



MARINA DE CAMARGO ASSUMPÇÃO

ESTUDO DE CASOS CONCURSO PÚBLICO PRÊMIO CAIXA IAB: a produção do espaço urbano na habitação de interesse social

**CAMPINAS
2013**



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E URBANISMO

MARINA DE CAMARGO ASSUMPÇÃO

ESTUDO DE CASOS CONCURSO PÚBLICO PRÊMIO
CAIXA IAB: a produção do espaço urbano na
habitação de interesse social

Orientador: Prof. Dr. Leandro Silva Medrano

Tese de Doutorado apresentada a Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Unicamp, para obtenção do título de Doutora em Arquitetura, Tecnologia e Cidade, na área de concentração de Arquitetura, Tecnologia e Cidade.

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA TESE
DEFENDIDA PELA ALUNA MARINA DE CAMARGO ASSUMPÇÃO E
ORIENTADO PELO PROF. DR. LEANDRO SILVA MEDRANO.**

CAMPINAS
2013

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas
Biblioteca da Área de Engenharia e Arquitetura
Rose Meire da Silva - CRB 8/5974

Assumpção, Marina de Camargo, 1976-
As79e Estudo de casos Concurso Público Prêmio Caixa IAB : a produção do espaço urbano na habitação de interesse social / Marina de Camargo Assumpção. – Campinas, SP : [s.n.], 2013.

Orientador: Leandro Silva Medrano.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo.

1. Habitação popular. 2. Espaço urbano. 3. Habitação popular - Finanças - Legislação. I. Medrano, Leandro Silva, 1968-. II. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em inglês: Case Study Caixa IAB Award competition : the production of urban space in social housing

Palavras-chave em inglês:

Public housing

Urban space

Public housing - Finance - Law and legislation

Área de concentração: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Titulação: Doutora em Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Banca examinadora:

Leandro Silva Medrano [Orientador]

Haroldo Gallo

Luís Antônio Jorge

Maria Angela Gordilho Souza

Doris Catharine Cornelia Knatz Kowaltowski

Data de defesa: 26-02-2013

Programa de Pós-Graduação: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E
URBANISMO**

**ESTUDO DE CASOS CONCURSO PÚBLICO PRÊMIO CAIXA IAB:
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL**

Marina de Camargo Assumpção

Tese de Doutorado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:



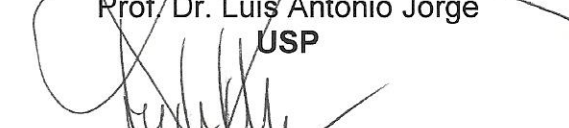
Prof. Dr. Leandro Silva Medrano
Presidente e Orientador/ UNICAMP



Prof. Dr. Haroldo Gallo
UNICAMP



Prof. Dr. Luís Antônio Jorge
USP



Profa. Dra. Maria Angela Gordilho Souza
UFBA



Profa. Dra. Doris Catharine Cornelie Knatz Kowaltowski
UNICAMP

Campinas, 26 de fevereiro de 2013

DEDICATÓRIA

Aos meus maiores orgulhos, Caião e Tatá, amor infinito.

AGRADECIMENTOS

À CAPES, pelo apoio dado à pesquisa.

Ao Professor Doutor Leandro Silva Medrano, pela orientação e por compartilhar seus conhecimentos para o desenvolvimento desta pesquisa.

À Professora Doutora Silvia A. Mikami G. Pina e ao Professor Doutor Haroldo Gallo, pelas valiosas contribuições durante o Exame de Qualificação.

À todos participantes da minha defesa: Professor Doutor Leandro Medrano pelo apoio e confiança, ao Professor Doutor Haroldo Gallo pelas delicadas e importantes colocações, ao Professor Doutor Luís Antônio Jorge a quem muito admiro, à Professora Doutora Angela Gordilho por transmitir-me sua experiência e seu contagiante entusiasmo e otimismo, à Professora Doutora Doris Kowaltowski por compartilhar seus conhecimentos e aos amigos presentes física ou espiritualmente, que me incentivaram incondicionalmente com tanto amor e empenho, em especial ao Fabio, à meus filhos, pais, irmãos e cunhados.

Aos Professores, funcionários e colegas do Programa de Doutorado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade que de alguma forma participaram da realização desta tese.

Às diversas pessoas que colaboraram com informações e dados para o desenvolvimento deste trabalho, especialmente aos profissionais participantes do Concurso Prêmio Caixa IAB e ao aluno de graduação em arquitetura da Unicamp, Rafael Badan, pela colaboração na elaboração das fichas projetuais dos projetos vencedores dos concursos.

A todos aqueles que amenizaram as dificuldades e comemoraram as conquistas durante o decorrer deste trabalho.

RESUMO

A primeira década do século XXI presenciou grandes avanços em relação à reforma urbana no Brasil, tais como a formulação de programas abrangentes direcionados à habitação de interesse social; a criação de novos instrumentos jurídicos e institucionais de suporte às cidades; a ampliação das políticas públicas direcionadas a minimizar as desigualdades sociais e territoriais; o incentivo à participação da sociedade junto aos interlocutores das políticas urbanas, e inéditos investimentos destinados à moradia popular e à infraestrutura. Entretanto, poucos foram os benefícios à qualidade urbana das cidades brasileiras, principalmente nas áreas destinadas às habitações populares. Um dos principais instrumentos de estímulo à inovação e à evolução qualitativa no campo da arquitetura e do urbanismo são os concursos de projeto. O concurso é uma oportunidade para os profissionais realizarem seus trabalhos sem restrições ou interferências do setor público ou do mercado, o que deveria possibilitar avanços significativos à disciplina, tanto em seus procedimentos práticos quanto teóricos. Destarte, o objetivo desta tese de doutorado é verificar, em exemplos nacionais recentes, a relação entre concursos de arquitetura e a evolução das habitações de interesse social construídas. Para tanto, o Concurso “Prêmio Caixa IAB”, dos anos de 2004, 2006 e 2008/2009, foi investigado como estudo de caso. A hipótese levantada é que os resultados dos projetos vencedores dos concursos apresentam soluções inovadoras em relação à produção do campo habitacional brasileiro, entretanto, sem lugar no atual sistema nacional de produção. As discussões provenientes das análises realizadas e o confronto com a hipótese central enunciada fundamentam as conclusões finais deste trabalho e devem constituir, à prática projetiva ou à teoria, fundamentos que contribuam com a qualidade da produção contemporânea.

Descritores: Estudo de Casos Concurso Público Prêmio Caixa IAB, habitação de interesse social, espaço urbano

ABSTRACT

The first decade of the 21st century witnessed great developments in urban reform in Brazil, such as the formulation of a wide range of programs focused on social housing; the creation of new legal and institutional tools to support cities; the expansion of public policies to minimize social and territorial disparities; the incentives to society's participation together with the interlocutors of urban policies, and unheard of investments destined to popular housing and infrastructure. However, there were few benefits to the urban quality of Brazilian cities, mainly to the areas assigned to popular housing. One of the main tools to foster innovation and qualitative development in the field of architecture and urbanism is the project contest. The contest is an opportunity for professionals to develop their work with no restriction or interference from the public sector or market, which would enable significant advances to the discipline, in its practical procedures as well as theoretical. Thus, the objective of this doctorate thesis is to verify, with recent domestic examples, the relation between architecture contests and the development of already built social housing. For that, the contests "Caixa IAB Award" from 2004, 2006, and 2008/2009, were investigated as case studies. The hypothesis arisen is that the results of winning projects show innovative solutions to the production of the Brazilian housing field despite having no place in the present domestic production system. The discussions originated from analyses performed and the comparison with the central hypothesis enacted base the final conclusions of this work and should establish, to the projective practice as well as the theory, principles that contribute to the quality of contemporary production.

Keywords: Case Study Contest Caixa IAB Award Competition, social housing, urban space

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- Figura 1** - A foto da esquerda é do Complexo Cidade Tiradentes, construído no período do BNH e a da direita é de um conjunto da atualidade do PMCMV. Apesar dos dois conjuntos habitacionais pertencerem a épocas distintas, ambos foram implantados desconectados da “cidade oficial”, com difícil acessibilidade e em área de preservação ambiental ou inadequada.5
- Figura 2** - A imagem da esquerda é de um conjunto habitacional dos tempos do BNH e a da direita, de uma construção recente, viabilizada pelo PMCMV. As duas apresentam as mesmas características referentes à baixa qualidade arquitetônica, reproduzindo soluções padrões de casas unifamiliares e grande monotonia nas duas implantações, criando um espaço urbano sem lugares destinados de convivência da comunidade e de uso público.5
- Figura 3** - Ilustração humorística de várias famílias convivendo em um cortiço e o proprietário da edificação conferindo o lucro gerado por meio da arrecadação dos aluguéis.14
- Figura 4** - Pode-se notar nestes dois tipos de cortiços que muitas atividades e afazeres eram realizados nas áreas livres e comuns das edificações e em condições precárias de salubridade.15
- Figura 5** - Avenida Central atual Rio Branco na cidade do Rio de Janeiro, antes e depois da reforma.18
- Figura 6** - Pode-se notar nestes dois conjuntos de vilas a abertura de uma viela de penetração para aproveitar o miolo dos quarteirões, característica muito comum dos modelos rentistas.19
- Figura 7** - Vila particular Economisadora, de 1907, localizada em São Paulo. Para os padrões da época foi um grande empreendimento rentista (que visava o lucro da iniciativa privada através da renda do aluguel). Podemos observar a subdivisão dos quarteirões em lotes, baseados na casa unifamiliar.20
- Figura 8** - Nota-se neste conjunto de sobrados no Brás a opção pela moradia isolada, com recuos laterais, refletindo a influência dos higienistas que, no início do século, privilegiavam tal solução. O Serviço Sanitário era baseado na concepção bacteriológica, tor nando-se predominantemente fundamentada nas concepções da Escola Americana (*Social Engineeiring*), que viabilizava alternativas de moradias para a população de baixa renda preferencialmente realizadas em unidades habitacionais.21

Figura 9 - O conjunto Residencial do Realengo tinha várias tipologias, casas isoladas, geminadas e o bloco de apartamentos que podemos ver na foto abaixo. Nota-se a planta compacta, com cozinha e banheiros pequenos e varanda nas mesmas unidades.	28
Figura 10 - Em Pedregulho concretizou-se a rua suspensa proposta por Le Corbusier com acesso ao conjunto pelo terceiro andar, através de uma ponte, como podemos ver na foto abaixo. A tipologia habitacional aparecia juntamente com ampla área pública e de recreação. Também implantaram comércio e serviços na edificação.	30
Figura 11 - Implantação do Conjunto Pedregulho e seus diversos equipamentos.	30
Figura 12 - Conjunto Vila Guimar, em Santo André, projeto de Carlos Frederico Ferreira.	32
Figura 13 - O Edifício Nações Unidas.	33
Figura 14 - Residencial da baixada do Carmo.	34
Figura 15 - Complexo Cidade Tiradentes.	49
Figura 16 - Complexo Cidade Tiradentes.	49
Figura 17 - Projeto Rincão - Hector Viglieca e Bruno Padovano (1990) – Os 4 tipos de planta existentes.	59
Figura 18 - Projeto Rincão - Hector Viglieca e Bruno Padovano (1990) - Corte esquemático.	60
Figura 19 - Os edifícios foram projetados com praças de diferentes características e portes; pequenas, voltadas ao lazer; outras dirigidas para reuniões mais íntimas e espaços mais amplos destinados ao uso misto de estacionamento, praça e local de assembleias.	62
Figura 20 - O conjunto de edifícios se destaca na paisagem local pela volumetria que é salientada pelo colorido dos blocos cerâmicos. Localiza-se próximo a equipamentos sociais, como hospitais, escolas e centros de saúde.	62
Figura 21 - Vila Padre Donizette II – Projeto de Eugenio Queiroga e Eleusina Freitas, Fernanda Toledo e Vanessa Bello – (1999) - Tambaú – São Paulo. Projeto de pequena intervenção local que desencadeou outras ações na área envoltória.	63
Figura 22 - Vila Padre Donizette II - Neste projeto foi diagnosticada a falta de definição de ruas e calçadas e definidas como ação prioritária a infraestrutura e a requalificação	

da paisagem urbana com a implantação de área de lazer no bairro e retirada do matadouro municipal existente.....	64
Figura 23 - Esquema de leitura da estrutura do lugar do Complexo do Alemão.	74
Figura 24 - Figura que mostra a área de abrangência do Projeto do Complexo do Alemão.	75
Figura 25 - Complexo do Alemão. Foto do primeiro núcleo habitacional e de serviços inaugurado pelo presidente Lula em agosto de 2009.....	75
Figura 26 - Prosamim, criado em 2003, buscou promover o saneamento, o desassoreamento e a utilização racional do uso do solo às margens dos igarapés. (O PROSAMIM, 2012).....	76
Figura 27 - Conjunto habitacional e espaço público do Prosamim.	77
Figura 28 - Loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.	84
Figura 29 - Loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.	84
Figura 30 - À esquerda, o Complexo Cidade Tiradentes, construído no período BNH. À direita, na década de 2000, no Rio de Janeiro, o Conjunto Habitacional Nova Sepetiba II. Inúmeros bairros residenciais continuam implantados desconectados da “cidade oficial”, com difícil acessibilidade e em área de preservação ambiental ou inadequada.	96
Figura 31 - Projeto de 2004 para o complexo Paraisópolis, que abriga uma favela com cerca de 84 mil habitantes.....	107
Figura 32 - O volume vertical foi destinado para as habitações e a parte inferior, para o espaço público, criando vazios nos miolos de quadras que conectam e qualificam os espaços.	107
Figura 33 - É evidente a racionalização do espaço mínimo no projeto da cozinha de Frankfurt, projetada pela arquiteta austríaca Grete Schutte, integrante da equipe de Ernst May. Nota-se o estudo intenso da cozinha através do entendimento da circulação por meio da localização dos eletrodomésticos.	110
Figura 34 - Infográfico das novas organizações familiares, segundo dados do Censo demográfico de 2010.....	113
Figura 35 - Projeto residencial na região de Quinta Monroy, no deserto chileno, localizada na cidade de Iquique. Foi prevista a possibilidade de expansão das	

habitações; o próprio morador poderia aumentar sua moradia de acordo com a necessidade. Para que isso fosse viável foram consideradas as implicações nos sistemas hidráulicos, elétricos, estrutural etc. As plantas e algumas de suas possibilidades de expansão.114

Figura 36 - O projeto como foi entregue e as ampliações realizadas pelos moradores.114

Figura 37 - O edifício Silodam, localizado na extremidade de um píer do porto de Amsterdã, tem suas fachadas aparentemente aleatórias, resultado das intenções da equipe do escritório MVRDV de evitar a estratificação horizontal usual e criar uma versão tridimensional *para o espaço urbano*.115

Figura 38 - O Elevador Lacerda, localizado na cidade de Salvador, no estado da Bahia, foi inaugurado em 1873, quando passou a ser o principal meio de transporte entre a cidade baixa e a cidade alta.118

Figura 39 - O Teleférico do Alemão é o primeiro sistema de transporte de massas por cabos do Brasil. Está integrado ao sistema de transporte ferroviário do Rio de Janeiro.118

Figura 40 - No Parque Linear, localizado no bairro Cantinho do Céu, foi elaborado um cinema ao ar livre.119

Figura 41 - A imagem da esquerda é de um conjunto habitacional dos tempos do BNH e a da direita, de uma construção recente viabilizada pelo PMCMV. Notam-se as mesmas características referentes à baixa qualidade arquitetônica reproduzindo soluções padrões de casas unifamiliares. Observa-se a monotonia nas duas implantações criando um espaço urbano sem lugares destinados de convivência da comunidade e de uso público.123

Figura 42 - Lugares com “pracialidade” e grande convivência entre as pessoas.130

Figura 43 - Espaços transitórios entre lugar privado e público que funcionam como espaços estimulantes de convívio público.131

Figura 44 - Nota-se nas imagens do conjunto habitacional acima exposto as diferentes possibilidades de a habitação se relacionar com o espaço público e produzir um local humanizado e diversificado. As fotografias são do projeto do arquiteto Aires Gomes de Almeida, realizado na cidade de Guarda, Portugal.134

Figura 45 - Imagem de um conjunto habitacional do PMCMV, uma solução padronizada monótona, sem qualidade e reproduzida em diversas cidades.136

Figura 46 - Imagem de um quarteirão proposto para novas cidades em Roraima, em 1985, concebido pela equipe do Instituto Brasileiro de Administração Municipal, coordenado por Carlos Nelson Ferreira dos Santos. Esta é uma concepção de cidade antiautoritária concebida para realidade urbana com diferentes escalas, soluções e usos.....	137
Figura 47 - A diversidade de soluções dos espaços públicos e privados resulta em diferentes lugares de ficar, de circular, de exercitar, de conviver, de visualizar, sentir, viver etc.	138
Figura 48 - O Residencial Alexandre Mackenzie, no bairro do Jaguaré, zona oeste de São Paulo, foi projetado por Marcos Boldarini e Sérgio Faraulo, do escritório paulistano Boldarini. Nota-se a presença de uma cobertura, o plantio de árvores e alguns bancos que possivelmente contribuíram para a vida comunitária da população deste conjunto habitacional.	139
Figura 49 - Os sistemas de transporte coletivo ligariam os diferentes centros de vizinhança, através de conexões de alta velocidade, e deixariam a distribuição local para os sistemas locais, reduzindo o volume e o impacto do tráfego, controlando-o e deixando-o o calmo, sobretudo em torno da praça pública das vizinhanças, o que incentivaria andar a pé e de bicicleta.	145
Figura 50 - O projeto de Pedregulho do arquiteto Reidy foi uma inovação para a cultura de projeto brasileira e internacional. A sua implantação tirou proveito das irregularidades do terreno, acompanhando sua curva e criando pontes de integração entre níveis, criando circulações intermediárias entre os pisos. É um projeto emblemático por várias razões, inclusive por sua criativa adequação ao terreno.....	156
Figura 51 - Quadro Síntese de Informações Gerais.	194
Figura 52 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.....	195
Figura 53 - Cortes esquemáticos do prédio habitacional indicando os diferentes usos propostos.....	197
Figura 54 - Implantação do conjunto habitacional proposto pela equipe vencedora ...	198
Figura 55 - Marquise proposta visando estabelecer uma importante relação urbana para a área, pois além de realizar a transição entre a rua e o Parque, abriga comércio, serviços, estacionamento, circulação, entre outras funções.	200
Figura 56 - Croquis da implantação do conjunto residencial.	200

Figura 57 - Implantação do conjunto habitacional proposto pela equipe vencedora. Nota-se a presença de diversificadas propostas de moradia.	201
Figura 58 - Opções de plantas concebidas para dois e três dormitórios na edificação multifamiliar e na unifamiliar propostas no Conjunto habitacional.	202
Figura 59 - Cortes da residência unifamiliar e da edificação multifamiliar indicando o estudo das condições climáticas realizado da região.	205
Figura 60 - Implantação e mapa dos topos do uso do solo proposto pela equipe vencedora.	212
Figura 61 - Quadro Síntese de Informações Gerais.	214
Figura 62 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.	215
Figura 63 - Esquema de leitura da estrutura do lugar elaborado pela equipe vencedora.	218
Figura 64 - Esquema da proposta de intervenção realizado a partir da metodologia elaborada pela equipe.	224
Figura 65 - Aspectos socioculturais, econômicos e ambientais considerados pela equipe para a realização do projeto.	226
Figura 66 - Indicação das seis fases pertencentes ao Plano de Intervenção proposto.	227
Figura 67 - Eixo Diagonal com articulação de diversificados espaços de uso público.	229
Figura 68 - Diagrama dos ventos durante a noite.	230
Figura 69 - Diagrama dos ventos durante o dia.	231
Figura 70 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais evolutivas propostas pela equipe.	232
Figura 71 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais densificadas proposta pela equipe.	232
Figura 72 – Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais densificadas em altura 1 propostas pela equipe.	233

Figura 73 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais combinatórias propostas pela equipe.	234
Figura 74 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades densificadas em altura 2 propostas pela equipe.	235
Figura 75 - Quadro Síntese de Informações Gerais (CONCURSO, 2007, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a)	245
Figura 76 - Quadro Síntese de Informações Projetuais	246
Figura 77 - Imagem 1: infográficos indicativos das perspectivas visuais do terreno com a paisagem. Imagem 2: O terreno e a topografia acentuada, destacando uma área de recuperação ambiental a partir de uma cota superior a 50,00m. Imagem 3: relações do terreno com o sistema viário.	248
Figura 78 - O terreno e as três áreas projetadas: Institucional, Residencial e de Recuperação Ambiental, definidas a partir de suas características físicas, da legislação e do conceito urbanístico.....	250
Figura 79 - Imagens referentes a 4 infográficos do conjunto habitacional: 1) Infográfico de ruas e estacionamentos. 2) Das tipologias de dois quartos e de três quartos, 3) Das sequências de praças e espaços verdes 3) Do Equipamento Social.	251
Figura 80 - Plantas das moradias.....	253
Figura 81 - Plantas das moradias.....	254
Figura 82 - Fachadas dos blocos habitacionais.....	254
Figura 83 - Relações das passarelas de circulação com o terreno.	255
Figura 84 - Nota-se a falta de continuidade do sistema viário ao bairro, com ruas que terminam em estacionamentos e vias sem saída.....	260
Figura 85 - Notam-se as áreas privativas das habitações preservadas pelo desnível do terreno, mas contribuindo visualmente com a vida e a segurança das passarelas de convívio público.....	261
Figura 86 - Notam-se áreas destinadas ao convívio dos usuários locais permeando o conjunto habitacional e apenas em frente à edificação institucional uma área um pouco maior que poderia ser voltada a um público mais amplo.	263
Figura 87 - Quadro Síntese de Informações Gerais.	265

Figura 88 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.....	266
Figura 89 - Imagem da área de Planejamento 5 (AP 5), região do projeto “Residencial Campo Verde”, do bairro e do lote.	267
Figura 90 - Cortes do conjunto habitacional Campo Verde indicando vegetação, postes de iluminação, praças, passeios e vias públicas.	271
Figura 91 - Perspectiva do conjunto com destaque para a praça central. Nota-se à direita, entre os dois blocos de edificações, uma passagem para pedestres e a praça menor, mais reservada, voltada à recreação.	272
Figura 92 - Perspectiva aérea do conjunto com destaque para a curva da rua projetada.	272
Figura 93 - Perspectiva dos blocos dos conjuntos. Volumetria leve em virtude das diferenciações criadas nos andares.	273
Figura 94 - Plantas baixas do bloco A.	274
Figura 95 - Plantas baixas dos blocos B e C.	275
Figura 96 - Implantação com indicações dos blocos A, B e C.	276
Figura 97 - Cortes do conjunto habitacional. A imagem da esquerda é referente ao bloco A; a da direita, aos blocos B e C. Em vermelho estão destacados os terraços que podem ser utilizados como área de ampliação da moradia individual.	278
Figura 98 - Nota-se neste desenho de implantação que o Condomínio Jardim Tropical, vizinho ao lote do Residencial Campo Verde, possui a rua enclausurada que mantém um caráter privado aos moradores do conjunto. Diferenciando-se desta solução existente no Campo Grande, a equipe criou uma via interligando dois acessos importantes do bairro (Rua Daltro Santos e Avenida Mergulhão) e, fugindo da obviedade de seguir a rua já formada pela população que em linha reta segue o caminho mais rápido, propôs um desenho sinuoso que cuidadosamente demonstra que a prioridade é dos moradores e não dos veículos neste trecho. A solução para implantação do conjunto habitacional também reforça esta ideia na medida em que volta parte de sua moradia para fora do miolo de sua quadra, abrindo-se suas fachadas frontais também para a Avenida Mergulhão.	286
Figura 99 - Nota-se nesta imagem a caixa de escada do conjunto que é voltada para a rua estabelecendo visualizações para o espaço público, assim como as janelas frontais dos apartamentos e a área livre privativa pertencente à moradia do térreo.	288

Figura 100 - Quadro Síntese de Informações Gerais.	290
Figura 101 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.	291
Figura 102 - Plantas da área de intervenção, levantamento dos principais pontos e fluxos existentes na área. As fotos são das edificações existentes nos locais. Foi previsto no projeto que algumas construções fossem preservadas (imagem superior) e outras demolidas (imagem inferior).	293
Figura 103 - A proposta de renovação urbana do bairro com as conexões entre as quadras e as áreas verdes e livres e os volumes novos a serem construídos.	294
Figura 104 - Cortes esquemáticos indicando os usos das áreas. A cor vermelha representa as áreas destinadas ao comércio; as rosas, aos alojamentos de aluguel e as restantes a moradias para 2, 3 e 4 moradores localizados nas áreas mais altas da edificação. Nota-se que na face poente, voltada para o Elevado Costa e Silva, foi previsto um cinturão verde para amenizar os efeitos dos ruídos provocados pela poluição sonora.	295
Figura 105 - Para evitar locais inseguros, a proposta objetivou criar pontos estratégicos de visibilidade, tanto no térreo como nos espaços aéreos semipúblicos vazados.	296
Figura 106 - Esquemas das unidades habitacionais, as quantidades de pessoas previstas para cada uma delas e o módulo estudado visando flexibilidade e versatilidade para os diversos usos e formações familiares.	297
Figura 107 - Notam-se os quatro tipos de plantas propostos e os espaços semipúblicos que, além da circulação, abrigam áreas de estar, cozinhas e refeições.	298
Figura 108 - Esquema das fachadas ilustrando os diferentes usos se relacionando com o entorno e com as construções existentes.	305
Figura 109 - A imagem da esquerda é da varanda privativa da moradia e a da direita é da varanda coletiva, de circulação e de convívio entre os moradores.	307
Figura 110 - Notam-se neste infográfico as diferentes escalas entre o público e o privado sugeridas pela equipe: as varandas com uso semipúblico e privado e as áreas térreas com uso direcionado à coletividade do bairro.	307
Figura 111 - Quadro Síntese de Informações Gerais.	308
Figura 112 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.	309
Figura 113 - Área escolhida para o projeto.	310

Figura 114 - Implantação do conjunto.	313
Figura 115 - Nota-se que para valorizar o pedestre as ruas internas foram projetadas mais estreitas, forçando a baixa velocidade dos veículos. Com a mesma finalidade, algumas casas foram voltadas para as ruas adjacentes para trazer dinamicidade ao espaço público e manter a segurança incentivando andar a pé.....	314
Figura 116 - Imagens das minipraças, caracterizadas não somente pela união de duas ruas como pelo caráter de uso local, valorizando a interação da comunidade do bairro.	314
Figura 117 - Plantas, cortes e fachadas da moradia de área igual a 44,98 m ²	316
Figura 118 - Plantas, cortes e fachadas da moradia de área igual a 55,83 m ²	317
Figura 119 - Possibilidades de ampliação das moradias.....	318

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Modalidades do concurso “Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009”. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001a, p1; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p.1-2; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a, p.1-2, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1-2).....	165
Tabela 2 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2001. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001a, p. 1).....	170
Tabela 3 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2004. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p.1-2).	171
Tabela 4 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2006. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a, p-1-2).	172
Tabela 5 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1-2).	173
Tabela 6 - Características das 4 Edições do Concurso Caixa IAB (2001, 2004, 2006 e 2008/2009)	177
Tabela 7 - Características dos projetos nas 3 edições selecionadas para o Estudo de Caso do Concurso Caixa IAB (2004, 2006 e 2008/2009).....	192

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ACV	Análise do Ciclo de Vida
AEIU	Área de Especial Interesse Urbanístico
ANTAC	Associação de Tecnologia do Ambiente Construído
AQUA	Alta Qualidade Ambiental
BID	Banco Internacional de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CBCS	Conselho Brasileiro de Construção Sustentável
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano de São Paulo
CEDAP	Centro de Educação e Assessoria Popular
CEF	Caixa Econômica Federal
CIAMs	Congresso Internacional da Arquitetura Moderna
CIB	Symposium on Construction and Environment
CMN	Conselho Monetário Nacional
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
COPROMO	Cooperativa Pró Moradia de Osasco
CREA	Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia
CURA	Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada
FAU	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
FCP	Fundação Casa Popular
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FIJ	Faculdade Integrada Jacarepaguá
FINASA	Programa de Financiamento para Saneamento
FJP	Fundação João Pinheiro
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FUNAI	Fundação Nacional do Índio
GBC	Green Building Council Brasil
HABI	Superintendência de Habitação Popular
HQC	Haute Qualité Environnementale

