackenzie.br