IAB	Instituto dos Arquitetos do Brasil
IAB-RJ	Departamento do Rio de Janeiro do Instituto de Arquitetos do Brasil
IAPs	Instituto de Aposentadoria e Pensões
IAPSE	Instituto de Aposentadorias e Pensão dos Servidores do Estado
IBAM	Instituto Brasileiro de Administração Municipal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPPUR	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional
ISSB	Instituto de Serviços Sociais do Brasil
LEAC	Laboratório de Estudos em Arquitetura Contemporânea
Leed	Leadership in Energy and Environmental Design
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PD	Planos Diretores
PDP	Planos Diretores Participativos
PES	Plano de Equivalência Salarial
PEU	Projeto de Estruturação Urbana
PLANASA	Plano Nacional de Saneamento
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PNAD	Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios
PROCEC	Programa de Desenvolvimento Comunitário
PROSAMIM	Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus
PROURB	Programa de Pós-Graduação em Urbanismo
PTTS's	Planos de Trabalho Técnico Social
RAs	Regiões Administrativas
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo
SENAC	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial
SEPPIR	Secretaria de Políticas da Promoção da Igualdade Social
SERFHAU	Serviço Federal de Habitação e Urbanismo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
SHRU	Seminário de Habitação e Reforma Urbana

SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
UERJ	Universidade do Estado do Rio de Janeiro
UFF	Universidade Federal Fluminense
UFFRRJ	Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro
UFMG	Universidade Federal de Minas Gerais
UIC	Universitat Internacional de Catalunya

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	1
1 PANORAMA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL	11
1.1 Intervenções de Ordem Sanitarista - casas privadas de aluguel.....	11
1.2 - Habitação Social e a arquitetura moderna	22
1.3 BNH (1964 a 1986)	43
1.4 Habitação de Interesse Social após o fim do BNH.....	54
1.5 Habitação de Interesse Social no Brasil Contemporâneo	70
2 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E O ESPAÇO URBANO - PARADIGMAS	87
2.1 Entendendo o Cenário da Habitação de Interesse Social no Brasil	87
2.2 Habitação de Interesse Social e a Importância do Espaço Urbano.....	95
2.3 A complexidade do espaço urbano brasileiro na atualidade.	102
2.4 O Usuário, seu Modo de Vida e a Produção Habitacional: até quando serão Reproduzidas Indiscriminadamente Soluções Padrões?	109
2.5 Participação dos Diversos Atores da Comunidade/Definição de Prioridades.....	123
2.6 Espaço Urbano e Identidade	126
2.7 A Vida Urbana em Diferentes Escalas: espaços de uso público, semipúblico e privado. interação social/multiplicidade de usos.....	128
2.8 Densidade	142
2.9 Sustentabilidade	148
3 CONCURSO PÚBLICO: PRÊMIO CAIXA IAB	161
3.1 Editais e Termos de Referências do Concurso Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009 - categoria profissional	161
3.2 Concurso Prêmio Caixa IAB: algumas considerações sobre a evolução de sua organização.....	170

3.3 Concursos: algumas considerações.....	178
4. ESTUDO DE CASOS CONCURSO PÚBLICO PRÊMIO CAIXA IAB.....	189
4.1 Protocolo de avaliação	189
4.1.1 Organização das fichas de dados básicos	189
4.1.2 Descrição do projeto.....	192
4.1.3 Considerações:	193
4.2 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2004: Projeto no Bairro Tapanã – Belém.	194
4.2.1 Descrição do projeto.....	196
4.2.1.1 Inserção urbana	196
4.2.1.2 Partido arquitetônico.....	197
4.2.1.3 Implantação	198
4.2.1.4 Unidade habitacional	201
4.2.1.5 Informações complementares	205
4.2.2 Considerações	207
4.2.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	207
4.2.2.2 Implantação	208
4.3 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2004: Projeto no Bairro Santa Cruz – Rio de Janeiro	214
4.3.1 Descrição do projeto	216
4.3.1.1 Inserção urbana	216
4.3.1.2 Partido arquitetônico.....	225
4.3.1.3 Implantação	227
4.3.1.4 Unidade habitacional	231
4.3.1.5 Informações complementares	232
4.3.2 Considerações	238
4.3.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	238

4.3.2.2 Implantação	239
4.4 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2006: Projeto no Bairro Barreto - Niteroi	245
4.4.1 Descrição do projeto.....	247
4.4.1.1 Inserção urbana	247
4.4.1.2 Partido Arquitetônico	248
4.4.1.3 Implantação	251
4.4.1.4 Unidade habitacional	252
4.4.1.5 Informações complementares	255
4.4.2 Considerações	257
4.4.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	257
4.4.2.2 Implantação	258
4.5 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2006: Residencial Campo Verde	265
4.5.1 Descrição do projeto.....	267
4.5.1.1 Inserção urbana	267
4.5.1.2 Partido Arquitetônico	269
4.5.1.3 Implantação	270
4.5.1.4 Unidade Habitacional	272
4.5.1.5 Informações Complementares:	279
4.5.2 Considerações	283
4.5.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	283
4.5.2.2 Implantação	284
4.6 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009: Intervenção Urbana em Zona Especial de Interesse Social – Santa Cecília/SP	290
4.6.1 Descrição do projeto.....	292
4.6.1.1 Inserção urbana	292
4.6.1.2 Partido arquitetônico.....	294

4.6.1.3 Implantação	294
4.6.1.4 Unidade habitacional	297
4.6.1.5 Informações complementares	299
4.6.2 Considerações	300
4.6.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	300
4.6.2.2 Implantação	301
 4.7 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009: Requalificação da Comunidade Verdes Mares.....	 308
4.7.1 Descrição do projeto.....	310
4.7.1.1 Inserção urbana	310
4.7.1.2 Partido Arquitetônico	312
4.7.1.3 Implantação	313
4.7.1.4 Unidade habitacional	315
4.7.1.5 Informações complementares	319
4.7.2 Considerações	320
4.7.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade	320
4.7.2.2 Implantação	320
 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	 327
 6 REFERÊNCIAS.....	 341
 ANEXOS	 360

INTRODUÇÃO

O Brasil já viveu um período efervescente na formação e produção da habitação de interesse social, com muita pesquisa avançada sobre o tema e grandes inovações que foram fortemente influenciadas pelo movimento moderno. Porém, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, interrompeu esta importante fase da produção habitacional nacional. (BONDUKI, 1998; BRUNA, 2010).

O BNH, apesar de reestruturar o campo da política habitacional, financiando expressivos números de moradias no País, salvo raríssimas exceções, focou a busca por reduções de custos e metas quantitativas. O desejo de viabilizar grande quantidade de unidades habitacionais somado ao objetivo de dinamizar a economia por meio da construção civil fizeram com que a qualidade dos projetos fosse deixada em um plano secundário. O resultado predominante desta produção habitacional foi uma configuração urbana problemática e segregada, em virtude das aquisições dos terrenos estarem aliadas aos baixos custos, em áreas que não eram prioritárias ao crescimento físico das cidades, sem acessibilidade e com infraestruturas precárias. As edificações eram uniformes, desvinculadas do espaço urbano, indiferentes às diversidades culturais, sociais, físicas e eram repetidas indiscriminadamente pelo território, sem inovações. (BONDUKI, 1998, p. 318; COMAS, 1986, p. 127).

Após o período do BNH, a estrutura estatal com centralização da gestão, ausência da participação da sociedade e priorização das grandes obras foi sendo desmontada. Uma nova fase mostrava um discurso inovador em relação à política urbana. Grandes avanços foram realizados em direção à reforma urbana no Brasil, às formulações de leis específicas direcionadas à habitação de interesse social e relacionadas ao solo urbano, às parcerias entre capital público e privado, à ampliação da participação da sociedade junto aos interlocutores das políticas urbanas, à tentativa de criar suporte adequado à cidade e minimizar as desigualdades sociais e territoriais etc. (BONDUKI, 2008; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011).

Esta reestruturação urbana, ocorrida principalmente a partir dos anos 90, vem sendo discutida, visando o reconhecimento e enfrentamento das complexidades existentes nas cidades, incluindo as áreas de especial interesse, vazias e/ou subutilizadas, que também são objetos de estudos e intervenção, assim como a urbanização de áreas periféricas e dos assentamentos informais e precários que vêm lentamente recebendo alguns melhoramentos.

Com o passar do tempo, algumas novas concepções projetuais, mesmo que pontualmente, vêm compreendendo a turbulenta realidade das cidades e contribuindo, interagindo e trazendo melhoramento ao espaço existente. Estas experiências realizadas no Brasil marcam o novo período de valorização da arquitetura e do urbanismo nos projetos de habitação e ampliam o repertório da linguagem projetual (OLIVEIRA, 1999). Rubano (2001) ressalta a importância de acúmulos de experiências profissionais para pensar o novo, não no sentido de criar modelos, mas na transmissão de conhecimentos consolidados, para que se crie uma cultura de projeto, se estabeleça um conjunto de conhecimentos, de experimentações e de realizações para formar um repertório que possa ser incorporado na proposição projetual perante as questões contemporâneas.

Segundo Bonduki:

Tudo leva a crer que estamos começando a viver um novo capítulo na história da habitação no Brasil. Esta nova fase, que poderia ser chamada de pós-BNH - enquanto não se define claramente -, orienta-se de acordo com diretrizes muito diferentes daquelas que caracterizavam o modelo central desenvolvimentista. (BONDUKI, 1998, p. 322).

Entretanto, apesar de as grandes inovações na política habitacional brasileira indicarem esta nova fase da arquitetura da habitação de interesse social no Brasil, salvo raríssimas exceções, poucas cidades brasileiras aproveitam significativamente os mecanismos que vêm surgindo pós-período BHN para mudarem a produção dos

espaços urbanos habitacionais, que continuam praticamente com as mesmas características dos tempos do BNH. (ROLNIK; NAKANO, 2011; ROLNIK; KLINK, 2011).

Para Ferreira (2011), a arquitetura nacional vive um momento curioso, pois grande parte da produção arquitetônica distancia-se de sua contribuição às cidades, transformando seu conteúdo em forma e *design*. Em livro recente, o professor e arquiteto Bruna (2010) também questiona a progressiva valorização de obras onde predominam as qualidades estética e formal, intensificadas após a construção de Brasília. É comum entre os críticos da área o entendimento de que grande parte da produção de arquitetura brasileira é complacente ao mercado, aos padrões ditados pelas imobiliárias e às pressões do incorporador (ARANTES, 2000; VAINER, 2000; MARICATO, 2000; FERREIRA, 2011). Por outro lado, mesmo as arquiteturas destacadas pelos colegiados ou por parte da academia parecem distantes da busca por soluções correspondentes às dinâmicas sociais e urbanas do Brasil contemporâneo (MEDRANO, 2005, p. 71-77; MEDRANO, 2012, p.3). Portanto, de forma geral, a atuação dos arquitetos no País restringe-se ora à arquitetura autoral, que elabora estratégias na busca por um diálogo voltado a segmentos de seu campo disciplinar, ora para o mercado, fracassando em seu papel social e em sua atuação no espaço urbano.

Diversos autores vêm expressando preocupações nas contribuições realizadas da arquitetura para as cidades. Bonduki (2003, p.87) alerta: “[...] *O problema da moradia deve ser abordado de modo mais amplo do que a simples construção de unidades habitacionais. Produzir habitação é produzir cidade [...]*”. Medrano (2005) questiona o que a produção arquitetônica tem oferecido em troca para o espaço urbano, ressalta o distanciamento entre a arquitetura, sua inserção social e sua contribuição às cidades. Ferreira (2011) provoca que o objetivo não é apenas os arquitetos intervirem no espaço urbano para fazerem as suas contribuições para “salvar” as cidades, mas tomarem consciência do caminho a ser seguido, pois dele depende o destino da própria profissão:

'Salvemo-nos a nós mesmos', esse deveria ser o caminho para o novo Brasil urbano. E os arquitetos teriam muito o que dizer a respeito, caso se conscientizem que não podem, mais uma vez, deixar passar o bonde da história. (FERREIRA, 2011, p. 17).

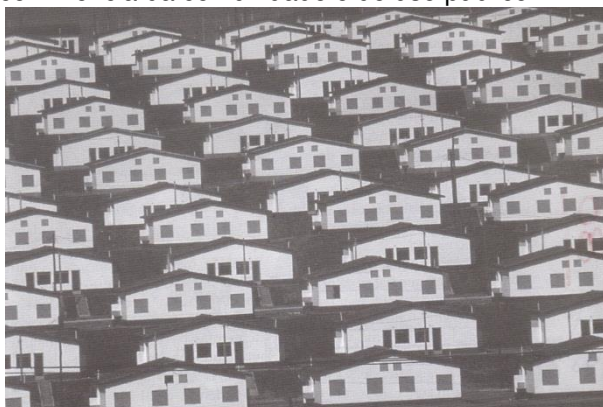
No Brasil, recentemente, inéditos investimentos públicos passaram a ser destinados à moradia popular, à infraestrutura, à urbanização de assentamentos precários etc. por meio do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e do Programa de Aceleração ao Crescimento (PAC). Apesar de discussões sobre os investimentos do PAC, com foco no eixo Infraestrutura Social e Urbana, sugerirem revisão nas estratégias de operação das políticas urbanas – considerando as especificidades locais de seus respectivos contextos regionais e visando assumir as cidades como recursos estratégicos para a redução das desigualdades brasileiras (CARDOSO, 2011, p. 85-86), algumas experiências escapam deste contexto destacando-se como interessantes e inovadoras, com soluções de ação integrada e resultados significativos para os bairros do entorno, por intermédio de atuações nas áreas de transporte, educação, saúde, atendimento à população, geração de trabalho e renda, justiça, meio ambiente, infraestrutura, equipamentos públicos e lazer, assumindo postura de transformação da cidade. Já o PMCMV tem repetido a atuação do tempo do BNH, que, apesar de viabilizar grande quantidade de unidades habitacionais, apresenta configuração urbanística baseada na expansão urbana segregada, fragmentada, com condições precárias de acessibilidade à cidade, vulnerabilidade urbano-ambiental, moradias sem equipamentos públicos, institucionais, de comércio, serviços e apresentando baixa qualidade de espaços públicos.

Figura 1 - A foto da esquerda é do Complexo Cidade Tiradentes, construído no período do BNH e a da direita é de um conjunto da atualidade do PMCMV. Apesar dos dois conjuntos habitacionais pertencerem a épocas distintas, ambos foram implantados desconectados da “cidade oficial”, com difícil acessibilidade e em área de preservação ambiental ou inadequada.



Fonte: (SILVA, Maria, 2011. p. 9, SILVA, 2011).

Figura 2 - A imagem da esquerda é de um conjunto habitacional dos tempos do BNH e a da direita, de uma construção recente, viabilizada pelo PMCMV. As duas apresentam as mesmas características referentes à baixa qualidade arquitetônica, reproduzindo soluções padrões de casas unifamiliares e grande monotonia nas duas implantações, criando um espaço urbano sem lugares destinados de convivência da comunidade e de uso público.



Fonte: (MARICATO, 1997, p. 51, CASA VIVA..., 2012).

Há mais de 20 anos “vive-se” o período que Bonduki (1998) chamou de novo capítulo na história da habitação no Brasil. O tempo tem passado e as discussões vêm se ampliando e se incrementando no campo da habitação de interesse social. Reconhecem-se e legalizam-se territórios ilegais consolidados, entende-se que a participação social é importante, mais parcerias entre setor público e privado são realizadas, reestruturam-se linhas de financiamentos etc. Enfim, a estrutura organizacional vem sendo sistematizada para a habitação e recentemente números

inéditos de investimento público vêm sendo direcionados para esta área. Entretanto, apenas uma pequena amostra da produção habitacional brasileira corresponde a esta fase de redemocratização, ocorrida pós-BNH. Diante da grande oportunidade de investimento do governo, das inúmeras inovações nas legislações, do crescimento econômico da classe C e da reestruturação habitacional nacional, urge alterar a lógica da produção das cidades.

Um concurso público é uma oportunidade para os arquitetos realizarem seus trabalhos sem restrições ou interferências de clientes e incorporadoras, que muitas vezes focam e priorizam lucros, prejudicando a proposta. Acredita-se que a participação de profissionais em concursos de arquitetura e urbanismo é um momento propício para investigação, reciclagem e crescimento profissional. Assim sendo é de grande relevância estudar os concursos de habitação social realizados no Brasil, pois através da divulgação e crítica de suas concepções arquitetônicas é possível que os profissionais brasileiros ampliem seus conhecimentos, tenham maior subsídio para pensar esta temática e suas problemáticas, fomentem discussões, difundam informações e contribuam com novas soluções que venham a influenciar a produção da arquitetura nacional. Quanto mais amplos forem os conhecimentos no campo maior será a capacidade de analisar e propor soluções adequadas e/ou inovadoras. (SANTOS, 2002; MAHFUZ, 2003; FIALHO, 2007; VELOSO, 2009; CAMPOLINA, 2009).

Elabora-se a hipótese de que os resultados dos projetos vencedores dos Concursos Prêmios Caixa IAB, edições de 2004, 2006 e 2008/2009, demonstram-se inseridos nas principais questões contemporâneas relacionadas à produção das cidades, absorvendo as características do período de redemocratização, apresentando evoluções e inovações na produção do espaço urbano da habitação de interesse social brasileira, diferentemente dos projetos predominantemente realizados em cidades do País desde o período do BNH, que têm suas finalidades voltadas aos aspectos econômicos da produção prejudicando a qualidade.

O espaço urbano analisado é entendido por meio das relações entre os espaços de usos públicos e as construções existentes nos conjuntos habitacionais concebidos pelas equipes vencedoras. A apreciação é realizada considerando as conexões entre os espaços de uso público, entendidos como praças, ruas, avenidas, matas, vazios urbanos de uso coletivo etc. e as construções existentes e/ou concebidas pela equipe vencedora do concurso.

Os seis estudos de casos do Concurso Público Prêmio Caixa IAB apresentam inicialmente os projetos vencedores, descrevendo seus espaço urbanos, os partidos arquitetônicos adotados, suas implantações, as unidades habitacionais propostas e algumas informações complementares. Todo este conteúdo foi elaborado por meio do projeto apresentado para o concurso e demais materiais fornecidos pelas equipes, como cortes, fachadas, maquetes digitais, textos, memoriais descritivos etc. Depois foram colocadas algumas considerações, onde se analisou o espaço urbano diante de dois aspectos: 1. Inserção Urbana; e 2. Implantação. Primeiramente foi verificado se os conjuntos habitacionais apresentaram condições adequadas de localização, acessibilidade à infraestrutura, transporte, disponibilidade de emprego, oportunidades econômicas e culturais para a realização da proposta. No segundo critério analisou-se criticamente se as intervenções compreenderam e exploraram as complexidades do espaço urbano existente, posicionando-se perante suas peculiaridades específicas, dinâmicas, carências, fragilidades, potencialidades, sítio existente, cultura e comunidade locais, possivelmente contribuindo com a vida pública nas cidades. Também no critério Implantação foi analisado se o projeto urbano proposto contribuiu com a multiplicidade do bairro, explorando as diversas possibilidades de uso, destinando áreas institucionais, comerciais, de serviço, públicas e habitacionais e se foram concebidos diferentes usos e escalas para os espaços de usos públicos, semipúblicos e privados, com respeito à escala humana, contribuindo com diversas possibilidades de apropriações.

Grande parte dos acadêmicos difunde a ideia de que as concepções arquitetônicas necessitam extravasar sua edificação para serem focos estimulantes do tecido urbano, contribuindo com as cidades, proporcionando vivência, favorecendo ao encontro, potencializando ações e relações humanas (JACOBS, 2000; SANTOS, 1985; SOLÀ-MORALES, 2001; PELLI, 2007; COELHO, 2009a). Cabe ao arquiteto e à equipe multidisciplinar entender o espaço urbano, rejeitar a ordem “perfeita” e propor intervenções com expressividade. Segundo Santos (1988) deve-se considerar a cidade como acumulações temporais no espaço, considerando-a em suas diversas escalas, estudando suas constantes ligações e seus circuitos espaciais de produção. As intervenções devem representar a compreensão do espaço e se posicionar diante dele, propondo que o novo seja catalisador de transformações que venham agregar um desenvolvimento mais sustentável com maior qualidade de vida à sociedade.

Existe um distanciamento entre o espaço urbano existente predominantemente nas cidades e as características espaciais desejáveis presentes em discussões, congressos, conferências, literatura acadêmica etc. Os avanços ocorridos em relação às políticas públicas também não têm conseguido reverter à estrutura urbana existente. Assim sendo, a lógica predominante de produzir os espaços das cidades vem contrariando os paradigmas contemporâneos para os espaços urbanos. Infelizmente, apesar do tema em constante debate, tanto por acadêmicos, profissionais e gestores públicos, poucas realizações brasileiras fogem desta regra operada pela lei do menor custo da obra e terreno, sem que os retornos econômicos indiretos fossem levados em consideração. Acredita-se que não há desconhecimento sobre onde e como se deve produzir habitação de interesse social, mas existe uma força maior econômica que prevalece em detrimento da qualidade.

Diante das diversas problemáticas e complexidades existentes nas cidades onde se predominam a segregação físico-social, a presença de diversos enclaves fortificados incentivados por uma “febre” por segurança, a violência, a segmentação territorial, a falta de diversificados e qualificados espaços de usos públicos e a vida urbana

enfraquecida, somadas a importância do espaço urbano para a comunidade, para a construção de uma sociedade mais humana, mais democrática, mais participativa, com mais vida pública e interação social - justifica-se o interesse em realizar a pesquisa no “Estudo de Casos do Concurso Público Prêmio Caixa IAB – A produção do espaço urbano na habitação de interesse social”.

O objetivo principal desta pesquisa foi transmitir, por meio dos estudos de casos, critérios relevantes que deveriam ser abordados por projetistas, além de fomentar discussões e contribuir com as transformações e melhorias na qualidade de vida no espaço urbano, apresentando e somando os conhecimentos adquiridos à cultura de projeto brasileira, possibilitando colaborar com a perspectiva projetual para a área, que valoriza a outra face da arquitetura e do urbanismo, incorporada à realidade urbana.

A escolha de investigar o Concurso Público Prêmio Caixa IAB foi em decorrência de seus Editais e Termos de Referências mostrarem-se inseridos nas principais questões relacionadas às problemáticas da habitação de interesse social do País, pois os participantes deveriam propor projetos de moradias inseridas no seguinte contexto urbano: “construir cidades”, mostrando-se conhecimentos nas diversas questões do meio urbano e do modo de olhar o déficit habitacional, não apenas focando a produção de moradias. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001a, 2004a, 2006a, , 2008a).

A pesquisa foi realizada primeiramente por meio da revisão bibliográfica apresentada nos Capítulos 1 e 2. No primeiro capítulo são retratados o panorama da habitação de interesse social e a produção do espaço urbano no Brasil. Desta forma foi adquirido o conhecimento das principais transformações neste campo, nos diferentes períodos da história, mostrando as mudanças fundamentais para entender o processo de urbanização de grande parte das grandes cidades brasileiras, quando e como a questão da moradia passou a ser uma preocupação do governo e como as políticas públicas trataram a questão da habitação e do espaço urbano em cada período

relacionado. No segundo capítulo foram apresentados os principais paradigmas do espaço urbano e da habitação de interesse social, no sentido de embasar por meio destas bibliografias as análises dos estudos de casos que foram realizadas nos Capítulo 4.

No terceiro capítulo foi apresentado, por meio dos Editais e Termos de Referências, o histórico dos Concursos Prêmio Caixa IAB, suas características e evoluções, e inseridas algumas considerações sobre os concursos, com referências internacionais e nacionais, para o entendimento mais amplo do que tem representado este tipo de modalidade para o desenvolvimento da profissão do arquiteto e urbanista.

No quarto capítulo foi apresentado o protocolo de avaliação contendo o método utilizado para a apreciação dos seis estudos de casos que foram explanados por último, finalizando esta parte.

Para concluir este estudo no quinto capítulo são tratadas as Considerações Finais sobre a pesquisa realizada, contendo reflexões, indagações e sugestões para novos temas de investigação.

1 PANORAMA DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO BRASIL

Diante do tema desta pesquisa - Estudo de Casos Concurso Público Prêmio Caixa IAB - A produção do espaço urbano da habitação de interesse social no Brasil - investigou-se a origem da moradia popular no Brasil para identificar as mudanças fundamentais ocorridas no território brasileiro até o período atual.

Este capítulo apresenta um panorama da habitação de interesse social e da produção do espaço urbano brasileiro com a finalidade de compreender as principais mudanças que ocorreram em grande parte das maiores cidades brasileiras, sem se aprofundar nas especificidades individuais e nas peculiaridades existentes dos diferentes centros urbanos. Mostra, de um modo geral, como ocorreu a passagem do Brasil rural para o urbano; quando o problema habitacional passou a existir com maior ênfase nas cidades e quando passou a ser uma questão a ser resolvida pelo governo; como foi a primeira grande produção habitacional pública e como ocorreram as transformações no campo da moradia associadas ao processo de democratização no País. Por último foi caracterizado o período atual, seus avanços e suas fragilidades, mostrando por meio da produção de habitação de interesse social a necessidade de entender o espaço urbano e de agir sobre ele, questionando inclusive qual tem sido a efetiva participação dos arquitetos na formação das cidades.

1.1 Intervenções de Ordem Sanitarista - casas privadas de aluguel

Antes de relatar a origem da habitação de interesse social nas áreas urbanas brasileiras é importante entender que foi no século XIX, no Período Imperial, após a chegada da família real portuguesa no Rio de Janeiro, que iniciaram com maior intensidade as transformações e inovações no espaço citadino deste município, influenciando outras áreas urbanas no País.

Foi somente em 1850, com a criação da Lei de Terras, que passaram a existir normas que legitimavam a propriedade das terras. Assim, as fronteiras do território brasileiro passaram a ser mais definidas, reestruturando e parcelando o solo, distinguindo melhor o que era público e privado. (MARX, 1999, p. 21-50). Entretanto foi somente no final do século XIX que a terra passou a ter mais valor, pois antes o escravo era o principal capital, a questão fundiária não tinha muita importância e o próprio universo urbano não tinha tanto valor. (MARICATO, 1997, p. 21). O fim do comércio de escravos na primeira metade do século XIX e a abolição da escravidão em 1888 prepararam o Brasil para a era Industrial.

Neste período, as cidades passaram a ganhar maior destaque, a vida urbana foi se transformando, esboçando alterações na vida cotidiana e domiciliar (FREYRE, 1936, p. 30-66), os espaços públicos foram recebendo melhoramentos (MARX, 1988, p. 7, 132) e alguns municípios passaram a ser local de produção, recebendo muitos trabalhadores. Com o advento do capitalismo e o início da industrialização foram gradativamente crescendo as migrações das áreas rurais para as cidades, que passaram a abrigar a população em estalagens, diversos tipos de cortiços e casas operárias.

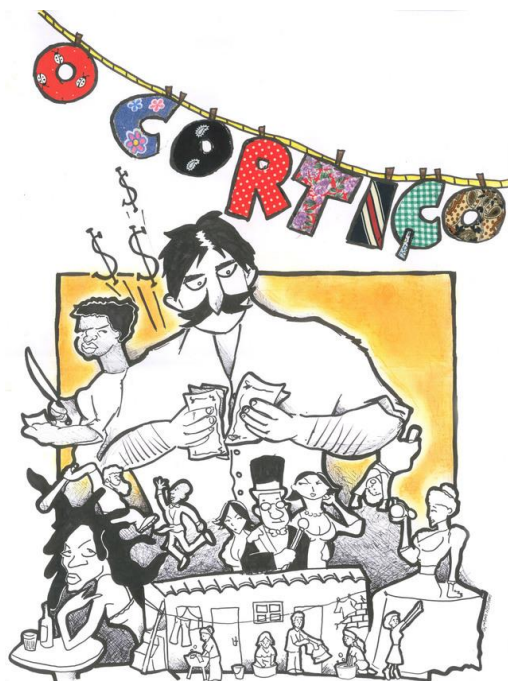
Apesar de o processo de urbanização brasileira ter se iniciado no século XIX, seu começo foi decisivamente no século XX, principalmente a partir de 1930. Em 1890, a população do Brasil era de 14 milhões de pessoas e apenas quatro cidades brasileiras tinham mais de 100 mil habitantes: Rio de Janeiro (691.565), São Paulo (239.820), Salvador (205.813) e Recife (113.106). Embora haja controvérsias sobre estes dados estima-se que apenas de 6,8% a 10% da população era urbana. (MARICATO, 1997, p. 8).

Logo no início do século XX, as greves operárias evidenciavam que o Brasil chegara à era do operariado urbano¹ e do capitalismo industrial, porém resquícios da situação colonial conviviam com a nova ordem. Por volta deste período, muitas grandes cidades com feições coloniais tiveram sua configuração incrementada por novos tipos de edificações que surgiram no processo de urbanização/industrialização, como: fábricas, lojas de grande porte, depósitos, prédios de escritórios e também habitações coletivas, que representavam uma resposta à crise de moradia. Em face da gradativa valorização dos terrenos localizados nas áreas centrais de algumas grandes cidades brasileiras começaram a ser introduzidos os prédios de apartamentos, que vagarosamente conquistaram o novo usuário para a aceitação desta nova tipologia (VAZ, 2002, p. 27; MARICATO, 1997, p. 27; VILARIÑO, 2000, p. 24-25).

No século XX, as cidades brasileiras vão se transformando no principal hábitat humano. A concentração demográfica aparece claramente nas aglomerações das edificações, em particular nas habitacionais, pois na medida em que grandes contingentes de população migravam para as cidades, as moradias passaram a sofrer profundas modificações. A crescente necessidade dos trabalhadores se estabelecerem, com o menor custo possível e a maior proximidade do centro, determinava a multiplicação dos diversos tipos de habitação coletiva popular, com diferentes nomes e formas arquitetônicas, como, por exemplo, o cortiço, que foi o mais generalizado. Apesar de os cortiços terem sido uma opção para a população que não possuía muitos recursos econômicos, a soma dos aluguéis proporcionava uma renda compensadora aos empreendedores imobiliários, tornando-se muito frequente este tipo de prática. (VAZ, 2002, p. 15).

¹ Neste período, as greves operárias buscavam alterar a nova ordem, mas somente em 1935 algumas conquistas foram obtidas pelos trabalhadores (MARICATO, 1997, p. 27).

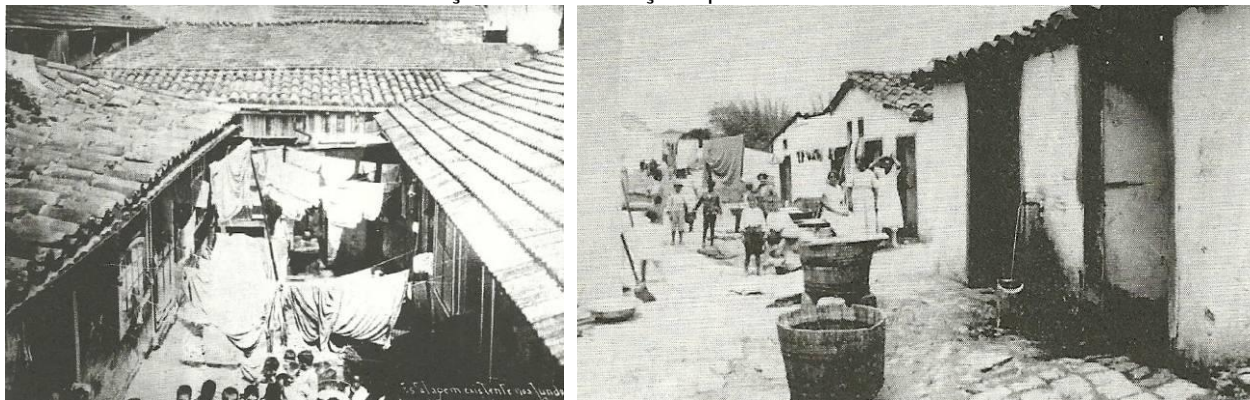
Figura 3 - Ilustração humorística de várias famílias convivendo em um cortiço e o proprietário da edificação conferindo o lucro gerado por meio da arrecadação dos aluguéis.



Fonte: (CASA DO TEATRO, 2010).

Segundo Lemos (1998, p. 9-11), a palavra cortiço surgiu antes da popularização do termo “operário” e da expressão “casa operária”. Mesmo porque, como o autor descreve, “*cortiço não era bem uma casa, mas um conjunto de habitáculos singelos onde havia a superposição total de todas as funções da habitação*”. Eram cômodos/aposentos de porta e janela enfileirados em quaisquer nesgas de terrenos livres que, normalmente, tinham no fundo do lote um local de uso coletivo com uma ou duas instalações sanitárias e alguns tanques para lavagem de roupa com água corrente. Alguns cortiços não possuíam água corrente; o abastecimento era feito através de fontes, ribeirinhas ou cisternas nas redondezas, e, nestes casos, eram dotados apenas de fossas negras. Os moradores eram confinados e também obrigados a conviver em espaços sobrepostos, mal construídos, abafados, quentes, sem higiene, com roupas secando nas estreitas ruas, fogareiros a carvão acesos etc. Os construtores buscavam a menor área possível com o maior valor do aluguel.

Figura 4 - Pode-se notar nestes dois tipos de cortiços que muitas atividades e afazeres eram realizados nas áreas livres e comuns das edificações e em condições precárias de salubridade.



Fonte: (VAZ, 1998, p. 41; LEMOS, 1998, p. 14).

Com o passar do tempo foram surgindo os cortiços mais “civilizados”, que ofereciam para cada família outras acomodações além do cômodo único, como uma sala e/ou uma cozinha, porém os tanques para lavagem de roupas e as latrinas continuavam comuns às várias famílias moradoras. Normalmente, na medida em que se concentravam as aglomerações, reduziam-se as condições de higiene, agravavam-se os problemas de falta de ventilação, iluminação, insuficiência e deficiência de instalações sanitárias, gerando consequência à saúde da população moradora, que era suscetível às epidemias de cólera, febre amarela e varíola que atingiam as cidades no período. (LEMOS, 1998, p. 9-11; VAZ, 1998, p. 40-41).

Em virtude do número crescente e indiscriminado de habitações nas cidades, a legislação buscava regular as questões sanitárias nas moradias existentes, exigindo algumas adequações nas construções. Outras regras buscavam garantir maior salubridade e higiene para as moradias que seriam construídas. Antes da proibição dos cortiços, algumas cidades incentivaram a proliferação de tipologias intermediárias entre habitações coletivas (cortiços) e vilas higiênicas. Obrigava-se a construir lavanderias e casas de banhos públicos nas moradias coletivas; fixava-se as quantidades de latrinas comuns para um determinado grupo de pessoas; proibia-se cozinhar fora de cozinhas devidamente instaladas com fogões e pias para lavagem de louças etc. No entanto, apesar da realização das melhorias nas construções, muitas concessões eram

outorgadas, sem que conseguissem extinguir completamente os cortiços, apenas reduzindo bastante sua quantidade.

Nesse período, muitos conjuntos de casas populares eram feitos nos terrenos livres das grandes cidades. O proletariado arranjava-se como podia, morando em casas operárias e nos diversos tipos de habitações coletivas e, muitas vezes, apropriava-se de velhos casarões abandonados pela população, que havia se mudado para bairros mais distantes da área central, dividindo a edificação com outras famílias.

Como retrata Vaz (1998, p. 41), *“uma relação entre as habitações coletivas populares e a insalubridade da cidade foi rapidamente detectada”*.

Como resposta às doenças e aos surtos existentes nas cidades, a questão sanitária passou a ser prioridade para o governo. Muitas das grandes cidades brasileiras eram organizadas em função do controle dos surtos, ficando à mercê das ordens sanitárias: casas eram invadidas, interditadas, demolidas e queimadas; móveis e objetos pessoais eram desinfetados; suspeitos eram presos. E, por mais que os cortiços fossem fortemente combatidos por serem vistos como *“casas mal frequentadas”* e insalubres, eles continuavam sendo uma opção para morar, mesmo que em menor quantidade. Apesar dos ataques aos supostos focos de contaminação e proliferação de doenças, este problema nunca foi enfrentado até as suas últimas consequências pelo poder público, pois isto significaria que muitas pessoas iriam ficar desabrigadas. (BONDUKI, 1998, p. 11-43).

Seguindo os moldes das legislações sanitaristas de alguns países europeus foram implantados diversos planos higienistas em muitas cidades brasileiras. Por intermédio das legislações, dos códigos de posturas, de Códigos Sanitários, de algumas obras de saneamento e urbanização combatiam a insalubridade das edificações e dos municípios, cuidando do embelezamento de algumas das principais áreas das cidades, localizadas no centro. Buscavam enfrentar as péssimas condições

sanitárias das habitações. Apesar de a legislação estabelecer normas para as habitações operárias, na prática existia a construção de muitas moradias populares empreendidas por particulares que não respeitavam as leis existentes. (BONDUKI, 1998, p. 11-43).

Manaus, Belém, Porto Alegre, Curitiba, Santos e São Paulo passaram pelos mesmos tipos de obras que focavam o saneamento, o embelezamento das cidades e a segregação social territorial. O saneamento tinha como objetivo, além das medidas propriamente higienistas, afastar a população de renda mais baixa das áreas centrais, juntamente com seu estilo de vida. Em função do embelezamento e saneamento de parte das cidades “escondia-se” a pobreza nas áreas mais periféricas e dava-se tratamento estético e paisagístico nos locais centrais. A solução do problema da massa trabalhadora não fazia parte desses projetos de reforma urbana. (MARICATO, 1997, p. 29).

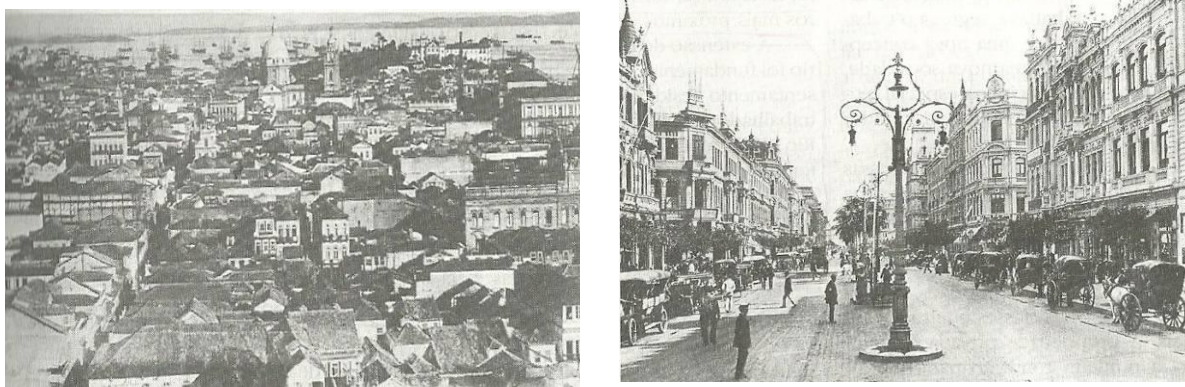
A vida urbana que até então girava em torno da área central, em virtude do surgimento do transporte coletivo, teve sua malha urbana ampliada e consolidada pelas reformas que buscavam dar uma nova imagem à cidade. Lílian Vaz, retratando o programa de Renovação Urbana na administração de Pereira Passos (1902-1906) na cidade do Rio de Janeiro, ressaltou:

Muito mais do que higienizar, a necessidade de controlar e adequar a cidade às novas exigências econômicas e sociais impunha a criação de uma capital federal para a qual era incompatível a permanência da forma e da estrutura urbana coloniais. (VAZ, 1998, p. 43).

Segundo Maricato:

A mentalidade republicana, aspirando refletir uma nova ordem e novos tempos, procurou construir uma fachada urbana para se legitimar perante os países capitalistas centrais através de valores como ordem, civilização, estabilidade. (MARICATO, 1997, p. 27).

Figura 5 - Avenida Central atual Rio Branco na cidade do Rio de Janeiro, antes e depois da reforma.



Fonte: (MARICATO, 1997, p. 29).

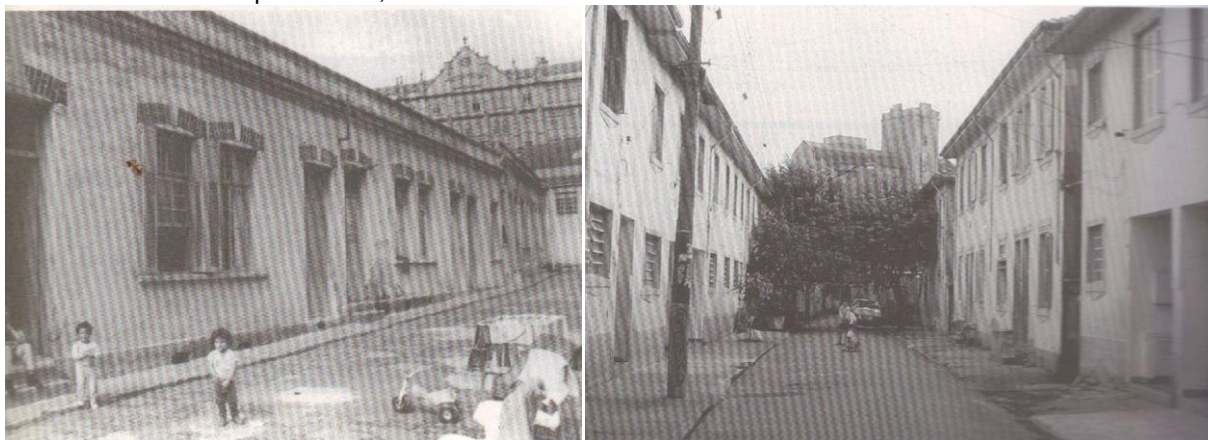
Muitas áreas urbanas foram marcadas por planos urbanísticos que privilegiavam condições de funcionalidade e higiene, compondo novas perspectivas estéticas ligadas ao embelezamento das cidades,² configurando uma nova imagem urbana. Porém, pouco se fazia em relação à habitação voltada à classe mais baixa. As ações do governo praticamente limitavam-se ao combate ostensivo e agressivo da insalubridade das habitações, ao abastecimento de água e à implementação de redes de esgoto e drenagem de várzeas e baixadas. A habitação operária era promovida pela iniciativa particular com o apoio do poder público por meio de concessões e leis de estímulos a construções de vilas operárias.

As legislações urbanísticas que deram origem às vilas resultaram em soluções urbanísticas bem semelhantes, normalmente gerando empreendimentos de pequeno e médio portes. Os conjuntos arquitetônicos eram homogêneos e geralmente ocupavam uma quadra urbana ou grande parte desta; eram compostos por moradias unifamiliares, em série e independentes uma das outras, e possuíam alta densidade de ocupação arquitetônica horizontal, que era apropriada à tecnologia disponível da época. As vias de acesso aos lotes, geralmente com acesso particular de uso privativo das casas, também possuíam áreas de uso comum e constituíam uma combinação de espaços de

² Ver mais informações sobre os planos de embelezamento das cidades na dissertação de mestrado “Os jardins de Campinas: o surgimento de uma nova cidade (1850-1935)”, de Siomara de Barbosa de Lima (LIMA, 2000, p. 125-155).

uso privado e semipúblico. A distribuição das casas formava um corredor que, em virtude da dimensão reduzida das moradias e das identidades étnicas de muitos destes conjuntos, reforçava a sociabilidade transformando esta nesga de terreno em espaços semipúblicos, que funcionavam como extensão de seus espaços privativos internos da residência. (GROSTEIN, 1998, p. 101-106).

Figura 6 - Pode-se notar nestes dois conjuntos de vilas a abertura de uma viela de penetração para aproveitar o miolo dos quarteirões, característica muito comum dos modelos rentistas.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 60).

Pode-se diferenciar dentro da homogeneidade das soluções encontradas nas vilas operárias basicamente dois tipos: um deles promovido por empresas, com destinações aos seus funcionários (*“vila operária de empresa”*) e um segundo tipo, mais difundido, produzido pela iniciativa privada (*“vila operária particular”*) e destinado ao mercado de locação. As vilas *“operárias de empresas”* diferenciavam-se das demais, pois parte delas não era apenas uma vila e sim uma cidadela, em torno de grandes fábricas, com diversos equipamentos coletivos, como igrejas, escolas, enfermarias, clubes e um pequeno comércio. Elas eram administradas e sustentadas pelas indústrias, que exerciam controle sob seus funcionários, tanto no período de jornada de trabalho, como em suas horas livres, disciplinando-os com padrões e regras, deixando-os próximos do local do trabalho para que pudessem estar mais disponíveis. (BONDUKI, 1998, p. 47-48).

Conforme Bonduki, as vilas operárias particulares eram mais frequentes que as descritas anteriormente e configuravam-se fisicamente da seguinte forma:

Renques contínuos de casas geminadas, de um ou dois pavimentos, formando ruas estreitas no interior dos quarteirões, ou casas isoladas no centro do solo. Obedecia-se a uma implantação urbana tradicional, com ruas, quarteirões, lotes e casas. Inexistia a própria idéia de conjunto habitacional. Pela lógica rentista, não havia interesse em edificar outros equipamentos além da moradia, com exceção daquelas vilas operárias em que a preocupação do empregador com controle do trabalhador, moral e político, fosse tão forte que justificasse o investimento. Salvo estes casos excepcionais de vilas ou cidades empresariais, como Maria Zélia, não se concebiam núcleos que combinassem unidades de moradias, áreas comerciais, escolas e outros equipamentos. (BONDUKI, 1998, p. 163).

Figura 7 - Vila particular Economisadora, de 1907, localizada em São Paulo. Para os padrões da época foi um grande empreendimento rentista (que visava o lucro da iniciativa privada através da renda do aluguel). Podemos observar a subdivisão dos quarteirões em lotes, baseados na casa unifamiliar.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 66).

Marta Dora Grostein salienta que as vilas eram empreendimentos imobiliários produzidos independentemente da atividade industrial, como alternativa de investimento. Eram caracterizadas por combinar a atividade de lotear com a de construir casas. (GROSTEIN, 1998, p. 106).

Figura 8 - Nota-se neste conjunto de sobrados no Brás a opção pela moradia isolada, com recuos laterais, refletindo a influência dos higienistas que, no início do século, privilegiavam tal solução. O Serviço Sanitário era baseado na concepção bacteriológica, tornando-se predominantemente fundamentada nas concepções da Escola Americana (*Social Engineering*), que viabilizava alternativas de moradias para a população de baixa renda preferencialmente realizadas em unidades habitacionais.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 62).

Até 1930, as habitações populares eram quase todas de aluguel, inclusive para a classe média, pois não existiam sistemas de financiamentos de casa própria. O governo, através de favores concedidos ao setor privado, privilegiava incentivos às construções particulares de moradias destinadas ao aluguel. Esta atitude trazia lucros para a iniciativa privada e o setor público mostrava-se a favor da melhoria das habitações, criando uma oportunidade para que os higienistas difundissem um padrão de morar recomendável. Assim, com base na casa unifamiliar, incentivava-se muito as construções das vilas operárias, que eram um modelo de habitação econômica e higiênica.

É importante salientar que, mesmo com todas as dificuldades de impedir a proliferação de cortiços e habitações precárias, até meados da década de 1920 a fiscalização e a polícia sanitária mantiveram-se ativas e vigilantes, muito mais eficazes do que a partir da década de 1930, quando a fiscalização de loteamentos clandestinos tornou-se desmoralizada e inoperante.

Pode-se concluir que as primeiras intervenções do governo nas habitações estavam ligadas ao autoritarismo sanitário, marcado por resolver o problema à força,

demolindo e queimando, porém pouco se fazia para melhorar as moradias. As ações mais importantes estavam ligadas ao abastecimento de água e à implantação de redes de esgoto e drenagem de várzeas e baixadas, realizadas nas áreas centrais e de melhor localização nas cidades. Diretamente ao setor habitacional, apenas se incentivava e facilitava o mercado privado para construção de vilas, através de leis e concessões de favores. Assim inicia-se o urbanismo que iria se consolidar durante todo o século no Brasil, com modernização excludente, investimento nas áreas que constituem o cenário da cidade hegemônica e com a segregação do solo por renda.

1.2 - Habitação Social e a arquitetura moderna

“Muitos historiadores consideram 1930 a data do início mais efetivo do processo de urbanização/industrialização no Brasil.” (MARICATO, 1997, p. 35).

É possível dizer que no período da Primeira República algumas grandes cidades brasileiras iniciaram o processo de configuração marcado pela exclusão territorial e social, que posteriormente foi fortemente estabelecido. Como coloca Grostein: *“A perspectiva de transformação urbanística da cidade, tão presente nos anos 30, é o sintoma alarmante de que a expansão da cidade estava escapando ao controle urbanístico”*. (GROSTEIN, 1998, p. 105).

Até 1930, as moradias destinadas à população de baixa e média rendas eram todas construídas pela iniciativa privada e quase todas eram de aluguel, pois não havia financiamentos para aquisição da casa própria, situação que perdurou até o final da década de 1930, quando se passou a reconhecer que o mercado privado não conseguiria resolver a questão habitacional. Assim sendo coube ao Estado esta responsabilidade. A criação de uma política social de habitação significou uma resposta aos empresários, que queriam eliminar a pressão que os aumentos dos aluguéis exerciam nos aumentos de salários, e também uma resposta do governo aos protestos dos trabalhadores. (MARICATO, 1997, p. 36).

Durante a era Vargas (1930-45), a questão sanitária passou para segundo plano nos debates sobre habitação social, surgindo novos enfoques. Era uma fase de reflexão sobre o problema das moradias, temática que se tornava multidisciplinar, não mais uma questão ligada apenas aos médicos e sanitaristas. Segundo Maricato, neste período, *“a habitação passa a ser uma das principais demandas ligadas à melhoria de qualidade de vida, permanecendo sem solução até os dias de hoje”*. (MARICATO, 1997, p. 27).

Para Bonduki, *“o fato é que, com Vargas, o Estado incorporou o tema da habitação como um problema do governo, ligado à proteção social aos trabalhadores assalariados”*. (BONDUKI, 1998, p. 113).

No livro “Os primeiros arquitetos modernos”, o autor Paulo Bruna, através de sua pesquisa feita em inúmeros livros, revistas, jornais e discursos da época, chama a atenção para a responsabilidade assumida pelo governo de Getúlio Vargas quanto ao provimento de habitações adequadas para a classe trabalhadora, contrariamente ao liberalismo da Primeira República. A era Vargas tinha como um dos seus objetivos o atendimento das reivindicações sociais ligadas à habitação e o fazia através dos Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs). (BRUNA, 2010, p. 119).

Os primeiros órgãos federais que atuaram no setor da habitação social no governo populista de Getúlio Vargas foram comandados pelo Ministério do Trabalho: Instituto de Aposentadoria e Pensões (IAP), criado nos anos de 1930, e Fundação Casa Popular (FCP), criado em 1946. Os IAPs, apesar de tratarem a questão habitacional, tinham como finalidade principal proporcionar benefícios previdenciários (aposentadorias e pensões) e assistência médica, portanto a habitação aparecia de maneira ambígua entre as finalidades deste órgão. A produção de habitação social no Brasil através dos Institutos teve caráter fragmentário, de forma que grande parte da população teve que procurar outras soluções informais como a favela e casas em loteamentos periféricos. (BONDUKI, 1998, p. 101).

Para Bruna, esta complexa política habitacional comandada pelo Ministério do Trabalho, através de organismos previdenciários a ele subordinados, implicou dificuldades, o que fez com que algumas diretrizes que formavam a política habitacional não tenham conseguido ser seguidas integralmente. Possivelmente teriam melhor continuidade e coerência se um Ministério da Habitação e Desenvolvimento Urbano estivesse à frente destas questões importantes que estavam em pauta. Entretanto, apesar da política pública em larga escala promovida pelos IAPs não ter resolvido o problema de carência de moradias, não devemos tirar a importância desta atuação, pois *“de qualquer forma foi notável para a época, no que se refere ao número de unidades construídas e à qualidade física dos resultados alcançados”*. (BRUNA, 2010, p. 120).

Os IAPs atuavam de três formas: locação ou venda de unidades habitacionais em conjuntos residenciais adquiridos ou construídos pelos institutos, financiamento aos associados para aquisição de moradia ou construção em terreno próprio e empréstimos hipotecários feitos a pessoas físicas ou jurídicas, no sentido de o instituto obter maior remuneração de suas reservas.

Nos primórdios da intervenção pública, nos primeiros empreendimentos da década de 1930, os projetos que procuravam escapar do modelo das casas geminadas adotavam a casa unifamiliar no centro do lote, com ornamentação tradicional e complexidade construtiva imprópria à produção em série. A rápida revisão deste modelo, com a difusão das propostas modernas, mostra a importância da intervenção do Estado, que apoiou e viabilizou, em pouco tempo, através do IAP, uma revisão radical do modelo de habitação para o trabalhador.

No período de 1930 a 1940, os debates estavam acalorados em torno da habitação que seguia as diretrizes do movimento moderno. Segundo Paulo Bruna, o I Congresso de Habitação, organizado pela divisão de arquitetura do Instituto de Engenharia de São Paulo, em maio de 1931, pode ser considerado o primeiro marco

para este movimento. A agenda do congresso teve como objetivo ser essencialmente técnica, centrada nas questões de habitações econômicas, programas, loteamentos dos terrenos, inquilinos, proprietários, códigos estaduais e municipais, higiene, condições de conforto, habitações coletivas, casas de apartamento, racionalização dos materiais de construção e suas eficiências econômicas e técnicas, processos construtivos, padronização, financiamentos e problemas relacionados ao capital da construção. As questões abordadas mostravam-se muito semelhantes aos objetivos e métodos dos dois Congresso Internacional da Arquitetura Moderna (CIAMs) já realizados até então (1929 em Frankfurt e 1930 em Bruxelas). (BRUNA, 2010, p. 123-124).

Antes e depois do evento foi difundida a ideologia das construções habitacionais modernas através de várias revistas que se ocuparam do tema do I Congresso da Habitação, somada a um livro nacional,³ alguns internacionais, e também às influências de estrangeiros que vinham ao País para morar ou de passagem. Vários estudos foram feitos sobre como conseguir a máxima economia pelo uso racional dos materiais padronizados, através da construção em série, bem como pela redução de área (sem prejuízo das condições de moralidade e salubridade), sobre a necessidade de se estudar o mobiliário para reduzir a área da habitação e prever a boa distribuição de circulações, janelas e portas. Salientava-se a necessidade de banheiro interno a cada moradia; discutia-se sobre o valor do aluguel, o arranjo urbanístico das habitações nos terrenos, a tipologia habitacional que deveria ser adotada (casa/apartamentos/número de andares dos prédios etc.), os métodos de acessos e circulação das edificações (com escadas servindo dois apartamentos por patamar ou por galerias externas); retratava-se a importância da intervenção do Estado na questão habitacional; discutia-se o formato das casas e dos blocos habitacionais e sobre uma nova cultura habitacional que poderia transformar a vida das massas urbanas. Ampliava-se a questão da moradia

³ Paulo Bruna coloca que de todas as publicações nacionais e internacionais que circulavam no Brasil neste período, possivelmente, o livro do engenheiro-arquiteto Rubens Porto, “Problema das Casas Operárias e os Institutos de Caixas de Aposentadorias e Pensões”, de 1938, tenha sido o único livro publicado no País (BRUNA, 2010, p. 123-150).

mostrando a importância de o conjunto habitacional abranger outros equipamentos como cooperativas de consumo, creche, escola, serviços médicos, *playground*, entre outros equipamentos, e as relações de transporte dos conjuntos com a cidade. (BRUNA, 2010, p. 123-150).

No Estado Novo, o setor habitacional teve a importante atuação do engenheiro-arquiteto Rubens Porto,⁴ que se mostrava bem inteirado dos problemas da habitação operária. A política habitacional não se materializava apenas pela construção de casas isoladas, mas pela construção de grandes conjuntos habitacionais multifamiliares, onde buscavam métodos racionalizados de projeto e construção, pensando nas diversas dificuldades técnicas implícitas nesse processo. Para Bruna, diante do crescimento acelerado das cidades, o governo, possivelmente seguindo as ideias de Rubens Porto, mostrava consciência da necessidade de planejar a longo prazo. Havia intenção de administrar o uso da terra urbana, combater a especulação imobiliária e de integrar transporte urbano aos novos núcleos habitacionais. (BRUNA, 2010, p. 119-120).

Conforme Bruna, tudo indica que:

na segunda metade dos anos 1930, quando se organizavam as carteiras habitacionais dos IAPs, já havia no Brasil um corpo técnico com experiências e capacidade administrativa comparáveis às melhores equipes européias das décadas de 1920-1930, quando o movimento moderno alcançou, em muitas cidades, seus objetivos mais elevados. Embora as diretrizes de funcionamento das carteiras prediais emanassem de instruções pelo Ministério do Trabalho, Indústria e Comércio, cada instituto pautou-se por normas particulares que os diferenciavam um do outro do ponto de vista administrativo. Os resultados, entretanto, vistos em conjunto, são significativos pelo seu caráter inovador, porque associaram de forma organizada e planejada grande número de habitações sociais a todos os serviços de infra-estrutura, escola, jardins de infância, ginásios, quadras de esportes, bibliotecas e clubes recreativos. Buscava-se conferir ao trabalhador assalariado uma dignidade compatível com o modelo de desenvolvimento nacional que o Estado estimulava. (BRUNA, 2010, p. 150).

⁴ O engenheiro-arquiteto Rubens Porto era assistente técnico do ministro do Trabalho e engenheiro do Serviço de Engenharia do Conselho Nacional do Trabalho (BRUNA, 2010, p. 170).

Segundo Bonduki:

De modo coerente com as propostas defendidas, em 1938, pelo arquiteto Rubens Porto, adotou-se nesses projetos de maior dimensão, quase que integralmente, os preceitos formais da arquitetura moderna. Ao novo homem que se desejava forjar, era necessário moldar um novo espaço, uma nova concepção de morar, uma nova arquitetura. (BONDUKI, 1998, p. 166).

O desejo de viabilizar economicamente a produção de moradias estava presente tanto para a classe baixa como para a alta, racionalizando o projeto, repetindo elementos construtivos, aprimorando as técnicas construtivas, aproveitando melhor as matérias-primas e evitando perdas que onerassem o custo final da habitação. O bom projeto arquitetônico deveria estar atento a todas estas características. Buscava-se não sacrificar a produção dos espaços em função exclusivamente do custo da edificação, mas fazer uma revisão programática, evoluir construtivamente, questionar e inovar todo este universo em busca de maior qualidade na construção e na produção dos espaços.

A produção habitacional no período populista não chegou a se destacar como ação social, como aparentemente pretendia Vargas, mas, ainda assim, a produção da habitação realizada não foi insignificante e a renovação da cultura arquitetônica, urbanística e habitacional implementada no País foi muito importante, participando da fase de consolidação da arquitetura moderna, não só em seus objetivos sociais como nas soluções técnicas e formais. (BONDUKI, 1998, p. 136; KOPP, 1990, p. 23).

Paulo Bruna relata:

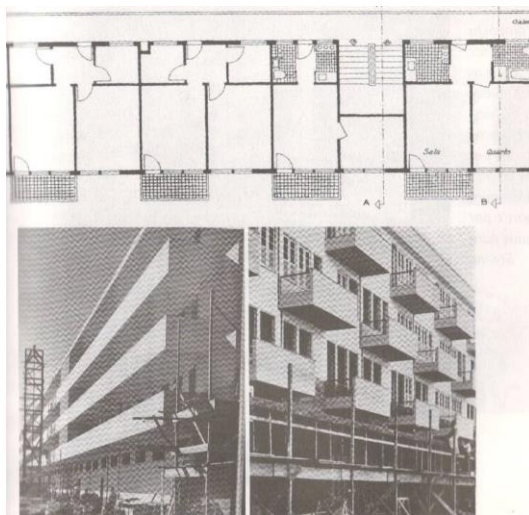
No que se refere à qualidade física dos resultados alcançados, impressiona a clareza com que as diretrizes do movimento moderno foram, desde o início, consideradas pelos arquitetos e administradores que trabalhavam nesses projetos. Se por um lado refletem o conhecimento do debate internacional com grande atualização, por outro são o resultado equilibrado das discussões internas que, no Brasil, travaram-se sobre o papel do Estado e a questão habitacional. (BRUNA, 2010, p. 122).

Paulo Bruna destaca a grande importância dos departamentos dos IAPS, no período de 1945 a 1950, pois:

dedicaram-se tanto ao aumento da escala urbana quanto ao barateamento das unidades, agindo sobre parâmetros urbanísticos, o tamanho das células, a simplificação das técnicas construtivas e a experimentação de novos materiais. Foram esses arquitetos, engenheiros e administradores que, de forma mais precisa, atenderam à quatro categorias explicativas que estão, para Anatole Kopp, na base do que se poderia definir a ideologia do movimento moderno: o projeto derivado de uma compreensão científica da habitação, pelo uso de critérios racionais de composição, seja no dimensionamento das células habitacionais “mínimas”, seja na racionalização dos sistemas construtivos; o projeto como indutor de uma nova cultura da habitação e de um novo comportamento social; a produção industrial de componentes da habitação; e, finalmente, o reconhecimento do papel indutor do planejamento do Estado. (BRUNA, 2010, p. 166-167).

Assim como outros conjuntos habitacionais, Realengo, das décadas de 1930 e 1940, projetado por Carlos Frederico Ferreira, foi um campo de experimentações, onde o arquiteto desenvolveu, testou, modificou e aprovou novas soluções estruturais, como o bloco de cimento. Apesar da edificação de Realengo ter sido o primeiro “*ensaio para soluções futuras*”, Bonduki salienta que isso não ocorreu de forma monótona, pelo menos nos projetos dos anos 40. (BONDUKI, 1998, p. 165).

Figura 9 - O conjunto Residencial do Realengo tinha várias tipologias, casas isoladas, geminadas e o bloco de apartamentos que podemos ver na foto abaixo. Nota-se a planta compacta, com cozinha e banheiros pequenos e varanda nas mesmas unidades.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 181).

Seguindo as tendências internacionais existia um empenho em reduzir custos, implementar a produção de moradias em larga escala de modo a satisfazer a imensa demanda gerada pelo processo de industrialização e urbanização.

Na década de 1940, a indústria ensaiava um processo de padronização de medidas e arquitetos buscavam padronização dos elementos construtivos (como caixilhos) visando a industrialização da construção. Pesquisavam-se novos conceitos construtivos que trouxessem avanços e aprimoramento das possibilidades técnicas brasileiras. Foi neste período que desenvolveram avanços no cálculo do concreto protendido, criaram o grande vão estrutural, buscaram a redução de custos com a utilização de materiais industrializados associada às tecnologias tradicionais da estrutura de concreto moldado *in loco*, entre outros. (VILARIÑO, 2000, p. 17).

Surgiam novas tipologias, como blocos multifamiliares e propostas urbanísticas como a cidade jardim. O programa arquitetônico passou a incorporar uma gama variada de equipamentos coletivos, difundindo a ideia que a habitação não podia ser baseada apenas na moradia unifamiliar.

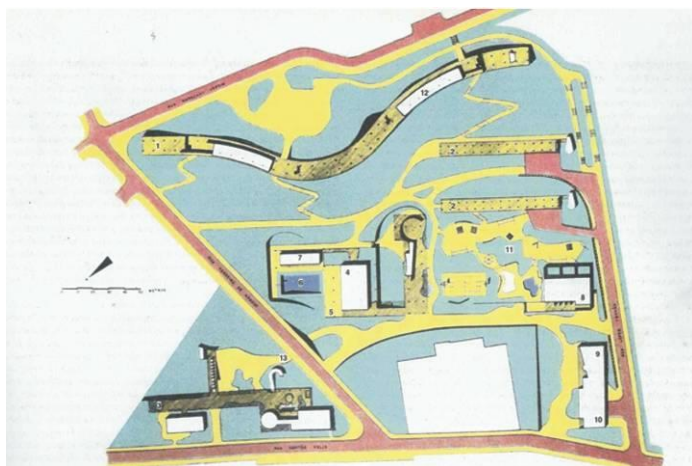
Bonduki (1998, p.194) considera o conjunto residencial Pedregulho, projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy e concretizado pela engenheira civil Carmen Portinho, como o apogeu de um ciclo de projetos habitacionais muito pouco conhecido, porém muito importante para a arquitetura brasileira. Além de o conjunto dispor de diversas plantas habitacionais (apartamentos de sala-quarto e dúplex de um a quatro dormitórios), o projeto previa instalação para lavanderia coletiva, mercado, posto de saúde, creche, escola primária, ginásio, piscina, clube, campos de futebol e recreação. Priorizou-se o término da construção dos blocos sociais, pois temia-se que, se terminassem as habitações primeiro, os diversos equipamentos concebidos não seriam concretizados e finalizados.

Figura 10 - Em Pedregulho concretizou-se a rua suspensa proposta por Le Corbusier com acesso ao conjunto pelo terceiro andar, através de uma ponte, como podemos ver na foto abaixo. A tipologia habitacional aparecia juntamente com ampla área pública e de recreação. Também implantaram comércio e serviços na edificação.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 195).

Figura 11 - Implantação do Conjunto Pedregulho e seus diversos equipamentos.



Fonte: (BONDUKI, 2000 p. 85, 97).



O conjunto residencial Pedregulho, das décadas de 1940 e 1950, veio na sequência de uma série de outros projetos e obras elaborados no período de 1937 a 1950 que abordavam o problema da habitação social de maneira criativa e inovadora, incorporando princípios da arquitetura e do urbanismo modernos. Este ciclo de projetos é resultado de um processo de reflexão e produção coletiva sobre o tema que tivera

início na década de 1930, influenciado pelo debate internacional cujos pressupostos eram explicitados nos Ciam. (BONDUKI, 1998, p. 134,194-195).

Na era Vargas, os arquitetos brasileiros acreditavam que poderiam dar uma solução nova, original e suscetível, capaz de criar novos hábitos e um novo modo de vida que requeria um novo modo de morar. O arquiteto deste período buscava construir um País socialmente justo e desenvolvido, portanto cabia a ele propor espaços necessários para atender a sociedade em constante evolução.

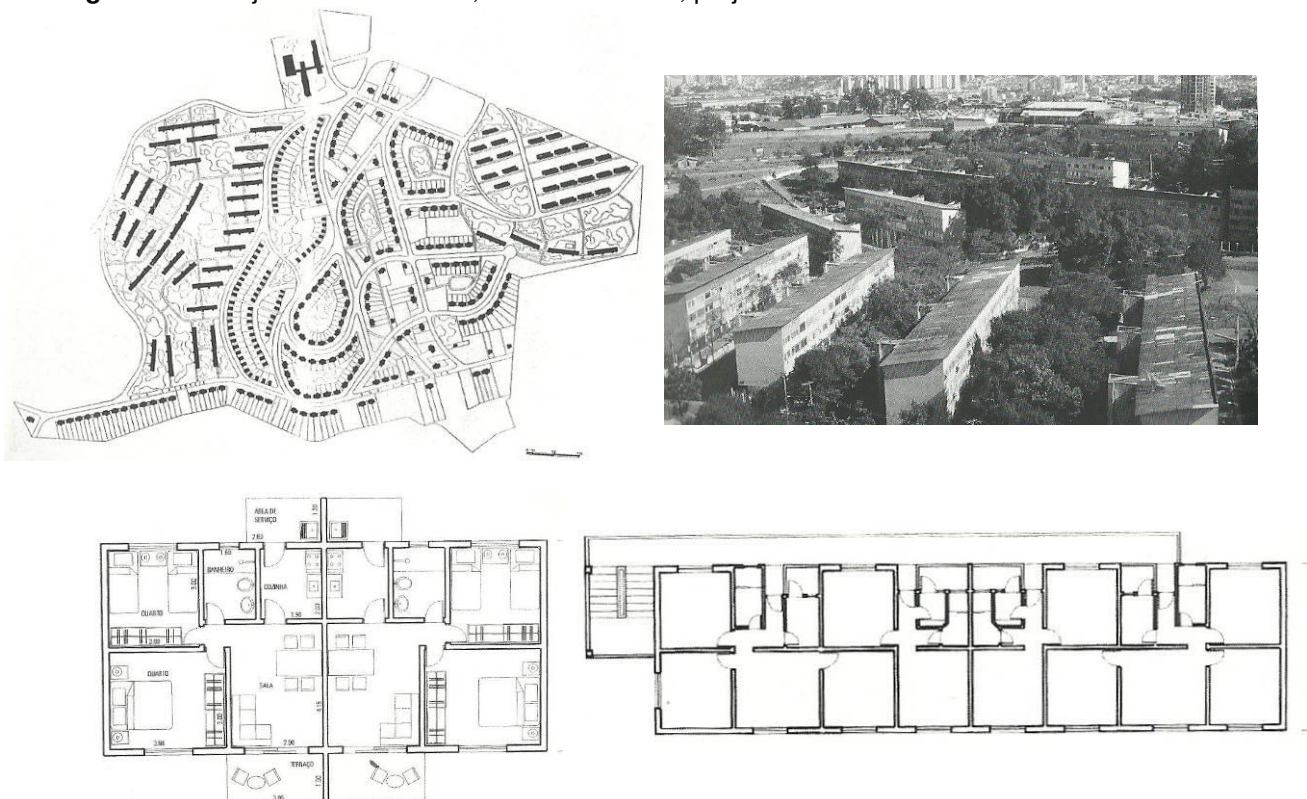
Os IAPs não foram obra do acaso ou do empenho de um ou de outro arquiteto; embora não fossem propriamente órgãos de política habitacional, criaram departamentos especializados em projetos e engenharia. Estas instituições foram as primeiras a se preocuparem com a questão da habitação social; desenvolviam pesquisas e elaboravam propostas para a produção em massa de moradia.

As Diretrizes dos IAPs tinham a visão de que a habitação não era apenas a moradia, mas sim a criação de moradias interligadas a escolas, creches, centros comerciais, espaços livres, campos de esportes, estações de tratamento de esgotos, reforço das redes de abastecimento de água etc. Criticavam o oneroso complexo de infraestrutura que era necessário para a criação de habitações unifamiliares em lotes individuais, que além de expandirem indiscriminadamente as cidades, tinham o custo mais alto e desconsideravam o espaço coletivo.

O Conjunto Vila Guiomar, localizado próximo ao centro de Santo André (SP), cujo projeto é de Carlos Frederico Ferreira, foi desenvolvido e construído na década de 1940, teve sua construção iniciada pelas residências unifamiliares e, posteriormente, em 1946, pelos primeiros blocos de apartamentos. Em 1950 completaram-se a segunda etapa de casas e a segunda série de apartamentos. Pode-se destacar a qualidade da implantação, com diferentes espaços públicos e privados, com variação das unidades

verticais e horizontais, compostas por duas tipologias para as residências e três para os apartamentos.

Figura 12 - Conjunto Vila Guiomar, em Santo André, projeto de Carlos Frederico Ferreira.



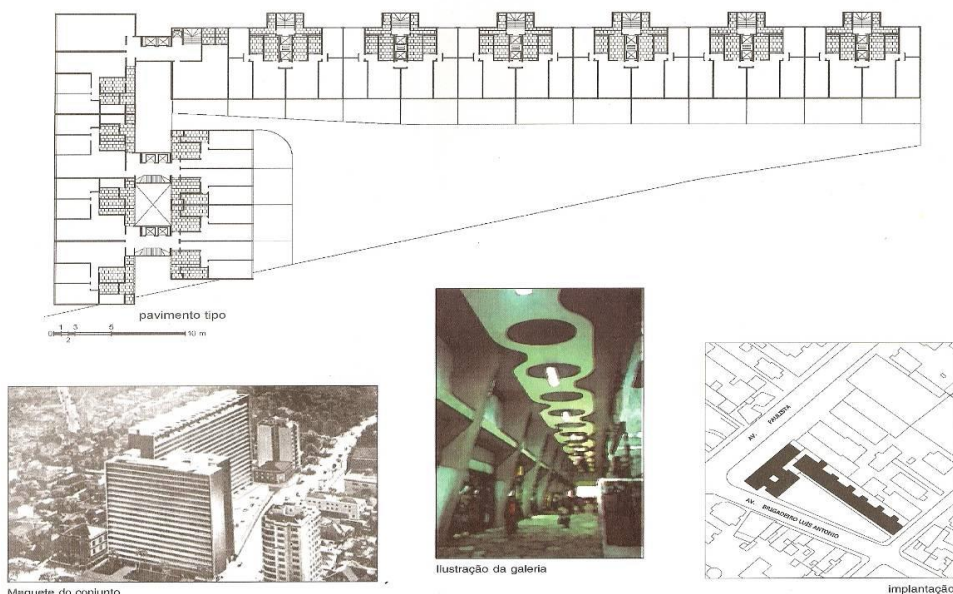
Fonte: (BRUNA, 2010, p. 192-198).

Algumas edificações brasileiras foram projetadas seguindo o conceito da unidade de habitação de Marselha, proposta por Le Corbusier, como o edifício Nações Unidas, projetado em 1952/1953. Sua obra foi iniciada em 1955 e finalizada em 1959. Este tipo de edificação constitui-se de:

[...] um complexo programa de uma unidade urbana, organizada de modo tal a reproduzir em um edifício os vários elementos estruturais da cidade, tais como os serviços de primeira necessidade (creche e posto de saúde), áreas de lazer e atividades terciárias como comércio, restaurante e serviços de hotelaria, todos os elementos necessários para uma comunidade viver confortavelmente. (SAMPAIO, 2002, p. 34).

O Edifício Nações Unidas, de 1953, do arquiteto Abelardo de Souza, localizado na cidade de São Paulo, fica em um amplo terreno de esquina, que permitiu sua implantação aproveitando o acesso nas três ruas que delimitam o lote. O edifício tem um programa que respondia por diversas funções – comércio, serviços e habitações. No térreo localiza-se o comércio; acima, uma grande laje (teto jardim) separa as demais funções. São três blocos interligados de escritórios e moradias, com mais dois subsolos de garagem. Existem três tipos de apartamentos, de um e dois dormitórios, com dimensões e programas diferenciados. O movimento moderno fez emergir uma nova atitude, caracterizada pela redução dos custos da construção, através da racionalização, industrialização e verticalização, que passou a fazer parte das diretrizes de projeto. Segundo Sampaio, esta é uma *“planta com grande racionalização na divisão interna dos espaços e um zoneamento de funções claro”* (SAMPAIO, 2002, p. 205).

Figura 13 - O Edifício Nações Unidas.



Fonte: (SAMPAIO, 2002, p. 205).

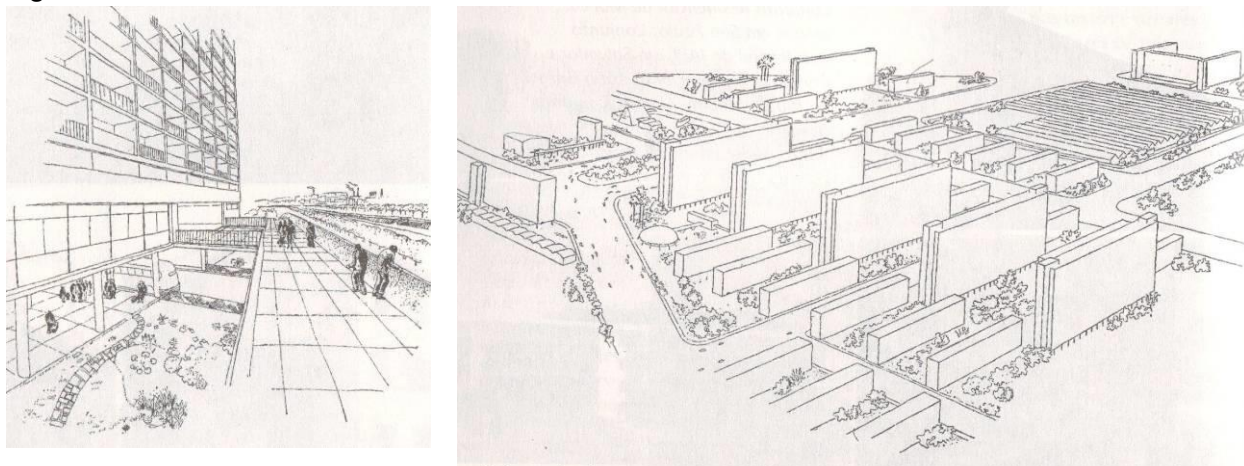
Não foram poucas as inovações urbanísticas e arquitetônicas introduzidas e propostas pelos IAPs. Foram adotados em muitos desses projetos os preceitos formais da arquitetura moderna, buscando nova concepção de morar, caracterizada em parte por se diferenciar da trama tradicional (quadra e lote), por apresentar blocos de

apartamentos de quatro ou cinco pavimentos, sem elevador, com composições em tramas cartesianas e paralelas, eliminação de terreno privado, pois todo espaço remanescente seria destinado ao público, blocos de apartamentos em forma de paralelepípedos, adensamento em busca de economia, ausência de ornamentos, habitação projetada mínima, pilotis, fachada livre, estrutura independente da vedação, apartamentos dúplex, tetos jardins, padronização e industrialização da construção.

Em muitos projetos procurava-se potencializar espaços urbanos em busca de uma nova dimensão do espaço público em relação ao espaço privado da edificação, oferecendo maior integração entre esses espaços, que, conforme Vilariño (2000, p.17), eram valorizados por intermédio de um conjunto de equipamentos coletivos como marquises, jardins, bancos, calçadas generosas que tentavam atribuir socialização das áreas térreas dos edifícios, tornando-as espaços comunitários públicos ou semipúblicos.

Pode-se perceber por meio dos desenhos do Residencial da baixada do Carmo, projeto de Atílio Corrêa Lima, localizado na cidade de São Paulo, da década de 1940, a preocupação do arquiteto em valorizar os espaços públicos, a padronização da fachada e a racionalização da implantação em lâminas de apartamentos e a pureza de formas.

Figura 14 - Residencial da baixada do Carmo.



Fonte: (BONDUKI, 1998, p. 184-185).

Os projetos de habitação procuravam compactar plantas, evitando perdas de áreas, eliminando ambientes considerados desnecessários como dormitório e banheiro de empregada, copa e áreas de circulações. Desapareceu o rigor separatista entre as circulações de serviço e social. Algumas funções domésticas também foram transferidas para espaços coletivos ou públicos, como, por exemplo, as lavanderias e creches.

Os IAPs foram essenciais para a viabilização das incorporações imobiliárias, sobretudo no Rio de Janeiro. Os financiamentos possibilitaram um intenso processo de verticalização e especulação imobiliária. Os institutos investiram direta e indiretamente (via concessão de crédito) na construção de grandes edifícios comerciais e residenciais, em conjuntos populares e, sobretudo, em terrenos, tornando-se os maiores detentores individuais de terra urbana no País, constituindo um patrimônio muito grande que ultrapassava sua capacidade de construção (VILARIÑO, 2000, p. 105; BONDUKI, 1998, p. 105).

Os IAPs atuaram, em diferentes momentos, oscilando entre a busca de rentabilidade e o cumprimento da função social dos seus investimentos; em um período os investimentos maiores ocorreram via empréstimos hipotecários, feitos a pessoas físicas ou jurídicas, no sentido de o instituto obter maior remuneração de suas reservas; já durante o pós-guerra (1945 a 1950) priorizou-se à habitação social, pois se temia que, com a crise de moradia, fossem geradas rebeliões ou revoltas populares.

Os IAPs tinham preferência pela locação dos conjuntos habitacionais porque era uma maneira de preservar seu patrimônio, pois gerava renda de aluguel transformando-os em uma espécie de rentistas estatais. Esta foi uma maneira de estatizar os aluguéis, diferentemente do período da Primeira República cujo mercado era explorado pela iniciativa privada.

Em 1942, o governo interferiu fortemente no mercado de locações: a Lei do Inquilinato congelou os aluguéis, tornando o mercado de locações desinteressante para o investidor privado, fazendo com que os trabalhadores passassem a buscar loteamentos de periferias, até então pouco ocupados, difundindo a pequena propriedade entre os trabalhadores. A tentativa de tornar a casa própria um bem acessível aos trabalhadores era uma maneira de o governo dar estabilidade ao regime, contrapondo-se às ideias socialistas e comunistas, pois, dessa forma, o Estado disseminava a propriedade ao invés de aboli-la.

Muitas artimanhas surgiam na medida em que se percebia que a Lei do Inquilinato não era uma medida de emergência e que permaneceria em vigor por muito tempo. Assim, aproveitando as brechas da lei, os proprietários protegiam suas propriedades e seus bens e o maior prejudicado acabava sendo o próprio inquilino.

Bonduki (1998, p. 208-245) levanta a hipótese de que Lei do Inquilinato tenha sido determinada por razões distintas, nas determinadas fases de seus 22 anos de existência. Seria simplista pensar que a Lei do Inquilinato foi apenas um instrumento de defesa do locatário. Este foi também um dispositivo usado como estratégia de destruição da classe improdutiva dos rentistas; um instrumento de uma política econômica para direcionar os investimentos destinados aos setores vitais para o projeto desenvolvimentista, acelerando o setor industrial; uma medida para impedir o crescimento dos salários dos trabalhadores para diminuir os custos da força de trabalho, visando o fornecendo mão de obra barata às indústrias e forma de legitimação do Estado populista.

Nesse período ocorriam muitas ações de despejos. Os proprietários colocavam à venda suas propriedades, porém os inquilinos, em grande parte, não tinham condições de comprá-las, ficando então sem moradia. Muitos imóveis foram demolidos para que os proprietários ficassem livres do locatário, muitas vilas foram vendidas como terrenos,

luvas também passaram a ser cobradas impedindo que muitos inquilinos tivessem condições de locarem um imóvel.

Os IAPs sofreram igualmente as consequências causadas pela Lei do Inquilinato. Os preços das moradias e os valores dos aluguéis foram colocados abaixo do custo, o que causou redução das reservas previdenciárias nos anos 50. Isso fez com que o Instituto fosse obrigado a deixar de investir nos planos de locação ou venda de unidades habitacionais e no financiamento aos associados para aquisição de moradia.

A crise habitacional foi agravada no período da Segunda Guerra e nos anos seguintes. O crescimento da atividade econômica, pela conjuntura da guerra, intensificou a urbanização das grandes cidades. O momento foi marcado pela produção de edifícios de luxo, pela especulação imobiliária e pela falta de moradias. A falta de habitação e o alto número de despejos no período pós-guerra foram um tema nacional. A sociedade dividida organizava-se como inquilinos ou proprietários; ambos os grupos faziam pressão perante o governo. O clima era de muita insegurança e o medo do despejo fazia com que os inquilinos ficassem insatisfeitos e temerosos em relação a um possível e eminente despejo por pagarem aluguéis irrisórios. Mesmo que em precárias condições de habitabilidade crescia o desejo das famílias pela casa própria.

Os trabalhadores passaram a resolver a questão da moradia construindo sua casa própria. Praticamente doutrinavam os trabalhadores de tal forma a convencê-los a abandonar as soluções habitacionais já consolidadas e buscar outra forma de morar, baseada na propriedade privada e em loteamentos periféricos. Esta alternativa habitacional assumiu uma nova configuração, que resultou em processos urbanos de crescente exclusão da classe trabalhadora das áreas mais consolidadas e melhor servidas de infraestruturas e serviços, alavancando a dispersão do município, executado em grande parte fora das normas e dos procedimentos formulados pelo poder público. Esta foi uma estratégia encontrada pela sociedade para se acomodar,

nas cidades, grandes contingentes populacionais que eram atraídos pelo mercado de trabalho em expansão. (GROSTEIN, 1998, p. 101-122)⁵.

Segundo Bonduki (1998, p. 99-122), entre o fim do Estado Novo e a criação do BNH surgiu uma enorme quantidade de órgãos públicos ligados à habitação, mostrando clara ruptura com a postura não-intervencionista da República Velha e que a questão habitacional cada vez mais seria encarada como um problema governamental neste período. Porém, o fim do governo Vargas, em 1954, interrompeu esse processo que se encaminhava para a criação de uma política habitacional consistente. Neste período havia recursos acumulados nos fundos dos institutos e uma proposta de reestruturação dos IAPS, que seriam unificados no Instituto de Serviços Sociais do Brasil (ISSB). Na ocasião havia sido criada a FCP, que poderia garantir uma estrutura institucional capaz de implementar a política habitacional. Havia recursos à disposição; a capacitação técnica já havia sido comprovada por projetos recentes; a sociedade reconhecia e pressionava o governo para acelerar a produção das habitações e, somado a todas essas questões, existia a vontade política do governo, pois Vargas dependia do apoio popular para se manter no poder e empenhava-se para manter sua imagem de protetor dos trabalhadores.

A Fundação Casa Popular foi criada em 1946, com objetivos de largo alcance, mostrando que aqueles que conceberam o novo órgão sabiam que o problema da moradia não podia se restringir à construção de casas, pois a expansão urbana requeria com urgência obras de infraestruturas, não só para servir conjuntos habitacionais como também loteamentos populares. No entanto, a produção habitacional estava fortemente inibida pela carência de materiais de construção e,

⁵ Grostein, em seu artigo que retrata a cidade de São Paulo, “Expansão urbana e habitação da classe trabalhadora: da vila operária ao lote particular”, relata a “transformação de um modelo denso e concentrado de ocupação urbana, estruturado ao longo do percurso dos bondes e dos trens suburbanos, para outro, com densa ocupação urbana no centro, rarefeita e difusa na periferia” e apresenta a passagem das vilas para a formação das periferias paulistanas por intermédio dos assentamentos populares (GROSTEIN, 1999, p. 101).

apesar de o órgão mostrar-se consciente das alternativas que poderiam resultar em baixo custo para o equacionamento da habitação social no País, a fragilidade institucional e financeira da FCP frustrou a concretização desses objetivos. (BONDUKI, 1998, p. 123).

A Fundação Casa Popular foi o primeiro órgão criado no âmbito federal com atribuição exclusiva de solucionar o problema habitacional. Conforme Bonduki (1998, p. 115, 127), ao analisar a produção de unidades habitacionais viabilizadas por este órgão em relação aos IAPs, pode-se notar que os números absolutos de ambos são irrisórios em face das necessidades de moradia da população brasileira. A insignificância desses números demonstra a incapacidade do órgão que foi criado com objetivos específicos de equacionar os problemas das moradias e do próprio Estado. Tais fracassos fizeram com que a questão passasse a ser resolvida pelos próprios trabalhadores através da autoconstrução.

Segundo Maricato (1997, p. 36), a atuação da FCP teve “*muitas promessas, muita ambigüidade e pouca realização*”.

Para Bruna (2010, p. 121), o total de unidades habitacionais produzidas pela FCP está longe de ser um número desprezível, sobretudo se forem consideradas as condições da época. O período de maior empenho construtivo corresponde ao governo do general Enrico Gaspar Dutra (1946- 1950). Pressionado pelo crescimento urbano acelerado em todo País, pelas exacerbadas forças da esquerda⁶, sinalizadas pela expressiva votação dos comunistas nas eleições de 1945, o governo Dutra teve que dar ênfase à questão da moradia.

⁶ Os comunistas, no breve período de legalidade de 1945 a 1947, perceberam que a periferia era um espaço propício ao surgimento de movimentos de luta por melhorias urbanas e organização popular. A atuação dos comunistas foi fundamental para iniciar uma tradição de reivindicações e organizações populares na periferia. Dutra declarou o PCB ilegal, porém se aproveitava, algumas vezes, dos discursos das lideranças da Sociedade Amigos de Bairros.

Este foi o período de maior produção habitacional, tanto no caso dos IAPs como no da FCP, coincidindo com o pico da crise habitacional e da politização desse problema. Pois, seguindo a linha do período populista, o presidente também deu prioridade à questão habitacional como forma de compensar o conservadorismo de seu governo, uma vez que neste período dispunha de recursos e condições para enfrentar o problema habitacional. Porém, os recursos foram pulverizados em vários órgãos. Faltava uma política global para o setor, com estratégias de produção e de financiamentos, com regras capazes de garantir retorno aos investimentos. Apesar de a produção ter sido expressiva neste período, os problemas já listados diminuíram a capacidade do governo em responder a esta questão. (BONDUKI, 1998, p. 117).

As favelas foram uma das alternativas que a população encontrou para morar de forma compatível com sua renda familiar. As famílias ocupavam terrenos baldios, normalmente localizados próximos aos seus empregos, e lá construíam barracões com materiais improvisados.

A alternativa mais encontrada para morar pela população foram as edificações em lotes na periferia, sem infraestrutura, ocupadas precariamente e construídas com o próprio suor dos moradores. Este processo informal representava para a população envolvida sensação de ascensão social, mesmo que efetivamente não estivesse ocorrendo redistribuição de renda, ou elevação dos salários, e ainda que estivessem construindo suas precárias casas com sacrifício, inclusive com grande perda de qualidade de vida. Porém, significava seu lar, baseado na moralidade cristã.

Nas regiões periféricas, o transporte coletivo, mesmo que ineficiente em virtude de sua precariedade e qualidade no serviço foi fundamental para o crescimento e a consolidação dessas áreas. Prova disso é que algumas associações eram feitas entre empresas de ônibus e loteadores. Maricato (1997, p. 37) afirma: *“O trinômio loteamento ilegal/autoconstrução/serviços de ônibus foi responsável pela formação das extensas periferias urbanas durante, no mínimo, meio século”*.

Empresas de ônibus clandestinas surgiram para suprir a deficiência de transporte público. Depois de algum tempo eram reconhecidas, recebendo concessões para operar nestes lugares. As vias de acesso às periferias eram precárias, sem pavimentação e abandonadas pelas prefeituras. Lá, o progresso não chegava e nestas áreas “escondiam-se” milhares de trabalhadores que construíam uma cidade, muitas vezes maior que a cidade oficial.

O acesso à casa própria foi possível ser concretizado nas periferias com prestações de financiamento com custo menor que o valor de um aluguel de um cômodo no centro. As enormes ofertas de lotes periféricos, desprovidos ou com infraestrutura muito precária, possibilitavam suas vendas com valores baixos, passíveis de serem pagos em prestações e de serem feitas construções ilegais e informais, sem riscos de fiscalizações. Todas estas características viabilizavam o mercado de loteamentos periféricos e criavam uma alternativa para a moradia dos trabalhadores de baixa renda. Algumas vezes, para atrair compradores de seus lotes, os empresários costumavam oferecer a cada um que efetivasse sua compra uma certa quantidade de tijolos e telhas.

A omissão, e depois o reconhecimento destas áreas periféricas por parte do setor público, foi decisiva para a consolidação deste modelo baseado no autoempreendimento que deu origem a estas soluções habitacionais segregadas, baratas, compatíveis com a remuneração dos trabalhadores e que ainda lhes transmitiam a sensação de realização do sonho de serem proprietários. O Estado não só deixou de combater como estimulou a abertura de loteamentos clandestinos e sua ocupação por moradias populares. Os governos começaram a perceber que, apoiando a periferia, reconhecendo-a, levando infraestrutura como água, luz, telefone, ganhariam o apoio desta população, de forma que ações de melhorias foram estimulando e concretizando o processo de expansão das cidades. (BONDUKI, 1998, p. 288).

Consolidaram-se as construções às margens do mercado formal, localizadas em periferias, com grandes distâncias em relação ao centro da cidade, permeadas por vazios entre a zona urbanizada e os novos loteamentos, desarticulados da malha urbana, com residências construídas sob a gerência do proprietário morador, sem apoio técnico. Simultaneamente às construções irregulares, o ideário urbanístico modernista separava a cidade em diferentes funções através de leis de zoneamento e planos diretores, porém a realidade virtual dos gabinetes era uma e a real era outra, formando um conjunto de “*idéias fora do lugar*”, que não correspondia à realidade das cidades. (MARICATO, 1997, p. 39).

Podemos dizer que se trata de ideias fora do lugar porque, pretensamente, a ordem se refere a todos os indivíduos de acordo com os princípios dos modernismos ou da racionalidade burguesa. Mas também podemos dizer que as ideias estão no lugar por isso mesmo: porque elas se aplicam a uma parcela de sociedade reafirmando e reproduzindo desigualdades e privilégios. Para a cidade ilegal não há planos, nem ordem. Aliás ela não é conhecida em suas dimensões e características. Trata-se de um lugar fora das ideias. (MARICATO, 2000, p. 122).

Nota-se que este período foi contraditório e ambíguo: enquanto as cidades tinham escassez de moradia, o progresso também as marcava, em virtude da industrialização e da modernização que renovava a cidade com construções da arquitetura moderna, grandes avenidas e arranha-céus.

A influência da arquitetura moderna nas origens da habitação social no Brasil foi muito importante, contribuindo para renovação das tipologias de projeto, processo construtivo, implantação urbanística, programas habitacionais e modos de morar. Entretanto, apesar de reconhecer as contribuições da arquitetura moderna para habitação de interesse social, não podemos falar que todos os conjuntos dos IAPs inovaram em termos de urbanismo, arquitetura e propostas de habitação. Alguns projetos tiveram incorporação parcial, privilegiando questões econômicas em detrimento de qualidade arquitetônica e urbanística, da renovação do modo de morar e da valorização do espaço público, perdendo-se os generosos e desafiadores horizontes

sociais. Essa incorporação parcial gerou o empobrecimento gradativo dos projetos habitacionais ainda no final do período dos IAPs, chegando ao seu auge na produção implementada pelo BNH a partir de 1964, quando se manifestou a busca cega por redução de custos, distanciando-se do contexto urbano e do meio físico e desarticulado de um projeto social. (BONDUKI, 1998, p. 134-144).

1.3 BNH (1964 a 1986)

Durante o governo de João Goulart, em 1963, foi promovido, pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) com o apoio do Instituto de Aposentadorias e Pensão dos Servidores do Estado (IAPSE), um Seminário de Habitação e Reforma Urbana (SHRU). Realizado em duas etapas, uma no Rio de Janeiro e outra em São Paulo, resultou em um documento final com uma série de orientações para uma política nacional de habitação e de reforma urbana. Entretanto, em 1964, o Golpe de Estado fechou qualquer espaço de participação política, modificando radicalmente a prática do planejamento urbano e regional no Brasil. Em 1966 foi criado o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU), órgão com funções ligadas à habitação e ao planejamento urbano, que tinha em suas propostas aspectos que entravam em choque com o caráter conservador do regime. Assim sendo, em razão do conservadorismo militar, a criação do BNH (Lei 4.380⁷) e do SERFHAU (decreto nº 59.917⁸) colocou em prática apenas algumas propostas surgidas no SHRU. (BONDUKI; KOURY, 2007, p. 1-6).

Neste período, os movimentos de reformas sociais estavam muito intensos e se aprofundaram ainda mais, no regime militar. Acreditavam que dando às camadas

⁷ Lei 4.380/64, de 21 de agosto de 1964, institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social e o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH) e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências (BRASIL, 2012).

⁸ Decreto nº 59.917, de 30 de dezembro de 1966, regulamenta o SERFHAU - Serviço Federal de Habitação e Urbanismo -, estabelece suas finalidades e modo de operação, cria o Fundo de Financiamento de Planos de Desenvolvimento Local integrado e dá outras providências.

populares possibilidade de aquisição da casa própria, minimizariam as arruaças e desordens.

No livro *Habitação de Cidade*, Maricato refere-se a este período:

Uma carta da futura presidente do Banco Nacional de Habitação, Sandra Cavalcanti, enviada ao presidente do regime militar, general Castello Branco em 1964, revela claramente a intenção da política habitacional: “Achamos que a revolução vai necessitar agir vigorosamente junto as massas. Elas estão órfãs e magoadas, de modo que vamos ter que nos esforçar para desenvolver a elas certa alegria. Penso que a solução do problema de moradia, pelo menos nos grandes centros, atuará de forma amenizadora e balsâmica sobre suas feridas cívicas”. (MARICATO, 1997, p. 49).

Foi nesse clima que o BNH foi criado pelo regime “revolucionário”, cinco meses após o golpe de 1964, como órgão central de um sistema de financiamento que incluía o setor de saneamento e que formulava projetos capazes de adquirir e manter o apoio das massas populares, contrabalançando a situação de pressões psicológicas e políticas de contenção salarial adotadas.

Além do objetivo político e ideológico de acesso à moradia e aquisição da casa própria, as implicações econômicas foram de suma importância no percurso do BNH, incentivando a economia e gerando empregos por meio da construção civil. (MEDEIROS, 2011, p. 2).

O BNH tinha como objetivo dinamizar a economia e garantir o apoio da massa desabrigada. Diante da crise econômica, a criação de um banco que incentivasse a construção civil era um meio possível de gerar emprego, já que este ramo, além de precisar de mão de obra, movimentaria um grande número de outras indústrias subsidiárias, desde extrativistas simples como de areia e brita, até as de cimento, esquadrias, revestimentos, eletrodutos e outras mais sofisticadas. Portanto, a questão não era apenas construir moradias para assegurar condições mínimas de vida ao operariado, mas também gerar empregos. (MEDEIROS, 2011, p. 3-4).

Para auxiliar o lado empresarial do BNH foi criado o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que captava recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), um tipo de poupança compulsória constituída à base de 8% dos salários do mercado formal de trabalho, e do Sistema Brasileiro de Poupança Empréstimo/cadernetas de poupança (SBPE).

Os objetivos econômicos prevaleceram em detrimento da questão social que ficava com um plano de importância menor. O BNH, apesar de ter sido responsável, desde sua criação até o período de sua extinção, por cerca de quase cinco milhões de unidades habitacionais suficientes para abrigar mais de vinte e cinco milhões de pessoas, mais de 20% das unidades habitacionais edificadas no País, teve dificuldades de atuar no setor das classes de menor poder aquisitivo, viabilizando mais moradias para a população de rendas médias e altas. (BONDUKI, 1998, p. 318).

Conforme Segawa:

Distorções da política habitacional do período pós 1964 levaram o Banco Nacional da Habitação a contemplar sobretudo o financiamento de moradias para a classe média e alta. O aprofundamento do déficit habitacional para as populações de baixa renda manifestava-se no incremento de favelas, invasões, loteamentos clandestinos, cortiços, sobretrabalho na autoconstrução. (SEGAWA, 1998, p. 181).

Segundo Medeiros (2011, p. 1-7), durante muitos anos, as prestações do SFH eram inferiores aos valores dos aluguéis de mercado dos imóveis financiados pelo próprio sistema. Esta distorção levou muitos investidores das classes médias e altas a constituírem patrimônio imobiliário, especulativo e lucrativo.⁹ (MEDEIROS, 2011, p. 1-7).

⁹ Muitas pessoas com maior poder aquisitivo compraram imóveis de veraneio nas praias do Guarujá e de Cabo Frio, em Garanhuns, em Pernambuco, na Paraíba, no Piauí e em todos os demais estados (MEDEIROS, 2012, p.3-4).

As experiências dos primeiros anos de BNH mostravam que os conjuntos habitacionais eram alvos de críticas pela falta de infraestrutura sanitária, abastecimento de água e transporte. Muitas casas eram construídas, porém com infraestrutura inadequada. O planejamento urbano não contava com um órgão de competência nacional para atender estas necessidades, portanto, em 1968, expandindo a área de atuação do BNH, surgem novos planos como o Programa de Financiamento para Saneamento (Finasa), que foi o embrião do Plano Nacional de Saneamento (Planasa), instituído em 1970. A partir de 1971, as atividades foram expandidas para outras áreas do planejamento urbano, quando foi criado a Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA), que propunha, em um primeiro momento, racionalizar o uso do solo urbano, melhorar os serviços de infraestrutura das cidades, corrigir distorções causadas pela especulação imobiliária e, posteriormente, financiar planos e estudos para auxiliar a elaboração de legislação e projetos. (MEDEIROS, 2011, p. 10).

À medida que crescia a atuação do BNH, a execução dos programas passava para a iniciativa privada e as relações de interesse entre diretores do banco e a iniciativa privada tornavam-se cada vez mais estreitas. Quando a atuação do BNH englobou outras áreas além da habitacional, como o desenvolvimento urbano, passou a receber críticas não apenas em virtude da redução do financiamento habitacional destinado para a classe de menor renda, mas também porque firmou uma aliança com a iniciativa privada cada vez mais forte, prejudicando serviços que antes eram considerados bens públicos, como água e saneamento. (MEDEIROS, 2011, p. 8-10).

É importante lembrar que o critério de escolha dos terrenos voltados para a habitação de baixa renda foi o de menor custo do solo, em terras normalmente rejeitadas pelo mercado. A localização de muitos conjuntos habitacionais era em áreas ecologicamente sensíveis, periféricas e distantes do contexto urbano existente, ocasionando altos custos com infraestrutura e tornando necessário investimento de maiores recursos financeiros para sua implantação. Muitos loteamentos foram implantados em locais inadequados ao parcelamento de solo, seja pela declividade,

pelas questões ambientais ou geológicas (ocupação de fundo de vale, encostas, tipo de solo sujeito à erosão, sem obras de contenção e drenagens etc.). (SILVA, 2011, p. 5-6).

Muitos loteamentos foram entregues com grande precariedade de obras de infraestrutura, com instalação parcial das redes de esgotamento sanitário e drenagem, acabando por implicar danos para toda a cidade, seja pelo comprometimento do orçamento público, seja pelo assoreamento de córregos e linhas de drenagens, provocando danos aos moradores e ao ambiente. São diversos os empreendimentos do BNH que tiveram algum tipo de irregularidade, com diferentes graus de ilegalidade encontrados, porém isso ganhou maior destaque apenas em um período mais recente. (SILVA, Maria, 2011, p. 9-14).

O BNH marcou a história da política habitacional do País, pois foi o primeiro órgão de alcance nacional a investir em uma política habitacional. Entretanto, apesar da estruturação habitacional que financiou uma quantidade expressiva de moradias do País, sua trajetória é marcada por diversas críticas que vão desde a atuação econômica, o abandono da questão social, o afastamento do problema habitacional com direcionamento para outros setores, até a repetição de modelos arquitetônicos com projetos medíocres, uniformes, monótonos, desvinculados do espaço urbano, que reforçavam o individualismo e o espaço privado, indiferentes às diversidades culturais, sociais e físicas existentes no país, desprezando a qualidade de projeto, produzindo bairros dormitórios isolados de cidades, desvinculados do contexto urbano etc. (MEDEIROS, 2011, p. 2; BONDUKI, 2008, p. 74).

Bonduki coloca que o BNH incorporou parcialmente os pressupostos da arquitetura moderna, gerando distorção e antipatia a esse planejamento. Não foram incorporados os aspectos sociais nos programas habitacionais, pois a busca cega pelo resultado econômico reduzia os custos e a qualidade da produção arquitetônica e urbanística. Não se pensava na renovação do modo de morar; a cidade e seus espaços públicos foram esquecidos. A produção da habitação era feita desvinculada do contexto

urbano, desarticulada do meio físico e de um projeto social. (BONDUKI, 1998, p. 314-322).

Além de se questionar a qualidade dos projetos arquitetônicos da produção do BNH pode-se destacar que a localização dos empreendimentos causou grande dano para as cidades, para a população urbana e para o meio ambiente. Ainda é possível salientar que a faixa de renda que não conseguiu financiamento para o padrão BNH foi morar em loteamentos irregulares, aumentando a favelização e a autoconstrução em condições precárias no País. Maricato define:

Não obstante, um dos aspectos mais negativos da política do SFH/BNH foi o desprezo em relação ao desenvolvimento urbano. Muitos dos conjuntos habitacionais construídos em todo o país trouxeram mais problemas para o desenvolvimento do que soluções. A má localização, na periferia, distante das áreas já urbanizadas, isolando e exilando seus moradores, foi mais regra do que exceção. (MARICATO, 1997, p. 51).

Nota-se nas imagens do complexo Cidade Tiradentes a localização precária e periférica do empreendimento, sem contexto de cidade, sem a mínima busca por qualidade nos espaços gerados, com implantação inadequada às habitações em virtude da topografia, da erosão e das questões físicas e ambientais. Observam-se a grandiosidade deste empreendimento e a falta de qualidade, pois apesar de ter construído quantidade expressiva de moradias, fez um investimento praticamente inaceitável do ponto de vista urbano, social, ambiental, sem contribuir positivamente para a qualidade de vida para as cidades.

Figura 15 - Complexo Cidade Tiradentes.



Fonte: (SILVA, Maria, 2011, p. 9).

Figura 16 - Complexo Cidade Tiradentes.



Fonte: (SILVA, Maria, 2011, p. 10).

Entre 1976 e 1986, o BNH implementou uma política de terras focada na aquisição de terrenos, por meio de financiamentos específicos para formação do banco de terras por parte do SFH e compras diretas do BNH. Entretanto, esta política não chegou a impactar de forma significativa a localização e inserção dos conjuntos nas cidades, pois as aquisições eram normalmente influenciadas pelas ofertas de terrenos, que se destacavam pelos custos, normalmente localizados em áreas que não eram prioritárias para o crescimento físico das cidades e que exigiam investimentos de infraestrutura para o provimento de serviços.¹⁰ (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1-2).

O controle dos custos da produção por parte dos agentes financeiros aliado às limitações dos tetos de financiamentos nos programas habitacionais de baixa renda transformou o preço dos terrenos no principal elemento de sobrelucro para os promotores imobiliários do Sistema. Porém, a economia que se fez com a compra de terrenos desvalorizados e com custos baixos foi transferida aos cofres públicos com altos custos para se implantar a infraestrutura nestes loteamentos.

O BNH produziu uma quantidade muito grande de moradias ao longo de sua atuação, porém não o suficiente para incorporar a enorme demanda por moradias que se intensificava nas cidades brasileiras no período de sua atuação. Normalmente, os loteamentos novos que surgiam na periferia, financiados pelo BNH, levavam precariamente a infraestrutura para essas novas áreas. Esses loteamentos expandiam a ocupação do território das cidades e promoviam o crescimento desta periferia autoconstruída, muitas vezes ilegal, clandestina, com infraestrutura em diferentes graus de precariedade, favelas, ocupações, deficiência de transporte público, comércio, serviços, escolas, postos de saúde etc.

¹⁰ Em 1985, uma avaliação qualitativa da inserção urbana dos terrenos, realizada no âmbito do próprio BNH, revelou que menos que 10% dos terrenos adquiridos para construção de conjuntos habitacionais estavam situados dentro da malha urbana ou imediatamente contíguos a ela, dotados de infraestrutura (transporte, serviços de abastecimento de água e energia elétrica) (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 2).

O SFH financiou diversas obras de infraestrutura urbana e obras de grande porte de saneamento básico e, em vários casos, as decisões sobre os financiamentos públicos atenderam aos interesses de empresários da indústria da construção.

Maricato descreve o período:

O SFH promoveu uma profunda transformação no espaço urbano brasileiro. Não se tratou de ruptura em relação às tendências anteriores: a ideologia da casa própria se tornou absoluta, o mercado de produção de apartamentos se ampliou para atender à classe média (consolidação do capital de promoção imobiliária), os materiais de construção se diversificaram, em especial os de acabamento, o mercado de terras se ampliou graças ao crescimento do sistema viário aberto para a circulação do automóvel. A escala dos empreendimentos também mudou, implicando grande volume de recursos investidos. A segregação espacial e a exclusão social se aprofundaram. O problema de moradia se agravou. (MARICATO, 1997, p. 49-50).

Em 1971, o banco enfrentava sua primeira crise, por conta de créditos mal concedidos e da alta inadimplência. Surgiam novas denúncias de favorecimento a empresários, mas ninguém era punido; apenas alguns diretores foram substituídos. Era frequente a corrupção e o superfaturamento nas obras do SFH – BNH.

De 1974 a 1980, o banco colocou em prática um modelo que autorizava os agentes financeiros a operar em faixas livres, com juros liberados, o que significou o financiamento de construções para as classes média e alta. Ao final do regime militar, o BNH contabilizava a construção de aproximadamente 4,3 milhões de moradias.

O princípio dos anos 80 (mais precisamente de 1980 a 1984) foi um período marcado pela recessão em virtude do 2º Choque de Petróleo e seus desdobramentos, elevando a taxa de desemprego e a compressão salarial com a inflação crescente acarretando diversos problemas ao SFH. A defasagem entre índices de reajustes salariais não correspondia aos índices de aumentos das prestações relativas aos financiamentos habitacionais, o que levou a maioria dos mutuários do sistema à inadimplência. Cada vez em maior número, desempregados sacavam recursos do

FGTS e de suas aplicações em Cadernetas de Poupanças, diminuindo recursos do SFH, uma vez que daquelas fontes provinha a maioria dos recursos do sistema.

Segundo Ferreira (2004, p. 58-60), em 1982, pela primeira vez, as prestações estavam em patamares superiores às variações dos salários, porém o subsídio já era tão grande que o BNH deveria ter agido de forma mais rígida, demonstrando a realidade à sociedade, pois, em muitos casos, as prestações não correspondiam a 9% da renda familiar. Entretanto foi adotada uma política que concedia mais subsídios aos mutuários para combater as taxas de inadimplência, acarretando o desequilíbrio do SFH.

Segundo Maricato:

Pode-se dizer que uma aliança de interesses políticos clientelistas dos setores do capital de promoção imobiliária com o de construção conduziu a política habitacional aqui referida. Proprietários de terra, setores do capital financeiro imobiliário, assim como a classe média, também foram beneficiados. Distribuindo os apartamentos dos conjuntos habitacionais populares como se fossem presentes pessoais, políticos tradicionais se elegeram continuamente, trocaram favores também com seus financiadores de campanha e incentivaram a inadimplência no pagamento da prestação da casa própria. (MARICATO, 1997, p. 50).

Para remediar a situação dos mutuários que pressionavam em face dos altos índices de reajustes das prestações e melhorar a liquidez das moradias construídas e em construção adotava-se uma série de medidas, como o Plano de Equivalência Salarial (PES), que atrelava ao aumento das prestações os mesmos índices praticados para reajustes salariais. Concessões deveriam ter sido feitas, porém foram realizadas indiscriminadamente, favorecendo muitas vezes uma população que não necessitava deste subsídio e não atingindo outras que não tinham acesso à casa própria.

Neste cenário de conjuntura socioeconômica turbulenta, a inflação disparava rapidamente, triplicando reajustes anuais de prestações; a economia decretava o fracasso do Plano Cruzado; o valor dos aluguéis explodia; os salários não

acompanhavam a inflação; o desemprego crescia; as construtoras ameaçavam demissões em massa; o governo subsidiava agentes financeiros, visando diminuir o valor das prestações e favorecendo mutuários e construtoras, corroendo a matemática do SFH e causando um rombo para o tesouro nacional. Vinham à tona escândalos de corrupção do Banco Nacional de Habitação. Os movimentos populares de moradia e dos sem-terra (urbano) manifestavam-se pela luta ao acesso à casa própria. O Movimento Nacional dos Mutuários das classes média e baixa brasileiras, que estavam incapacitadas de pagar a prestação da casa própria, pedia mudanças, colocando em cheque todo o sistema nacional de habitação. (BONDUKI, 2008, p. 72-75).

O clima era de eleições diretas para presidente e para a assembleia constituinte. A mobilização popular e a oposição ao BNH inseriram-se na luta contra a ditadura. Associava-se o BNH ao período militar e, com o fim do regime militar, em 1985, o SFH e o BNH foram extintos, sem resistência, pois haviam se tornado uma das instituições mais rejeitadas do País. (BONDUKI, 2008, p. 75).

Seus funcionários foram absorvidos por outros organismos públicos, especialmente pela Caixa Econômica Federal (CEF), que assumiu as principais funções do BNH, referentes à habitação popular. As funções do SFH foram delegadas ao Conselho Monetário Nacional (CMN), entre muitos outros órgãos como ministérios e secretarias que receberam as demais atribuições. (MEDEIROS, 2011, p. 11-14; FERREIRA, 2004, p. 58-64).

Apesar das críticas que vão desde a atuação econômica do BNH, por não atender eficientemente às franjas inferiores do mercado imobiliário, até o abandono da questão social, o empobrecimento da qualidade arquitetônica e urbanística etc., após sua extinção, a moradia popular ficou órfã, sem que conseguissem definir com clareza um padrão de política a ser implementado. Medeiros acrescenta:

O BNH colocou em pauta a problemática da habitação e do urbano no Brasil, assumindo e direcionando essa política. As críticas aos direcionamentos que foram dados ao BNH são pertinentes, mas a decisão pela extinção e não por uma reformulação evidencia-se mais como uma penalidade ao regime militar do que as ações do BNH. (MEDEIROS, 2011, p. 13).

Era evidente a necessidade de uma profunda reformulação do SFH, mas com a extinção *“perdeu-se uma estrutura de carácter nacional que, mal ou bem, tinha acumulado enorme experiência na área, formando técnicos e financiado a maior produção habitacional da história do país”* (BONDUKI, 2008, p. 75).

1.4 Habitação de Interesse Social após o fim do BNH

Em 1960 existiam no País vários movimentos sociais que lutavam por moradia, direito à cidade (através do solo urbano), aos serviços e equipamentos coletivos, porém as manifestações foram interrompidas pelo golpe de 1964. Aproximadamente na metade da década de 1970, os movimentos de moradores urbanos que lutavam por melhorias na qualidade de vida foram retomados, com maior representatividade, tendo, muitas vezes, o apoio de igrejas e pastorais.¹¹ Foi na década de 1980 que a estrutura estatal com centralização de gestão, ausência de participação da sociedade e priorização das grandes obras foi sendo desmontada mais intensamente, sinalizando uma nova fase, que mostrava o *“amadurecimento de um discurso inovador em torno da política urbana, que ocorreu com o processo de redemocratização no país, que se tornou conhecido como Movimento Nacional pela Reforma Urbana”* (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 6).

O Movimento Nacional pela Reforma Urbana foi articulado por novos atores (movimentos sociais, arquitetos, engenheiros, advogados, técnicos de prefeituras, professores universitários) que pressionavam reformas em todas as áreas do Estado, impulsionando o processo de redemocratização no País, potencializando discussões de

¹¹ Ver (MARICATO, 1997, p. 56-76; ALENCAR, 2010).

novos temas, configurando um discurso para uma reforma urbana mais includente. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 6).

O Movimento pela Reforma Urbana, na esfera nacional, lutou pela criação de um novo marco regulatório para política urbana, que, associado ao modelo descentralizador-municipalista adotado pela Constituição de 1988, possibilitou maior abertura para os municípios experimentarem novos instrumentos de planejamento e gestão urbana. Mesmo antes da aprovação do Estatuto da Cidade, o tema da política fundiária passou a ter destaque nas discussões, com algumas formulações específicas de áreas de interesse social em algumas cidades brasileiras. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 8).

Os planos urbanísticos que se desenvolveram até um pouco mais da metade do século XX estavam ligados ao papel do Estado como centro de poder e recursos. Com a crise do estado e a privatização dos serviços públicos, na década de 1980, um novo momento político e administrativo foi sendo gerado, que, aliado às transformações econômicas e à participação crescente da sociedade, provocou mudanças nas antigas concepções urbanísticas. (SILVA, 2003, p. 103-105).

Segundo Santos (1985), até meados de 1950 havia se assistido a experimentações de várias ordens no espaço. Na sequência deste período, o *“pós Brasília abriu as portas para muitas desilusões”*, gerando uma fase de grandes planos urbanos e habitacionais, praticamente inacessíveis, carentes de desenhos, porém cheios de dados, diagnósticos, métodos, recomendações e leis que não chegavam a propostas de desenho. As lapiseiras haviam sido trocadas por críticos quase impotentes. Até 1950 podia-se fazer quase tudo, sem saber nada; depois, para fazer algo muito simples precisava-se saber tudo. Porém, essa fase não foi inútil; nos anos 80 surgiram as preocupações sobre a cidadania e, nesse período, com mais responsabilidade e humildade passa-se a desenhar enxergando o que está à volta do território, do ponto de vista da cidade e do cidadão, o que para Santos significava:

“Quem sabe através desses mapas e roteiros imprecisos, serão descobertos mundos que, por enquanto, parecem só ser possíveis na fantasia” (SANTOS et al., 1985, p. 6-7).

Segawa (1998) coloca que, após o milagre Brasileiro, a falência do planejador entre os anos 60 e 70 vai dar a luz uma nova perspectiva que ganha corpo na década de 1980 com o desenho urbano, que é destacado no I Seminário sobre Desenho Urbano no Brasil, em 1984, em Brasília. O desenho urbano significou uma nova atitude de intervir sobre as novas e antigas tramas urbanas, sobre os loteamentos, as invasões, as favelas etc. Enfim o espaço urbano seria tratado não apenas como plano físico-ambiental, mas incorporaria valores sociais, buscando entender a comunidade, anteriormente desprezada pelos planejadores.

O desenho urbano saía em busca de uma relação entre as implicações do espaço concreto (a forma urbana) sobre as práticas e referências sociais. Essa postura conduziria a outras formulações para o espaço urbano, no plano do cotidiano do habitar a cidade e o respeito aos valores dos cidadãos e dos grupos sociais. (SEGAWA, 1998, p. 185).

Portanto, surgia mais em forma de discurso do que colocado em prática um novo urbanismo, pautado na gestão estratégica urbana, adaptado a uma sociedade complexa de futuro incerto, onde era necessário considerar as dificuldades, complexidades e potencialidades da sociedade e do lugar e explorar os acontecimentos e as complexidades de maneira positiva. (MACHADO, 2003, p. 103-105).

Apesar de nos anos 80 a democratização do País ter vindo acompanhada de avanços no campo da política urbana, especialmente no reconhecimento do direito à moradia e à cidade e ao incremento dos processos de participação da sociedade como interlocutores das políticas urbanas, os financiamentos foram extremantes limitados. No âmbito nacional, a proposta de ordenamento territorial como suporte a um desenvolvimento para o País não conquistou um espaço estratégico com o crescimento econômico. Na escala dos municípios foram, em grande parte, promovidos modelos

similares à política herdada do período autoritário anterior, em virtude do imediatismo e pragmatismo da gestão. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 5-6).

Regras para o parcelamento de solo foram instituídas em 1979, pela lei 6.766, denominada Lei Lehmann, definindo a responsabilidade do loteador de dotar os loteamentos com infraestrutura básica e áreas destinadas para a instalação de praças e equipamentos públicos, baseados na área total da gleba. Como retrata Rolnik e Klink (2011, p. 103), de acordo com este modelo de urbanização, o mercado formal destinado para as classes média e alta passou a produzir privadamente loteamentos com maior qualidade do que anteriormente. Porém a grande massa continuou sem condições básicas de urbanidade, vulnerável a expulsão e remoções. O poder local, muitas vezes, era omissor e não fiscalizava os loteamentos formais, que frequentemente não construíam as infraestruturas necessárias. Em virtude da incapacidade do poder público de ofertar moradias adequadas, o mercado privado paralelo de baixíssima qualidade era impulsionado. A Lei 6.766 não garantiu discurso diferente de décadas anteriores, do período em que as cidades e suas periferias foram marcadas pela atuação do BNH.

A Constituição de 1988 inseriu um viés marcado pelos direitos humanos e cidadania, e introduziu o princípio da função social da propriedade urbana. Porém, a regulamentação desses artigos só ocorreu com a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001, quando vários instrumentos jurídicos e financeiros foram criados para possibilitar o Estado exercer tal função. (FERREIRA, 2005, p. 15-20).

A partir dos anos 90, o governo, em especial os municípios mais comprometidos com o enfrentamento do problema habitacional, começou a investir na urbanização de assentamentos precários e informais, remediando as precariedades produzidas como resposta aos movimentos populares que pressionavam a consolidação da urbanização.

A consolidação da democracia tornou o poder local o principal interlocutor das organizações populares e o maior responsável por responder às demandas sociais, acentuando a tendência de descentralização dos programas habitacionais e possibilitando emergir experiências municipais de habitação de interesse social. Assim, surgiu um conjunto heterogêneo e interessante de iniciativas, mais articuladas com o poder local, que deu origem a programas baseados no desenvolvimento sustentável de diversidades tipológicas, estímulos a processos participativos e de autogestão, parcerias com sociedade organizada, reconhecimento da cidade real, projetos integrados e articulados com a política urbana, urbanização em favelas e assentamentos precários e intervenção em cortiços e em habitações centrais. (BONDUKI, 2008, p. 77-78).

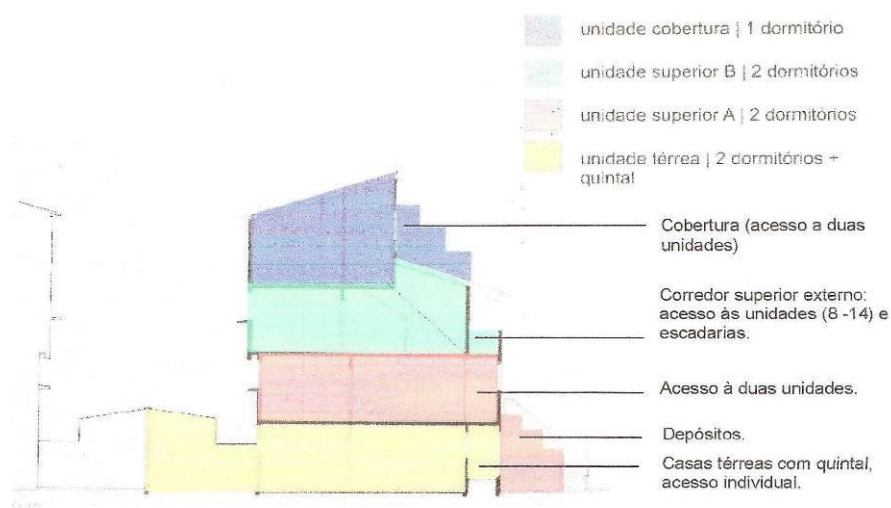
A gestão da prefeita Luiza Erundina (1989 a 1993) na cidade de São Paulo foi marcada por uma política voltada às questões sociais, momento em que se abriu a oportunidade para a criação de uma política habitacional inovadora. Foram promovidos alguns concursos para projetos de habitação popular, estimulando o estudo de novas tipologias habitacionais, como o Concurso Público de Anteprojetos para Habitação Popular. Os arquitetos Hector Viglieca e Bruno Padovano receberam menção honrosa e em virtude desta premiação, somada aos conhecimentos profissionais da equipe na área de habitação e desenho urbano, foram convidados para fazer o projeto do conjunto Rincão, realizado durante 1990. Pode-se destacar muitas características interessantes em todo o conjunto, como a circulação dinâmica que define fluxos privados e coletivos em suas escadas, a tipologia habitacional que apresenta quatro tipos de plantas e permite a ampliação dos térreos, a alta densidade habitacional (1.052 habitantes/hectare) e a presença de interessantes espaços coletivos que funcionam de forma semelhante à implantação de uma vila. (OLIVEIRA, 2007, p. 1-20).

Figura 17 - Projeto Rincão - Hector Viglieca e Bruno Padovano (1990) – Os 4 tipos de planta existentes.



Fonte: (OLIVEIRA, 2007, p. 1-20).

Figura 18 - Projeto Rincão - Hector Viglieca e Bruno Padovano (1990) - Corte esquemático.



Fonte: (OLIVEIRA, 2007, p. 1-20).

Outros conjuntos habitacionais deste período podem ser destacados, como por exemplo o Copromo, projeto da Usina, de 1992, que teve um processo interessante desde a formação de uma Cooperativa Pró Moradia de Osasco (COPROMO), criada cerca de cinco anos antes do início da construção dos edifícios e que reunia famílias que não possuíam moradia particular e contavam com uma renda familiar entre 3 e 10 salários mínimos. Os primeiros movimentos consistiram na organização de base para a atuação rumo à conquista da "casa própria" pelo sistema de mutirão vertical. Após tentativa de compra da bem localizada e abandonada área que pertencia à COHAB-SP e que não poderia ser vendida, entre outros motivos por estar hipotecada pela Caixa Econômica Federal, optou-se pela sua ocupação. Após muita luta política e com o apoio de sindicatos e alguns vereadores foi realizada a desapropriação do terreno e a doação às famílias que compunham o movimento. (COPROMO, 2012).

Para a construção do conjunto, além da mão de obra dos mutirantes, também foram contratados profissionais para supervisão e execução de atividades com maior exigência técnica, complementando o trabalho mutirante. A construção foi assessorada pelas equipes da Usina e da Teto, que tinham experiência em mutirões. Foram

utilizadas técnicas construtivas que consideravam que o trabalho realizado, em grande parte, seria feito por mão de obra não profissional, assim programando a organização do canteiro de obras etc. (COPROMO, 2012).

Pode-se destacar o conjunto pela qualidade do edifício e de seu espaço envoltório e também pela maneira com que foi construído, envolvendo comunidade e arquitetos. Embora haja críticas que consideram o sistema de construção através de mutirão um tipo de exploração da força de trabalho pela utilização de mão de obra não qualificada ou mal preparada para a construção, que além de sacrificar os futuros moradores acaba, por muitas vezes, gerando desperdícios de materiais no final da obra e alongam o tempo de construção; deve-se destacar que uma obra bem gerenciada, como foi esta realizada em Osasco, pode trazer através do envolvimento do morador no processo da construção (desde a aquisição do terreno, assembleias conjuntas com arquitetos e responsáveis e realização da obra) um estreito e importante laço dos habitantes com a casa, com o bairro e com a sociedade. Este processo de construção pode ser uma das possibilidades oferecidas à comunidade, pois, se bem gerida e administrada como esta obra, pode em determinados casos trazer ganhos maiores do que perdas¹².

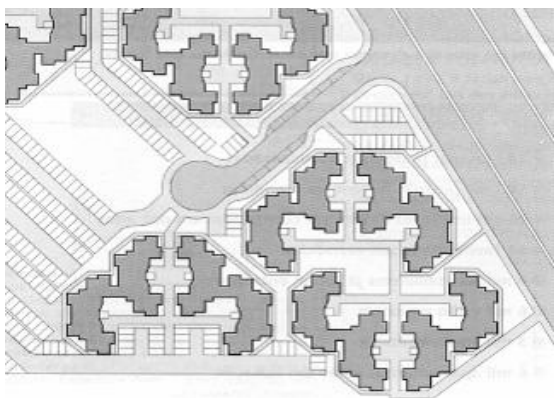
¹² Ver depoimento interessante de Sérgio Ferro sobre o trabalho da Usina. Segue um trecho extraído do texto: *Em primeiro lugar, há que lembrar que a autoconstrução coletiva (que já por ser coletiva distancia da autoconstrução individual dominante) pode remodelar as relações de produção, como no caso da Usina. Os projetos são debatidos por todos os interessados, há constante interação entre equipes, diluição de hierarquias, participação de profissionais que assim se qualificam, atenuação da divisão entre trabalho intelectual e manual, entre condutores e conduzidos; há submissão do partido técnico, da idéia construtiva de material, às capacidades dos produtores, eliminação de propostas perigosas ao trabalho, de produtos nefastos à saúde, etc. São mudanças aparentemente menores – mas essenciais. O objetivo determinante não é mais a produtividade cega – mas a realização de um projeto coletivo atento às condições e relações dignas de produção, e isto tem um peso* (FERRO, 2004).

Figura 19 - Os edifícios foram projetados com praças de diferentes características e portes; pequenas, voltadas ao lazer; outras dirigidas para reuniões mais íntimas e espaços mais amplos destinados ao uso misto de estacionamento, praça e local de assembleias.



Fonte: (COPROMO, 2012).

Figura 20 - O conjunto de edifícios se destaca na paisagem local pela volumetria que é salientada pelo colorido dos blocos cerâmicos. Localiza-se próximo a equipamentos sociais, como hospitais, escolas e centros de saúde.



Fonte: (COPROMO, 2012).

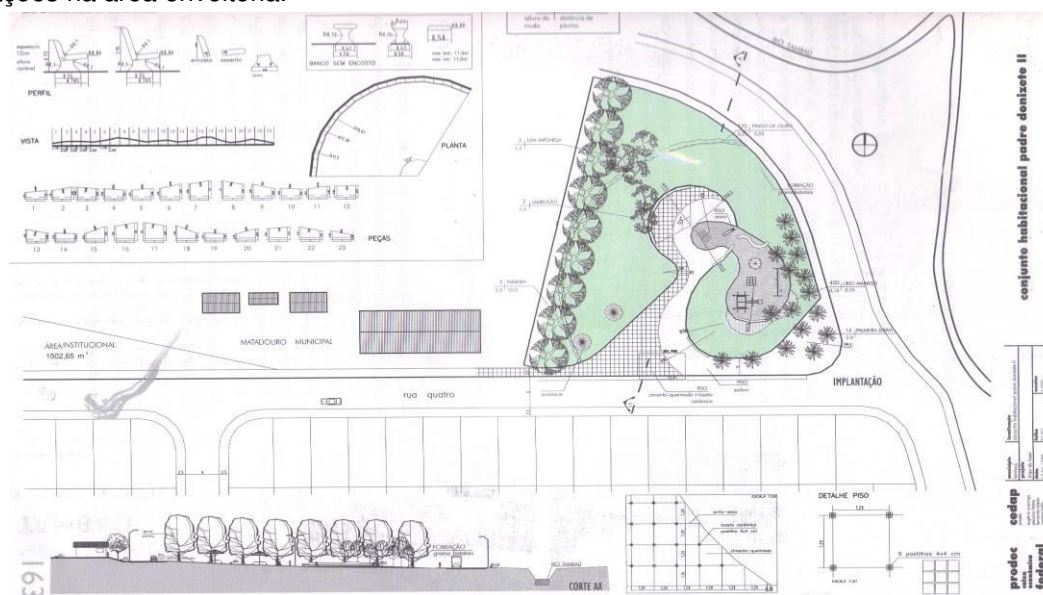
Foi na gestão de Fernando Collor de Mello que 23 conjuntos habitacionais produzidos foram requalificados com baixos recursos, financiados pelo Programa de Desenvolvimento Comunitário (Procec), pertencente à CEF. Foi aplicada uma

metodologia de planejamento urbano para definição de ações de melhoria da qualidade da vida urbana nos bairros e, segundo Freitas, o resultado foi:

que o investimento de pequenos recursos em ações estratégicas de recuperação, aliado a um processo de gestão participativa, pode deflagrar um processo progressivo de requalificação dos conjuntos habitacionais. (FREITAS, 2004, p. 10).

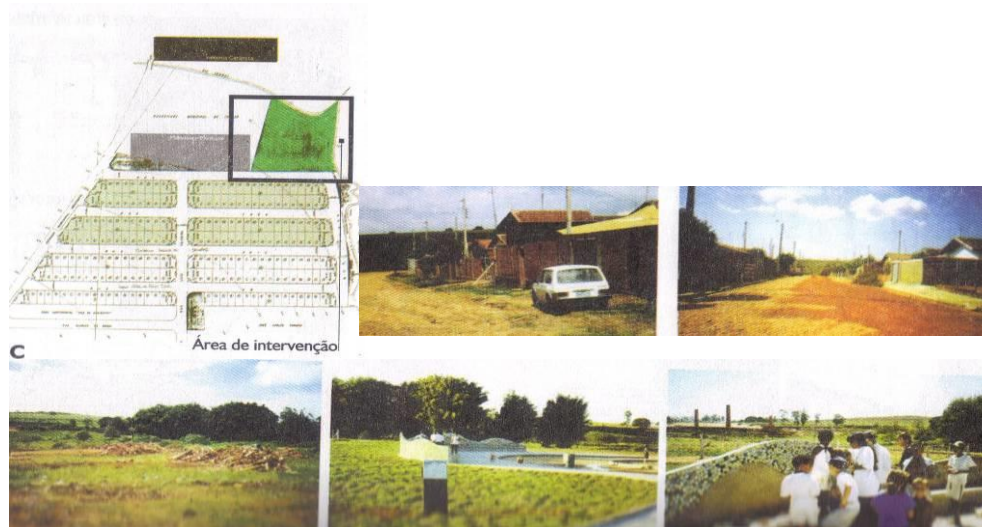
A importância deste projeto deve-se principalmente à metodologia de planejamento urbano utilizada, por meio da qual, com processo participativo, foram identificados primeiramente os problemas prioritários do local. E, após intensa pesquisa participativa entre técnicos e sociedade, em seguida foram pensadas as possíveis soluções. Por último, elaborado um plano de ação, juntamente com a comunidade, para a definição do programa e/ou projeto em cada conjunto habitacional. Com pequeno investimento de recursos dispostos foram priorizadas algumas ações que desencadearam outras, possibilitando canalizar o processo de transformação da área, contribuindo com a melhoria da qualidade de vida.

Figura 21 - Vila Padre Donizette II – Projeto de Eugenio Queiroga e Eleusina Freitas, Fernanda Toledo e Vanessa Bello – (1999) - Tambaú – São Paulo. Projeto de pequena intervenção local que desencadeou outras ações na área envoltória.



Fonte: (FREITAS, 2004, p. 163).

Figura 22 - Vila Padre Donizette II - Neste projeto foi diagnosticada a falta de definição de ruas e calçadas e definidas como ação prioritária a infraestrutura e a requalificação da paisagem urbana com a implantação de área de lazer no bairro e retirada do matadouro municipal existente.



Fonte: (FREITAS, 2004, p. 162).

Segundo Bonduki, em 1995, o governo de Fernando Henrique Cardoso busca uma reformulação da política habitacional que incluía programas que, ao menos na concepção, estavam coerentes com uma nova visão:

Princípios como flexibilidade, descentralização, diversidade, reconhecimento da cidade real, entre outros, foram adotados com novos referenciais, pelo menos na retórica, de maneira compatível com o ambiente e o debate nacional e internacional que, de uma forma bastante generalizada, passou a rejeitar os programas convencionais, baseados no financiamento direto à produção de grandes conjuntos habitacionais e em processos centralizados de gestão. (BONDUKI, 2008, p. 78).

O Projeto Lei 5.788/90 de 1990, que tramitou por mais de uma década no Congresso, resultando no Estatuto da Cidade (lei 10.257), foi aprovado em 10 de julho de 2001, no governo de Fernando Henrique Cardoso, e instituiu as diretrizes e os instrumentos de cumprimento social da cidade e da propriedade urbana.

Segundo Rolnik, Cimbalista e Nakano:

Por meio de Constituição e, principalmente, do estatuto da Cidade foi redefinida a função do Plano Diretor municipal, obrigatório para as cidades de mais de 20.000 habitantes e aquelas integrantes de regiões metropolitanas e aglomerados urbanos. O Plano Diretor transformou-se na peça básica da política urbana do município, responsável pela definição de critérios para o cumprimento da função social da propriedade. Na prática, o Plano Diretor ganhou a missão de estabelecer os conteúdos para definição dos direitos de propriedade no município e as sanções por seu não cumprimento. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 9-10).

Os Planos Diretores (PD) teriam um viés municipalista em relação à Constituição Federal, embora para ambos estava previsto um modelo de planejamento territorial. Considerando a obrigatoriedade dos PD para grande parte das cidades brasileiras foi estipulado pelo Estatuto que deveriam ser instituídos até o ano de 2006. O Conselho Nacional das Cidades apoiou uma campanha para a elaboração dos Planos Diretores Participativos (PDP), envolvendo equipes técnicas municipais e setores da sociedade civil. O Ministério apoiou e financiou os municípios fornecendo material (guias, Kits), realizando seminário nacional de apoio técnico para que os profissionais se tornassem capazes de conceber o Plano construindo pactos socioterritoriais entre os diferentes interesses presentes na cidade, em torno da definição da função social das diversas áreas do município, urbanas ou rurais, privadas ou públicas. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p.11).

Segundo Rolnik, Cimbalista e Nakano:

dentre as trincheiras de disputa abertas pelos novos Planos Diretores, aquela que talvez seja a mais identificada com a agenda da reforma urbana é a busca por viabilizar melhor a localização para os pobres nas cidades e melhorar as suas condições de vida. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 13).

Do ponto de vista do conteúdo, as apostas dos PDPs podem ser identificadas em algumas vertentes diferentes: o reconhecimento dos assentamentos irregulares, a viabilização de bancos de terras, a delimitação de Zonas Especiais de Interesse Social, a criação de sistemas municipais para a habitação de interesse social e sua inserção no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, a implementação de instrumentos de efetivação da função

social da propriedade como o Parcelamento ou Edificação Compulsória e o IPTU Progressivo no Tempo. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 17).

O Estatuto da Cidade e os PDP que, em tese, dotariam os municípios de maior poder sobre o processo de urbanização, não tiveram este poder de modificar intensamente as regras e a lógica do zoneamento e do parcelamento de solo, portanto o pacto político territorial que permitiria a implementação da função social não ocorreu e nem vem ocorrendo na maioria das cidades brasileiras.

Queiroga, Santos Junior e Merlin (2009, p. 7) questionam que a legislação propõe o aproveitamento dos vazios urbanos encarando-os somente como obstáculo ao barateamento de infraestrutura. Entretanto deveriam ser entendidos como lugares que compõem a qualidade de vida do espaço em sua esfera pública. O autor sugere que se pensem as áreas livres compatíveis às necessidades da comunidade, sem perder a visão do todo, de acordo com a escala adequada de cada cidade, estudando as diferentes relações do entorno, inclusive extrapolando os limites municipais, para que seja possível revalorizar as áreas públicas e paisagens de uso coletivo, evitando que áreas de grande valor paisagístico-cultural sejam destruídas apenas para eliminar vazios urbanos.

Dando continuidade aos programas de FHC, no governo Lula, em 2003, foram criados programas de financiamentos voltados ao beneficiário final, como a Carta de Crédito Individual (financiamento de material de construção e aquisição de imóveis usados), a Carta de Crédito Associativa (espécie de válvula de escape do setor privado para captar recursos do FGTS para a produção de moradias prontas) e o Pró Moradia (voltado a assentamentos em favelas). As alterações promovidas mostraram uma renovação em relação aos financiamentos do setor habitacional herdados dos tempos de BNH. (BONDUKI, 2008, p. 79).

Em janeiro de 2003 foram criados o Ministério das Cidades e o Conselho das Cidades, com o objetivo de retomar uma política urbana nacional, combater a

desigualdade social, transformar as cidades em espaços mais humanizados, ampliar o acesso à moradia, integrando os setores de habitação, saneamento ambiental e transporte num mesmo órgão. Esse Ministério opera junto à Caixa Econômica Federal, operadora de recursos que trabalha de forma articulada com os estados, municípios, setores privados e com a sociedade em geral. (BRASIL, 2010).

A criação do Ministério das Cidades foi muito importante não apenas por ser um órgão nacional responsável pelo problema da moradia, mas porque sua concepção pressupõe tratamento integrado da questão urbana entre as questões políticas ligadas a problemas urbanos das cidades brasileiras. Juntamente com este ministério foram formados os Conselhos Nacionais das Cidades, com a participação de representantes formados por diversos segmentos da sociedade civil e membros do setor público. Várias Conferências das Cidades buscavam e revisavam a construção da política nacional de desenvolvimento urbano adotando estruturas mais participativas, envolvendo tanto instituições públicas como privadas. (BONDUKI, 2000, p. 96-97; ALENCAR, 2010).

Conforme Ferreira:

é inegável que tanto os planos diretores quanto os outros instrumentos do Estatuto da Cidade não podem ter, e nunca terão, o poder de condão de provocar por si só a reviravolta estrutural muito mais profunda que o Brasil necessita, que não se resume obviamente a tecnicismos urbanísticos, mas depende de uma revolução política nas formas de estruturação da nossa sociedade e do nosso sistema econômico. (FERREIRA, 2005, p. 20).

Segundo Rolnik e Klink são necessárias mudanças estruturais na sociedade brasileira, onde haja colaboração e participação pois somente:

a injeção em grande escala de recursos financeiros dos fundos públicos e o fortalecimento do arcabouço jurídico e institucional para nortear a gestão democrática e participativa dos espaços locais representarão passos insuficientes para mudar de forma significativa o rumo das cidades brasileiras. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 109).

Para Rolnik, Cimbalista e Nakano:

A implementação desses instrumentos de política fundiária, que entrelaçam a política habitacional à política urbana, é um desafio tão grande ou maior do que a elaboração dos Planos Diretores Participativos e sua aprovação nas Câmaras Municipais. (ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 35).

Estas estruturações que as cidades sofreram é uma conquista, podemos vislumbrar novas perspectivas, que esboçam o reconhecimento e o início de enfrentamento da cidade ilegal através de ações em áreas periféricas e degradadas, da regularização fundiária, da urbanização de favelas e loteamentos irregulares; o combate aos vazios urbanos; os projetos e reabilitação de prédios subutilizados; os incentivos a moradias em áreas centrais; a criação de Zonas Especiais de Interesse Social etc. Todas estas iniciativas que vêm sendo discutidas e difundidas nas cidades, de forma mais intensa nas últimas décadas, mostram a importância de se investir não apenas nas áreas valorizadas pelo capital imobiliário, mas também buscar compreender o território local e propor especificamente soluções para cada local. No entanto deve-se reconhecer que efetivamente o que tem sido feito não vem acompanhando o avanço da legislação brasileira e das discussões sobre o tema e muitas críticas podem ser feitas em relação a grande parte das intervenções pontuais que vêm sendo realizadas nas cidades. Pois, como ressalta Maricato (2000, p. 122), o urbanismo brasileiro não tem comprometimento com a realidade concreta, mas com uma ordem que diz respeito apenas a uma parte da cidade. A exclusão urbanística representada pela ocupação ilegal do solo urbano é muitas vezes ignorada pela “cidade oficial”.

Vainer coloca que o planejamento estratégico tem implicado na apropriação da cidade, pois, por interesses dos grupos dominantes, as inovações são discursivas e fortemente promovidas por meios de comunicação em massa. Para o autor, mesmo os profissionais que prestam serviços públicos urbanos frustram-se, pois têm uma enorme dificuldade para reconhecer a dimensão estratégica da cidade:

A verdade é que, mesmo entre os segmentos mais conscientemente organizados do sindicalismo e do movimento popular, estamos muitíssimo longe de uma percepção da cidade como terreno fundamental da luta econômica, política e cultural. (VAINER, 2000, p. 118).

Por meio de análise de intervenções urbanas ditas de sucesso como Barcelona, Paris e Berlim, que podem ser consideradas “com variações em torno do mesmo modelo”, Arantes critica a atuação do Planejamento Urbano: muitas destas intervenções que se dizem estratégicas impõem homogeneidade, desencadeadas pelo encontro entre cultura e capital e vendidas como fórmulas de sucessos que originam processos de “gentrification”, onde se substitui a população local por outra mais abastada. Assim, a cidade é vista como mercadoria pelo planejador, que impõe um *pensamento único* nas cidades. (ARANTES, 2000, p. 8, 11-75).

Arantes (2000, p. 122-126) questiona se o desenho urbano seria capaz de aproveitar os meios técnicos ao alcance para a melhoria das condições de vida dos habitantes dos grandes centros, convertendo-se em um instrumento eficiente de desenvolvimento para as cidades. As intervenções que vêm se realizando de forma restrita e pontual não têm conseguido requalificar o contexto e preservar os valores locais. Na maioria dos casos - no discurso e na publicidade - é trabalhada a imagem de uma cidade cenográfica, limpa, polida, enfeitada, preservada, transformada e com valores locais. No entanto, grande parte das requalificações urbanas expulsou o comércio e moradores locais a serviço da ideologia burguesa.

Nesse mesmo sentido, Buzzar descrevendo as intervenções na cidade de São Paulo entre 1990 e 2005 coloca que, no Brasil, as intervenções de requalificação das áreas centrais são associadas geralmente grandes a complexos de uso múltiplo e empreendimentos motores ocorrendo sob privilégios econômicos e por diversas vezes, levando a gentrificação dessas mesmas áreas. O autor questiona se os programas conseguem projetar uma nova cidade, ou se curvam à hegemonia da cidade e indica a necessidade de rediscussão a respeito da exclusão social, para outros rumos da sociedade. Assim, acrescenta: “*Como apontado por vários autores, as iniciativas*

culturais geram uma animação urbana que projeta uma unidade social inexistente na vida real”. (BUZZAR, 2005, p. 7-9).

“Finalmente, caberia apontar a necessidade de um amadurecimento, envolvendo os acadêmicos que se sentem compromissados com as lutas populares urbanas.” (VAINER, 2000, p. 118).

1.5 Habitação de Interesse Social no Brasil Contemporâneo

Do ponto de vista institucional, na década anterior, a partir de um intenso debate no seio da sociedade civil, nos partidos e entre governos acerca do papel dos cidadãos e suas organizações na gestão das cidades, foram anos de avanços no campo do direito à moradia e direito à cidade, com a incorporação à Constituição do país, em 1988, de um capítulo de política urbana estruturado em torno da noção de função social da cidade e da propriedade, do reconhecimento dos direitos de posse de milhões de moradores das favelas e periferias das cidades do país e da incorporação direta dos cidadãos aos processos decisórios sobre política. Foi também no mesmo período que o processo de descentralização federativa, fortalecimento e autonomia dos poderes locais, propostos desde a Constituição de 1988, foram progressivamente implantados, processo limitado tanto pelos constrangimentos do ajuste macroeconômico como pela alta dose de continuidade política que o progresso de redemocratização brasileira envolveu. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 90).

A estrutura voltada à habitação de interesse social vem sendo reestruturada nas últimas décadas. Foi instituído o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (Lei 11.124/05), visando viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável, implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação. O SNHIS criou o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), possibilitando a junção de recursos de diferentes fontes: da iniciativa privada e do orçamento geral da União. Tais recursos são repassados para os estados, Distrito Federal e municípios para apoiar a execução de programas habitacionais destinados à população de baixa renda.

Do ponto de vista jurídico, leis estão sendo revistas e instituídas buscando estreitar as ações para a população de menor renda. Em 2005 foi instituída a Lei de Assistência Técnica (Lei 11.124/2005), buscando assegurar direito à assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação às famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos, residentes em áreas urbanas ou rurais. Esta lei abrange todos os trabalhos de projeto, acompanhamento e execução da obra, necessários à edificação, reforma, ampliação ou regularização fundiária da habitação. Os objetivos são de assegurar o direito à moradia e qualificar o uso e o aproveitamento racional do espaço edificado e de seu entorno; otimizar os recursos humanos, técnicos e econômicos empregados no projeto e na construção da habitação; formalizar o processo de edificação, reforma ou ampliação da habitação perante o poder público municipal e outros órgãos públicos; evitar a ocupação de áreas de risco e de interesse ambiental; propiciar e qualificar a ocupação do sítio urbano em consonância com a legislação urbanística e ambiental.

O problema de moradia no País é estrutural, a “falta de cidades” em bairros de habitação de interesse social é preocupante, exige melhorias no tecido urbano. A Lei de Assistência Técnica é muito interessante, mas também pode ser um pouco delicada diante da situação de grande parte das cidades brasileiras, pois é prioritário que se direcione os investimentos em bairros, em estruturas urbanas com maior qualidade de vida e em um segundo momento, ou, preferencialmente, sempre que possível, conjuntamente, se complete esta revitalização na individualidade, servindo diretamente os núcleos familiares. Mudanças estruturais deveriam ser feitas para que esta lei saísse do papel e fosse colocada em prática, como parcerias com universidades, técnicos e profissionais da área, que poderiam ampliar o número de profissionais, preparando os órgãos públicos para esta nova demanda. Entretanto é preciso ter cuidado para não resolver a questão individual de uma casa ou de uma família deixando de lado questões fundamentais como ameaças e problemas ambientais, territoriais e sociais, que muitas vezes envolvem a comunidade. É necessário um plano de ação que respeite as fragilidades das áreas, das mais abrangentes até as mais pormenorizadas.

No âmbito das políticas socioeconômicas brasileiras foram implementados programas dirigidos à população mais miserável, com o objetivo de retirá-la do nível de subsistência precário em que se encontrava, mediante programas de transferência de renda (Bolsa Família)¹³ e um conjunto de políticas sociais destinadas a aumentar as oportunidades de empreendedorismo e desenvolvimento econômico. Também houve a retomada do papel dos bancos e fundos públicos na provisão de crédito e na alavancagem dos investimentos públicos e privados, entre outros, por meio de projetos como o PAC e o PMCMV. (ROLNIK; KLINK, 2011 p. 89-90).

O PAC dispõe sobre a transferência de recursos financeiros dos órgãos e entidades da União aos órgãos e entidades dos estados, Distrito Federal e municípios, para execuções de ações aos seus desenvolvimentos. O programa do governo engloba um conjunto de políticas econômicas, planejadas para os quatro anos seguintes, com objetivo de acelerar o crescimento econômico do Brasil, prevendo investimentos altamente representativos diante do histórico brasileiro, sendo uma de suas prioridades o investimento em infraestrutura, em áreas como saneamento, habitação, transporte, energia e recursos hídricos, entre outras. Embora o PAC seja voltado para infraestruturas de produção (portos, rodovias, hidroelétricas), os setores de habitação e saneamento também foram privilegiados com aplicações direcionadas à urbanização de assentamentos precários. (BONDUKI, 2008, p. 103).

Cardoso (2011) discute a racionalidade de investimentos do PAC com foco no eixo Infraestrutura Social e Urbana e sugere uma avaliação para incorporar tendências de inserção das cidades brasileiras, considerando suas especificidades, seus respectivos contextos regionais e suas mudanças nas estratégias de operação das políticas urbanas em questão. A autora salienta premência do desenvolvimento de

¹³ O Bolsa Família é um programa de transferência direta de renda que beneficia famílias em situação de pobreza e de extrema pobreza. O Programa integra o Programa Fome Zero, instituído no primeiro ano do governo Lula. Ambos têm como objetivo assegurar o direito humano à alimentação adequada. O Programa visa o alívio imediato da pobreza, o acesso a direitos sociais básicos nas áreas de educação, saúde e assistência social, e o desenvolvimento das famílias, de modo que os beneficiários consigam superar a situação de vulnerabilidade em que se encontram.

estratégias de gestão pública que permitam a coordenação de políticas setoriais e a ação casada dos entes federados para aceleração dos processos de inclusão socioespacial da população pobre. Analisando as experiências de alguns programas realizados, a autora indica revisar a estrutura organizacional e as missões assumidas pelo Ministério das Cidades e Caixa, de modo a detectar lacunas e providenciar instâncias competentes para preenchê-las, no sentido de maximizar o benefício do investimento público para o usuário final. Também sugere planejar a integração das ações técnicas e políticas com os canais instituídos de participação popular, de modo a consolidar a democracia e respeitar a diversidade socioeconômica, cultural e ambiental do País, bem como aproximar urbanistas, profissionais das áreas de engenharia e social dos economistas dedicados à microeconomia para que sejam formuladas soluções sustentáveis que contemplem oportunidades de geração de renda tanto quanto acesso à moradia. Enfim, Cardoso (2011, p. 85-86) argumenta que a postura deveria ser de *“assumir as cidades como recursos estratégicos, para a redução das desigualdades entre as regiões brasileiras e consolidação do papel do Brasil no continente sul americano”*.

O Projeto de Desenvolvimento Sócio-Espacial para os Complexos do Alemão foi viabilizado pelo PAC. Este é um exemplo de projeto inovador que não trabalhou com a remoção compulsória das ocupações inadequadas visando simplesmente a erradicação dos assentamentos precários, mas com a integração urbanística como suporte básico para o desenvolvimento social e para a melhoria das condições de habitabilidade destas comunidades, resultando mudanças significativas e de impacto positivo na qualidade de vida das cidades. Os assentamentos desta região em face destas intervenções vêm assumindo uma nova dimensão urbanística e social. (FRANÇA; BAYEUX, 2002, p. 5-6).

França e Bayeux (2002, p. 5-6) afirmam que experiências como estas do Projeto Urbano do Complexo do Alemão representam para os moradores o acesso a qualidades e benefícios reconhecíveis até então apenas na cidade formal, elevando a

população a uma nova condição de cidadania, o que para a cidade é uma nova possibilidade de o tema inclusão e integração passar a constituir elementos decisivos no caminho do desenvolvimento social.

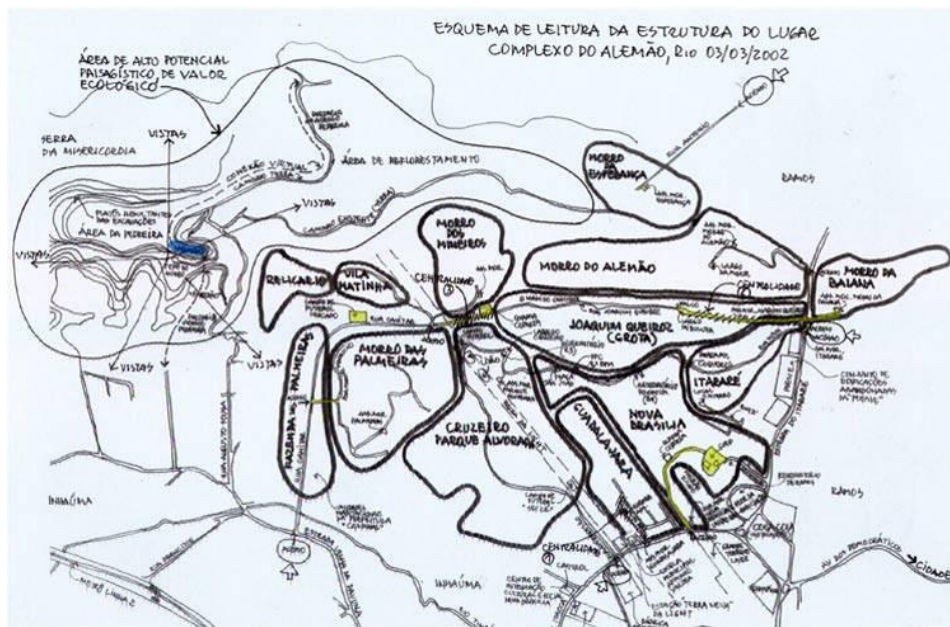
Acredita-se que o Projeto de Desenvolvimento Sócio-Espacial para o Complexo do Alemão, incluído no PAC Urbano, insere-se neste tipo de projeto inovador, onde suas propostas buscaram encarar o desafio de uma ação integrada, assumindo uma postura de transformação das áreas, tanto na estrutura física, quanto no imaginário da população da cidade, com efeitos também para os bairros do entorno, por meio de atuações nas áreas de transporte, educação, saúde, atendimento à população, geração de trabalho e renda, justiça, meio ambiente, infraestrutura, equipamentos públicos e lazer.

Figura 23 - Esquema de leitura da estrutura do lugar do Complexo do Alemão.



Fonte: (JÁUREGUI, 2012b).

Figura 24 - Figura que mostra a área de abrangência do Projeto do Complexo do Alemão.



Fonte: (JÁUREGUI, 2012b).

Figura 25 - Complexo do Alemão. Foto do primeiro núcleo habitacional e de serviços inaugurado pelo presidente Lula em agosto de 2009.



Fonte: (JÁUREGUI, 2012b).

Também com o advento do PAC - Urbanização de assentamentos precários foi realizado o Programa Social e Ambiental dos Igarapés de Manaus (Prosamim), criado em 2003. Prosamim buscou promover o saneamento, o desassoreamento e a utilização racional do uso do solo às margens dos igarapés, visando a manutenção do patrimônio natural e a melhoria das condições de vida da população envolvida. O programa abrangeu um cadastro de urbanização nos igarapés localizados na área urbana da cidade, a remoção de palafitas e o reassentamento das famílias em novas unidades habitacionais. A intenção foi reconstruir as áreas afetadas dando condições dignas de habitação, dotando-as de infraestrutura básica. As famílias que deixaram suas casas para a construção da nova moradia receberam um auxílio moradia mensal para complementar um valor do aluguel até que suas casas estivessem finalizadas.

A proposta do Prosamim é um resgate da cidadania da comunidade favorecendo a qualidade de vida do município. O programa foi produzido para atender os requisitos do Banco Internacional de Desenvolvimento (BID), em parceria com a Caixa Econômica Federal, a sociedade civil organizada, as iniciativas privada e pública, representadas por órgãos federais, estaduais e municipais. (CUNHA; ARRUDA; MACEDO, 2007, p.80)

Figura 26 - Prosamim, criado em 2003, buscou promover o saneamento, o desassoreamento e a utilização racional do uso do solo às margens dos igarapés. (O PROSAMIM, 2012)



Fonte: (CASTRO, 2012).

Figura 27 - Conjunto habitacional e espaço público do Prosamim.



Fonte: (ACRITICA.COM, 2012).

Diante do agravamento da crise financeira internacional, no final de 2008, o governo federal brasileiro adotou uma série de medidas, que deixou de lado o processo de construção de um Plano Nacional de Habitação (PlanHab) e em seu lugar foi lançado, em março de 2009, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV – Lei 11.977 de 7 de julho de 2009), concentrando as ações no setor da construção civil, especialmente para o setor habitacional.

A partir de insumos formados pelo PlanHab, o PMCMV foi criado no intuito de estimular a produção habitacional e manter o crescimento dos setores imobiliários¹⁴ e

¹⁴ Podemos notar a intenção e a participação dos setores imobiliários no PMCMV através do Workshop Grandes Empreendimentos Habitacionais, realizado nos dias 15 e 16 de setembro de 2010 na cidade de São Paulo. O evento foi uma iniciativa do Ministério das Cidades, contou com a participação de diversos representantes internacionais e nacionais, do governo, da iniciativa privada e da área acadêmica. O objetivo foi discutir o PMCMV com foco na produção de habitação popular em grande escala no Brasil e a consolidação do mercado de habitação popular no País, considerando principalmente 3 grandes temas:

- Viabilidade econômica e tipologias habitacionais dos empreendimentos nos grandes centros - escala, custo de produção, disponibilidade e preço de terra e infraestrutura, tipologias construtivas, padrões urbanísticos e arquitetônicos, rentabilidade;
- Sustentabilidade econômica e social pós-ocupação desses grandes empreendimentos habitados por população de mais baixa renda: tratamento da demanda, trabalho social, geração de emprego e renda, implantação de equipamentos sociais, inserção urbana, mobilidade e permanência dos beneficiários;

da construção civil e assim impulsionar o crescimento da economia brasileira e enfrentar os efeitos da crise global, originada nos Estados Unidos e que se espalhou por todo o mundo.

O PMCMV atropelou a implementação de um Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, proposto a partir de iniciativa popular, protagonizado por movimentos de moradia junto ao Congresso Nacional, conhecido por PlanHab. Este plano vinha sendo elaborado a partir de metodologia participativa, organizado em seminários, oficinas e reuniões técnicas. O objetivo era realizar a interlocução da equipe técnica com a sociedade, com a participação de governos estaduais e municipais, movimentos sociais e especialistas. O Plano Nacional de Habitação estava em estudo há 18 meses e baseava-se em uma estratégia estrutural de médio e longo prazos, com ações públicas e privadas, para equacionar as necessidades habitacionais no Brasil. Suas propostas e estratégias de ação consideravam a diversidade da questão habitacional, as especificidades regionais e os diferentes olhares de cada segmento social. (BONDUKI, 2009, p. 8-14; ROLNIK; KLINK, 2011, p. 106; ALENCAR, 2010, p. 13).

Segundo Bonduki (2009), o PMCMV por um lado acelerou a decisão governamental sobre algumas propostas lançadas no PlanHab, sobretudo pelo eixo financeiro, que seriam muito mais demoradas para ser aplicadas, e, por outro, incorporou apenas parte das estratégias do PlanHab, abordando-o de forma incompleta, incorrendo em riscos que foram agravados com a velocidade e o despreparo com que vem sendo concretizado o Programa. Em parte, o PMCMV introduziu propostas do PlanHab, como priorizar atendimentos aos municípios que adotem a desoneração tributária, ou que utilizem terrenos localizados em áreas urbanas consolidadas e que façam uso dos instrumentos do Estatuto da Cidade. Foi

-
- Questão urbana e o papel do poder público na viabilização dos grandes empreendimentos habitacionais: o impacto destes grandes empreendimentos habitacionais na dinâmica urbana e social das cidades e, especialmente no caso dos municípios, a gestão do solo urbano (WORKSHOP GRANDES EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, 2010).

incluído um capítulo sobre regularização fundiária no pacote. Porém, o PlanHab previa um leque de alternativas habitacionais para a renda mais baixa e o PMCMV direcionou-se mais para a produção de unidades prontas, mais ao gosto do setor da construção civil. (BONDUKI, 2009, p. 13-14).

O programa foi baseado no subsídio direto ao crédito para que as famílias comprassem imóveis produzidos diretamente por construtoras privadas. O PMCMV ampliou o acesso ao crédito ofertado para famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos, que historicamente tinham mais dificuldades de acesso a financiamentos anteriormente concedidos pela CEF, porém muitos atores sociais tradicionalmente excluídos ao acesso à moradia continuam sem conseguir se apropriar devidamente do programa.

Justamente a faixa de renda onde mais se concentra o déficit habitacional do País (de 0 a 3 salários mínimos) é a que mais necessita de respostas imediatas ao acesso à terra, à infraestrutura, aos serviços urbanos, à moradia e ao crédito, entretanto é a que tem maior dificuldade em financiar um imóvel. O modelo de política habitacional calcado principalmente na compra de unidades novas vem tendo dificuldades de atingir uma parcela significativa da população com renda mensal familiar abaixo de 3 salários mínimos, onde se concentra 90% do déficit habitacional. Tampouco equacionou-se a configuração urbanística deste modelo baseada na expansão urbana segregadora, fragmentada, desestruturada, com padrão precário de mobilidade e vulnerabilidade urbano-ambientais. É urgente uma nova estruturação na configuração urbana, pois a produção de moradias populares sem cidades tem consequências graves, prejudicando a qualidade de vida coletiva e o desenvolvimento sustentável dos municípios. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 108; NASCIMENTO; TOSTES, 2011).

O tema sustentabilidade vem sendo discutido pelas sociedades empresarial, acadêmica e pública, portanto estas ideias vêm se firmando e sendo progressivamente aplicadas em diversas áreas, inclusive na construção civil. Apesar de algumas ideias

sobre desenvolvimento sustentável já terem sido apresentadas anteriormente, principalmente na década de 1990, com a realização da Conferência Mundial para o Meio Ambiente e Desenvolvimento intitulada Rio-92, pode-se considerar recente este conceito no Brasil, que aparece com atraso em 2000.

Agopyan e John (2011, p. 34-35) consideram um marco o ano de 2000 para o País, pois pela primeira vez o tema foi abordado de maneira ampla e o estado da arte apresentado pelos melhores especialistas da época. O encontro denominado *CIB Symposium on Construction and Environment – theory into practice*, organizado pelo Departamento de Engenharia de Construção Civil da Escola Politécnica da USP, serviu de alerta para os diversos setores da construção civil. O evento permitiu aos acadêmicos integrarem-se ao tema e ressaltou a necessidade de uma estratégia abrangente com a participação de toda a cadeia produtiva. Também foi apresentada uma proposta para sustentabilidade da construção no Brasil, que inclusive serviu como contribuição para a “*Agenda 21 da construção sustentável para países em desenvolvimentos*”.

Outros eventos sobre sustentabilidade ocorreram no Brasil, alguns organizados pela Associação de Tecnologia do Ambiente Construído (Antac) e outros realizados por entidades empresariais e profissionais. Em 2007 foi constituído o Conselho Brasileiro de Construção Sustentável (CBCS), que pode ser considerado mais um passo importante na divulgação do assunto. Simultaneamente aos eventos e às discussões sobre sustentabilidade foi sendo difundida a ideia de certificação de *green buildings* no País, podendo-se destacar a criação do guia denominado Casa Azul voltado às construções habitacionais.

Salienta-se a importância do “*Selo Casa Azul de construção sustentável*” por ser o único produto desenvolvido exclusivamente para a realidade brasileira enquanto outras certificações foram importadas e adaptadas ao País, como o *Leadership in Energy and Environmental Design (Leed)* aplicado pelo *Green Building Council Brasil*

(GBC Brasil) e o francês *Haute Qualité Environnementale* (HQC) que no Brasil foi apresentado como Alta Qualidade Ambiental (Aqua). Certificações importadas, mesmo que adaptadas, não refletem a agenda de um País, portanto têm efetividade reduzida. É importante lembrar que existe uma grande quantidade de certificados “verdes”, porém os critérios adotados não são claros e trazem além de confusões, falsas certezas, que são utilizadas pelo mercado imobiliário como marketing. (AGOPYAN; JOHN, 2011, p. 133-137).

Lançado em 2010 e criado pela CEF, o guia Casa Azul é um instrumento de classificação socioambiental de empreendimentos habitacionais, elaborado para auxiliar a planejar habitações mais sustentáveis, com informações relevantes para empreendedores e profissionais projetistas, para incentivar o uso racional de recursos naturais na construção, reduzir o custo de manutenção de edifícios, diminuir as despesas mensais dos usuários e promover a conscientização de empreendedores e moradores nas vantagens de construções sustentáveis. Ele busca reconhecer os empreendimentos habitacionais que demonstrem a redução de impactos ambientais e avaliar a partir dos seguintes critérios: qualidade urbana, projeto e conforto, eficiência energética, conservação de recursos materiais, gestão de água e práticas sociais. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2010, p. 4-5).

Nos últimos anos, como reflexo do crescimento econômico, nota-se que o setor imobiliário, impulsionado pela produção habitacional, tem recebido muitos subsídios públicos. Entretanto, apesar de um grande aparato de leis, selos, certificações e de uma nova visão técnica a respeito da configuração territorial socioambiental das cidades, os agentes públicos têm mostrado sua fragilidade diante dos mercados imobiliário e fundiário dos municípios e não têm conseguido combater de frente a produção ilegal de moradia, o urbanismo excludente e a falta de qualidade de vida do cidadão. Em grande parte o que se tem produzido é o modelo urbano marcado pela disparidade socioespacial, repetindo a configuração espacial similar à produção do período do BNH: com degradação ambiental, moradias sem equipamentos públicos,

institucionais, de comércio e serviços, gerando custos altos de mobilidades urbanas e, conseqüentemente, não contribuindo com o desenvolvimento sustentável do País.

Portanto é de suma importância que quesitos sobre sustentabilidade urbana sejam incorporados nas cidades brasileiras. Com a criação do selo nacional Casa Azul mais um passo foi dado, mas, apesar de algumas edificações brasileiras já terem obtido a classificação máxima (selo ouro), o objetivo deve ser muito maior. Espera-se que as normas de qualificação dos empreendimentos habitacionais, além de serem progressivamente difundidas e conquistadas (a todos os extratos sociais) por meio das novas construções que venham a receber o selo de qualidade, possam também ser incorporadas pelos consumidores como um critério relevante para a compra de imóveis, para que seja possível reverter a lógica da produção de novas unidades habitacionais.

Rolnik e Nakano alertam sobre a grande parte de moradias de habitação de interesse social que vem sendo construída no país:

Construir moradias é construir cidades. É essencial discutir os impactos dos empreendimentos imobiliários nas condições de vida, na instituição ou na destituição de direitos sociais, no ordenamento territorial e no funcionamento das cidades. No Brasil, onde as cidades são marcadas pelas expressões profundas das desigualdades e exclusões sócio-territoriais, o principal sentido dos processos de produção de moradias é engendrar cidades e urbanidades para garantir o bem estar e o desenvolvimento das pessoas. (ROLNIK; NAKANO, 2011, p. 4).

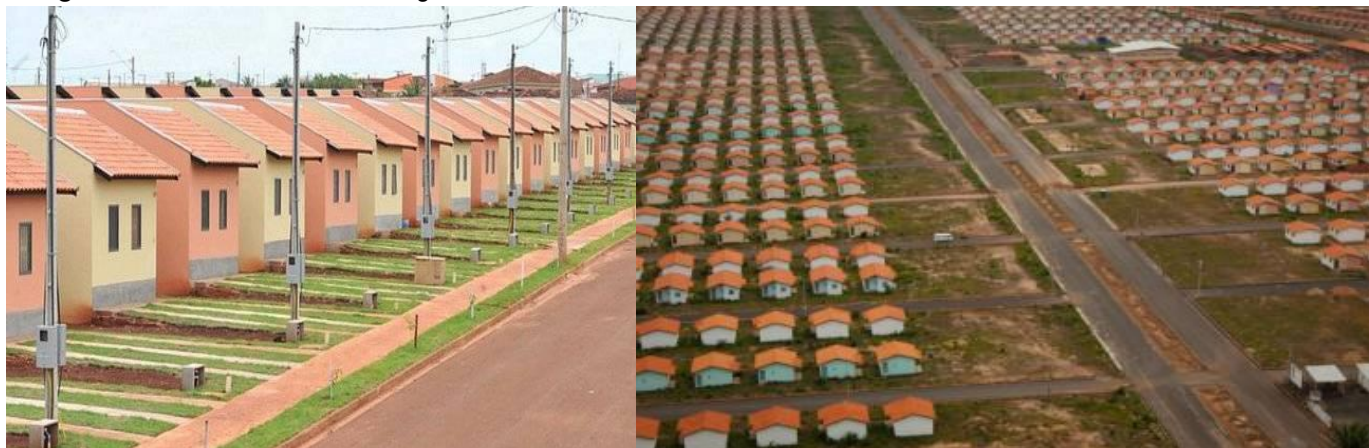
O PMCMV recentemente sofreu alterações que revisaram a primeira fase do programa. Entretanto, a recente formulação do PMCMV 2 não aproveitou para inserir questões que pudessem mudar a atual configuração das cidades e dos loteamentos de habitação de interesse social que vêm sendo produzidos. As modificações propostas não alteraram a lógica, a estrutura básica e o funcionamento do programa. Elas basicamente possibilitaram a utilização de terrenos comerciais em áreas centrais para derrubar o custo do condomínio e viabilizar edifícios nestas áreas; direcionaram mais flexibilidade ao atendimento de famílias chefiadas por mulheres para que estas consigam fazer parte do programa e não precisem da assinatura do ex-marido para

viabilizar a aquisição do imóvel; e facilitaram a utilização de terrenos em processo de desapropriação. As mudanças, no entanto, parecem não incidir ainda sobre a questão da disponibilidade de terras urbanizadas e bem localizadas para produção de moradia nas cidades, o que tem sido, reconhecidamente, um dos principais gargalos e limites do programa.

Mesmo diante deste cenário da produção de habitação de interesse social brasileira, o “pacote” habitacional do PMCMV *“não deve ser visto nem com exagerado entusiasmo nem como um desastre”*. São necessárias algumas reformulações que venham a contribuir com a qualidade das habitações e das cidades e não com seu abandono. É muito importante incluir modalidades de financiamentos habitacionais que não se restrinjam à construção de novas unidades em glebas e terrenos não edificadas, mas incorporem as possibilidades de reciclagem e reabilitação de edifícios existentes localizados em espaços urbanos consolidados, em especial nos centros das cidades; e ampliar as modalidades utilizando o aluguel subsidiado, a assistência técnica articulada com recursos para a promoção habitacional por autogestão ou compra de materiais de construção e utilização de imóveis vazios. (ROLNIK; NAKANO, 2011, p. 2, ROLNIK, 2010).

O que precisa ser evitado é um programa baseado na produção de moradias monótonas, com um único padrão de tipologia que se repete em um mesmo alinhamento, sem qualidade urbana, sem criar qualidade de espaços públicos e semipúblicos do bairro, sem infraestruturas, sem contexto urbano e “sem cidades”. Pode-se confundir grande parte dos loteamentos atualmente produzidos pelo PMCMV com os existentes há décadas, desde os tempos do BNH, pois a configuração espacial produzida é praticamente a mesma.

Figura 28 - Loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.



Fonte: (FGTS, 2011; CIDAESNANET, 2012).

Figura 29 - Loteamentos do Programa Minha Casa Minha Vida.



Fonte: (NOTÍCIASBR, [2012])

Nos últimos anos, o Brasil tem vivido um ciclo de crescimento na economia marcado pela mudança na condução da política econômica, que teve como estratégia a expansão do mercado interno, incorporando parcelas maiores da população brasileira ao mercado. No âmbito do governo federal, durante a presidência de Lula, algumas modificações importantes ocorreram na política de habitação, como o alto índice de investimento no desenvolvimento urbano, a elevação do crédito destinado aos financiamentos deixando-o muito mais acessível, que, combinado a subsídios diretos ao beneficiário final, tem proporcionado o aumento da oferta de casas e apartamentos, incluindo neste mercado estratos de renda que estavam fora do mercado formal,

sobretudo na faixa de 5 a 10 salários mínimos de renda familiar mensal. Entretanto é urgente o desafio de ampliar o direito à moradia para o conjunto de moradores da faixa de renda mais baixa e propiciar suporte adequado e sustentável para produção de cidades com maior qualidade de vida para seus habitantes. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 105).

No período “autoritário”, a esfera federal centralizava e concentrava os recursos de desenvolvimento urbano. Com a Constituição de 1988 aumentou-se a participação dos municípios, fortalecendo-os financeiramente e tentando dar condições proporcionais de arrecadações para que imprimissem diferentes configurações nas cidades, de grande ou pequeno porte, com diferentes características. No entanto, a maior parte dos municípios tem suas receitas próprias limitadas e depende de créditos junto a bancos públicos ou de transferências voluntárias dos governos estaduais ou federal negociadas caso a caso, mantendo a frágil relação de dependência entre a esfera local e a central, baseada em laços políticos, técnicos ou institucionais. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 106-107).

É importante salientar o problema de os municípios atuarem no desenvolvimento de políticas de desenvolvimento urbano de forma isolada. As cooperações intermunicipais deveriam ser mais eficientes. Em muitos aglomerados urbanos e regiões metropolitanas os caminhos para constituir esferas comuns de planejamento e gestão não são bem sucedidos, apesar de serem de suma importância. Conforme Rolnik e Klink (2011, p. 109), o processo de descentralização conduzido ao longo dos anos 90 tornou as relações federativas cada vez mais competitivas, culminando em um cenário de guerras tributárias e desregulamentação competitiva envolvendo estados e municípios.

Não é apropriado receber um único tipo de intervenção padrão, que não dialoga com a cidade e com a região. Apesar da introdução de novos programas no setor da

habitação, a realidade brasileira quase não mudou, pois, desde o BNH, assistimos praticamente a produção da mesma cidade. (ROLNIK; KLINK, 2011, p. 109).

Já deparamos com este cenário no passado, no tempo do BNH, conhecemos as consequências, porém, hoje, do ponto de vista legal, temos a Constituição de 1988, o Estatuto da Cidade, a Lei 11.124/2004 que instituiu o SNHIS e o FNHIS, a Lei de Assistência Técnica, e também um investimento público que tem destinado dinheiro por meio do PAC e do PMCMV, que permitem avançar em outras direções. Portanto, o próximo passo seria ver o resultado efetivo de todo este avanço jurídico concretizando-se no meio urbano, consolidando uma nova maneira de produzir cidades mais sustentáveis, que se diferenciem do modelo excludente construído no último século, aproveitem e apliquem os recursos inéditos no setor habitacional para garantir moradias dignas para a população brasileira inseridas em áreas urbanas qualificadas.

2 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E O ESPAÇO URBANO - PARADIGMAS

2.1 Entendendo o Cenário da Habitação de Interesse Social no Brasil

Desde 1995, a Fundação João Pinheiro (FJP),¹⁵ em parceria com outras instituições, vem pesquisando sobre o déficit habitacional brasileiro, caracterizando o cenário habitacional do País e levantando algumas questões muito importantes para equacionar o problema da habitação, fundamentais para os profissionais que atuam nesta área.

A nomenclatura “déficit habitacional” induz equivocadamente à expectativa de enfrentar o problema da habitação apenas com a produção quantitativa de novas unidades de moradias, porém a FJP inovou esta visão, criando o conceito de inadequação dos domicílios, deixando claro que, para enfrentar o problema habitacional, não é necessário apenas construir novas unidades habitacionais e sim adequá-las à qualidade de vida da população e das cidades. (BRASIL, 2011, p. 13).

Portanto, merece destaque a metodologia deste estudo, que considera dois segmentos diferentes para as análises dos domicílios: déficit habitacional (que se refere à construção de novas habitações) e inadequação de domicílios (necessidade de melhorias nos domicílios existentes para atender à qualidade de vida dos moradores). Assim é possível a distinção do “déficit habitacional do Brasil” nestas duas categorias que possuem outras subdivisões de caracterizações, detalhadas a seguir:

¹⁵ A Fundação João Pinheiro é uma instituição pública, de Belo Horizonte, Minas Gerais, vinculada à Secretaria de Estado de Planejamento e Gestão, atua nas áreas de ensino e pesquisa em administração pública, avaliação de políticas públicas e na produção de indicadores estatísticos, econômicos, demográficos e sociais, prestando seus serviços aos governos estaduais e federal, prefeituras, câmaras municipais, organismos nacionais e internacionais, universidades, empresas privadas e entidades representativas de diversos segmentos sociais (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2012).

- 1. Déficit habitacional:** engloba o déficit por reposição de estoque: domicílios improvisados que não têm condições mínimas de habitabilidade em virtude da precariedade; déficit por incremento de estoque (domicílios com coabitação familiar: cômodos alugados e cedidos, famílias conviventes secundárias com intenção de construir domicílio exclusivo); construções feitas com fins não residenciais (lugares improvisados para morar como: locais comerciais, embaixo de pontes, viadutos etc.); habitação com ônus excessivo de aluguel e moradias alugadas com adensamento excessivo de moradores.
- 2. Inadequação de domicílios:** são computados os edifícios com carência de infraestrutura (energia elétrica, abastecimento de água, esgotamento sanitário e coleta de lixo), com adensamento excessivo de moradores em domicílios próprios, com problemas de natureza fundiária, alto grau de depreciação ou sem unidade sanitária domiciliar exclusiva.

A metodologia tem sido aprimorada ao longo do tempo, como, por exemplo, a revisão da questão da coabitação familiar. Foram feitas novas perguntas aos moradores para analisar e melhor caracterizar a razão da mesma moradia abrigar diferentes famílias. O estudo passou a utilizar indicadores da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD), elaborada e divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado com a metodologia da FJP, proporcionando o apuramento da realidade brasileira nesta questão. Foram inclusas duas novas perguntas indagando o motivo de os habitantes morarem com outras famílias no domicílio (financeiro, saúde, vontade própria ou outros) e se existia a intenção de constituir um novo domicílio.

Assim sendo, após esta atualização tornou-se possível identificar a parcela do componente coabitação familiar, que poderia anteriormente ser classificada como déficit e que na verdade não significava demanda por novas moradias, pois representava apenas um arranjo familiar composto por mais de um núcleo, porém desejados pelos moradores. Com esse aperfeiçoamento houve queda significativa do total do déficit

habitacional que, em parte, foi atribuída a esta mudança metodológica, mas também em virtude de o déficit habitacional ter diminuído em termos relativos nos últimos anos, e, mais recentemente (no último ano), ter reduzido também em termos absolutos (cerca de 450 mil unidades). Convém destacar que coabitação familiar é o fator que mais contribui em números absolutos para o cálculo do déficit habitacional, representando 87% em áreas urbanas. (BRASIL, 2011, p. 25-28).

O ônus excessivo de aluguel corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar até três salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem de 30% de sua renda com aluguel. É um dos principais problemas que compõem o déficit habitacional. Normalmente é nos grandes centros urbanos que esta situação agrava-se, sendo na região sudeste onde mais se concentra esta deficiência. Este item faz-nos refletir sobre a necessidade de as políticas públicas subsidiarem aluguéis, prática pouco difundida no Brasil.

Desde a era Vargas a “ideologia da casa própria” passou a ser trabalhada, transformando “o sonho da casa própria” no objeto de consumo mais desejado e idealizado pelos cidadãos brasileiros, deixando as pessoas que não possuíam moradias particulares inferiorizadas e inseguras. Arrisca-se a dizer que grande parte da população não se sente realizada sem conseguir o bem material que representa a principal evidência de sucesso e de conquista de uma posição social: a própria moradia. Devemos destacar que um imóvel pessoal em um País marcado por instabilidade, crises, desempregos, inflação, representa um pouco mais de garantia de uma vida com mais segurança e dignidade. Porém, no histórico brasileiro, a política apropriou-se deste conceito e praticamente difundiu a propriedade individual como solução única para morar. No entanto, os reais objetivos podem ser confundidos por interesses de caráter eleitoral para acalmar manifestações sociais ou como forma de alavancar a economia do País. Sem tirar o valor da casa própria, outras políticas públicas poderiam ser ampliadas, pensadas e articuladas para a produção de moradias,

como o subsídio de aluguel, a locação social, a utilização de imóveis desocupados etc. (FIX; ARANTES, 2009, p. 6-7; MEDEIROS, 2011, p. 3).

As políticas públicas devem ficar atentas à propensão de elevação dos preços dos imóveis nas áreas reestruturadas, pois a tendência é que os melhoramentos recebidos na área gerem valorização imobiliária ocasionando a expulsão de parte dos moradores locais. Algumas medidas como o subsídio de aluguel, podem proteger deste processo de “*gentrification*”.

O déficit habitacional no Brasil estimado para 2008 corresponde a 5,546 milhões de domicílios, dos quais 4,629 milhões, ou seja, 83,5% estão localizados em áreas urbanas. Do total do déficit habitacional, 36,9% concentram-se na região sudeste, o que corresponde a 2,046 milhões de unidades, e em seguida vem a região Nordeste com 1,537 milhão de moradias estimadas como déficit. Porém, apesar dos valores absolutos em ambos serem altos, a composição do déficit, em virtude das características destas regiões, é bem distinta, pois no Nordeste a necessidade de moradias necessárias na área rural é de 1,305 milhão e no sudeste é de 641 mil moradias. (BRASIL, 2011, p. 29-30).

A concentração do déficit habitacional é mais intensa na população da faixa de renda de até três salários mínimos (89,6%) e entre três e cinco salários mínimos (7%), faixas que somam 96,6% do déficit do País. Devemos destacar que alguns estudos recentes indicam o crescimento substancial da chamada classe C no Brasil, que teria passado entre 2005 e 2010 de 62,7 milhões para 92,8 milhões de pessoas, ou aumento de cerca de 50% em cinco anos. (FERREIRA, 2011, p. 7).

Uma questão que deve ser mais explorada nas políticas públicas de acesso a moradias à população é a informalidade no mercado de trabalho. Segundo Néri (2007), nenhum segmento contribui mais para a pobreza do que o setor informal. Cerca de 57% dos pobres brasileiros são chefiados por informais, sendo que os desempregados

contribuem com aproximadamente 5,4% para a pobreza brasileira, mostrando que o grande depositário de pobres brasileiros não é o desemprego, mas a informalidade. A informalidade é mais frequente e crônica que o desemprego, pois este, normalmente, é uma crise passageira, enquanto os trabalhadores informais são as pessoas que trabalham para ter alguma renda, normalmente vivem com dificuldades para sustentar suas famílias e não podem se dar o luxo de ficar sem emprego, caindo rapidamente na informalidade. A distinção entre trabalhadores formais e informais não é tão nítida no País, pois existem diferentes graus de informalidade, como pessoas que são registradas por salários mais baixos do que o real; aquelas que não são registradas e não contribuem com a previdência; casos de acordos de evasão fiscal entre firmas e empregados sem carteira, mas que em muitos casos honram os direitos trabalhistas etc. (NERI, 2007, p. 285-316).

As regras de venda e de locação de imóveis são estruturadas no vínculo empregatício do adquirente ou locatário. É preciso, como uma medida de emergência, enquanto o processo de informalidade continuar fazendo parte da vida de muitos cidadãos brasileiros, rever e flexibilizar os programas de financiamentos para incluir esta grande parcela da população. Identifica-se a necessidade de contemplar na programação de pagamentos das prestações dos mutuários a informalidade do emprego, os períodos de desemprego e subemprego e as consequentes variações de renda. É fundamental a participação do poder público para encontrar novos instrumentos que garantam maior flexibilidade para o trabalhador informal e viabilizem a compra e locação de imóveis para esta parcela da população. (MORETTI, 1993, p. 17).

Outra questão fundamental a ser analisada quando se estuda o déficit habitacional é a quantidade de imóveis vagos existentes no Brasil, que, de acordo com a Pnad 2008, é de 7,542 milhões, 72% localizados em áreas urbanas e 28% em áreas rurais, sendo que 6,307 milhões estão em condições de ser ocupados e o restante está em construção, reforma ou ruína. Seria fundamental que se identificasse que tipos de imóveis estão vazios, pois se especula que o perfil do consumidor direcionado a estas

unidades vagas não seja adequado à população que precisa ser atendida, necessitando de adequações para uma nova demanda populacional voltada às camadas de mais baixa renda. É necessário criar mais incentivos para a política de habitação que contemplem os domicílios vazios para que se reciclem mais prédios para o uso habitacional. É possível pensar em propostas baseadas em programas que combinem instrumentos urbanísticos (IPTU progressivo, Zeis – Zona Especial de Interesse Social -, locação social etc.), estratégias imobiliárias, linhas de financiamentos adequadas com a cooperação de agentes promotores e movimentos sociais (BRASIL, 2011, p. 42-43).

A utilização de imóveis vazios pode contribuir com o processo de reabilitação do centro da cidade, colaborar com o desenvolvimento equilibrado da metrópole, evitar o êxodo populacional das áreas centrais, incentivar a população a morar em áreas já providas de infraestrutura, valorizar as construções que fizeram parte da história das cidades brasileiras, recuperar o patrimônio arquitetônico e ampliar as formas de se combater o déficit habitacional.

O estudo da FJP mostra a necessidade de pensar setorialmente qual será a prioridade para cada demanda habitacional e não apenas visar a produção em série de moradias, com soluções padronizadas. A análise de aglomerados subnormais (conjunto constituído de casas ou barracos em terreno de propriedade alheia, disposto de forma irregular e densa, em grande parte carente de serviços públicos essenciais) mostra que de 2,066 milhões de domicílios situados neste tipo de assentamento, apenas 12,3% são classificados como déficit habitacional urbano, representando 9,6% do déficit do País. Este dado deixa evidente a necessidade de requalificar os espaços existentes e a importância de elaborar políticas públicas articuladas ao espaço existente. (BRASIL, 2011, p. 40).

O trabalho da FJP, além de avaliar e caracterizar os domicílios, relaciona estes com outros serviços como transporte, abastecimento de água, redes coletoras de

esgoto, energia elétrica e outros aspectos ligados à qualidade de vida da população, pois, muitas vezes, a melhoria das condições das moradias não está relacionada com a habitação *stricto senso*, mas sim com as deficiências dos serviços públicos. (BRASIL, 2011, p. 10).

A desigualdade de infraestrutura, a qualidade das edificações, a presença de equipamentos, as ofertas de serviços de água, esgoto, eletricidade etc. variam enormemente nas cidades e contribuem para a elevação do valor do solo urbano. Porém há outra questão tão ou mais importante para definir a estruturação do território que é sua localização, que está relacionada à acessibilidade do espaço intraurbano como um todo, é definida pelas condições de deslocamento com os demais pontos do território, pelas possibilidades de acesso dos homens ao espaço urbano. A localização determina o preço da terra, agregando valor aos territórios, elevando seus preços e definindo a organização social. A enorme desigualdade social produz espaços altamente desiguais, não apenas do ponto de vista de seus equipamentos, mas do ponto de vista de suas localizações. Na maior parte dos conjuntos habitacionais de interesse social a acessibilidade à cidade é problemática, portanto é de suma importância amenizar esta segregação espacial. (VILLAÇA, 2001, p. 352-360; VILLAÇA, 2012, p. 25-39).

Além de entender como o déficit habitacional brasileiro relaciona-se em cada região do Brasil, quais são as principais demandas por região e propor políticas públicas inseridas nas principais problemáticas locais é também importante estudar o perfil do morador, as características regionais sociais, ambientais, econômicas, culturais etc. para que não se imponha uma cultura única dentro de um País tão grande e heterogêneo.

Por intermédio do estudo realizado pela FJP, de dados do Censo Demográfico realizado pelo IBGE e de outras pesquisas é possível retratar e entender com mais profundidade as diferentes fragilidades habitacionais brasileiras, a diversidade de vida

da população, as especificidades dos moradores, caracterizando cada região do País e seus usuários. Para trabalhar com habitação é preciso entender a constante dinâmica da sociedade, que reflete nas demandas habitacionais que variam de lugar para lugar, dentro de cada submundo e das suas diferentes complexidades socioeconômicas, culturais, espaciais etc.

É fundamental ressaltar que diante de uma sociedade desigual como a brasileira não se deve padronizar as necessidades de moradias aos diferentes estratos de renda e às diversas culturas locais. E apesar de os parâmetros a serem utilizados não precisarem ser idênticos é preciso ter cuidado para não estabelecer uma cidadania em segundo nível de qualidade de vida baixa para a população mais pobre. (SANTOS, 1988, p. 27; BRASIL, 2011, p. 12).

É importante pensar a questão habitacional relacionando-a com políticas urbanas, ampliando os conhecimentos e a implementação de programas não convencionais de acesso à moradia.

Conforme foi apresentado, as exigências das moradias, a estrutura familiar e os costumes variam de lugar para lugar e as deficiências do déficit habitacional nem sempre são relacionadas à produção de moradias. É imprescindível que se amplie os olhares à adequação do domicílio, à falta de infraestrutura, à falta de conexão de bairros habitacionais para a cidade, a problemas relacionados à questão fundiária, ao reaproveitamento de imóveis vazios ou subutilizados, ao financiamento de lotes urbanizados, ao financiamento de material de construção para reforma e/ou construção de unidade habitacional etc. Independente da ação necessária, o objetivo é sempre o mesmo: qualidade de vida no hábitat para os diferentes estratos sociais e as diferentes demandas da população brasileira.

2.2 Habitação de Interesse Social e a Importância do Espaço Urbano

Por intermédio do histórico da habitação social nas cidades brasileiras, apresentado na primeira parte deste trabalho, observamos, nas últimas décadas e mais recentemente, avanços em relação a uma série de instrumentos jurídicos voltados à função social da propriedade; o início do reconhecimento e da legalização de territórios ilegais consolidados, com algumas intervenções interessantes de urbanização em favelas e áreas precárias existentes; a reestruturação de linhas de financiamentos buscando viabilizar moradia para camadas que não obtinham crédito anteriormente; e números inéditos em relação aos investimentos do Estado em infraestrutura e habitações de baixa renda.

Portanto, mesmo diante de dificuldades e de um campo ainda a ser explorado e melhorado, tivemos uma transformação na regulamentação das leis e na estruturação de uma nova política habitacional de interesse social. Porém as realizações efetivamente não traduzem este avanço, pois, o que se tem produzido, além de ser pouco quantitativamente em relação às demandas existentes, permanece, salvo raríssimas exceções, com as mesmas características que fora produzida no passado, sem qualidade espacial, social e ambiental.

A produção de habitação de interesse social deve ser revista não apenas por reproduzir as mesmas soluções de décadas anteriores, ou por estar antiquada, mas por se apresentar inadequada no que se refere à otimização das infraestruturas e de seus espaços públicos e coletivos, às perspectivas de expansão das moradias, às inovações, à integração com o entorno e com as cidades, à humanização das ocupações, à vida cotidiana etc.

Figura 30 - À esquerda, o Complexo Cidade Tiradentes, construído no período BNH. À direita, na década de 2000, no Rio de Janeiro, o Conjunto Habitacional Nova Sepetiba II. Inúmeros bairros residenciais continuam implantados desconectados da “cidade oficial”, com difícil acessibilidade e em área de preservação ambiental ou inadequada.



Fonte: (SILVA, Maria, 2011, p. 9; CONJUNTO, 2012).

Se construir moradias é construir cidades, as habitações deveriam refletir sobre a complexidade produzida no espaço, revendo modelos antigos de casas isoladas no lote, conjuntos implantados nas áreas periféricas e sem urbanidade, ausências de lugares voltados para a vida social, repetição tipológica, baixas densidades, falta de racionalização e sustentabilidade, entre outros.

Rubano pesquisou a produção da arquitetura de habitação social no Brasil e no seu artigo “Habitação Social: temas da produção contemporânea” coloca:

Considerando-se a extensão do período estudado na pesquisa (cerca de vinte anos) e a enorme demanda por habitação, a produção de alternativas de qualidade arquitetônica e urbanística foi pequena quando se constata o potencial profissional que se tem, quando se observa a organização social dos movimentos por moradia que se constituiu, a pressão desencadeada pelos conflitos urbanos e os problemas ambientais causados pela ocupação desordenada. (RUBANO, 2008, p. 2).

João Sette Whitaker Ferreira, no seu artigo “Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil”, questiona a restrita atuação dos arquitetos no Brasil, que predominantemente é voltada aos estratos sociais de alta renda, onde é endeusada

uma arquitetura autoral, majoritariamente publicada nas revistas especializadas, deixando de retratar outros campos de atuação da profissão e limitando o horizonte de estudantes de arquitetura. Salienta também a necessidade de valorizar a outra face da arquitetura e do urbanismo, incorporada à realidade urbana, cuja importância é fundamental para tirar a profissão do complexo impasse em que se encontra, para que realmente os arquitetos possam contribuir com a transformação da qualidade de vida nas cidades, não apenas produzir belas edificações que venham a contribuir somente no limite de um lote ou gleba. (FERREIRA, 2011, p. 1).

Bruna (2010, p. 158-161) também coloca que é impressionante que, após mais de meio século desde que se iniciou a produção dos conjuntos habitacionais modernos no País, pouco se publicou ou se estudou a respeito desta importante fase *de ouro da arquitetura*, e questiona a progressiva valorização de obras onde predominam a qualidade estética e formal, que foram intensificadas a partir da construção de Brasília.

Rubano (2001) ressalta a necessidade de acúmulos de experiências projetuais para se pensar o novo, não no sentido de criar modelos, mas na transmissão de conhecimentos consolidados, na constituição de um lastro importante na busca de projetar para a contemporaneidade. Entretanto, a habitação de interesse social no Brasil tem se caracterizado por uma história de descontinuidade e de perdas significativas no que se refere ao pensamento projetual. No País encontra-se uma fragilidade da constituição de uma cultura de projeto,¹⁶ as propostas espaciais relevantes permanecem isoladas.

¹⁶ Rubano define cultura de projeto: "...o conjunto de conhecimentos incorporados na proposição projetual em que toda a produção anterior aparece como etapa e momento de uma possibilidade ou crítica frente às questões contemporâneas." "...repertório de possibilidades, de experimentações e de realizações que poderiam ser vistas e analisadas como referência para pensar o "novo", a situação colocada como desafio. Ou ainda, conjunto de conhecimentos incorporados na proposição projetual em que toda a produção anterior aparece como etapa e momento de uma possibilidade ou crítica frente às questões contemporâneas." (RUBANO, 2001, p. 1-3).

Quando se fala da fragilidade da constituição de uma cultura de projeto no Brasil, o que se destaca, portanto, não é a ausência de formulações e propostas espaciais relevantes e propositivas, mas a forma como permaneceram (e permanecem) isoladas enquanto idéias, enquanto pensamento mais amplo de vida nas cidades, isoladas como exemplares datados e não como hipóteses dinâmicas – conceituais e físicas – que respaldariam com conteúdo, experiência e expressão, desafios voltados ao tema da moradia social nas cidades... (RUBANO, 2001, p.1-3).

A arquitetura brasileira vive um momento curioso: grande parte das propostas arquitetônicas distancia-se da inserção e importância social, de seu papel histórico e de sua contribuição às cidades, e seu conteúdo, muitas vezes, tem sido esquecido e se transformado em forma e *design*. Ainda vive-se um modernismo apenas como espetáculo formal, reduzido ao visual de fachadas, às margens da realidade. Ou então, muitas vezes, produz-se uma arquitetura complacente ao mercado, que adota concepções arquitetônicas que são a negação do que se aprende em uma faculdade de arquitetura. (MEDRANO, 2005, p. 77-78; FERREIRA, 2011, p. 4).

Segawa (1991, p. 63) coloca que os edifícios residenciais frequentemente são ausentes de princípios arquitetônicos consistentes, dificilmente encontra-se um discurso estruturado, com soluções em planta organizadas com as instalações, sistemas construtivos e com conceitos do habitar que busquem alternativas diferenciadas do corriqueiro “gosto do cliente”, de pressões do incorporador, dos padrões ditados pelas imobiliárias, do mercado convencional existente etc.

A arquitetura brasileira, não obstante de seu inegável sucesso internacional, muitas vezes tem fracassado em seu papel social e grande parte da população no País vive em precariedade, sem acesso sequer à casa, quanto mais à arquitetura. Os arquitetos não podem se contentar com apenas duas das mais frequentes opções de atuações profissionais: voltadas aos projetos elitistas destinados ao mercado de alta renda ou à arquitetura sem qualidade complacente aos interesses imobiliários.

Nos últimos cinco anos a chamada classe C cresceu e tem conseguido participar mais do mercado e muitas construtoras ampliaram sua atuação para o segmento chamado “econômico” ou “popular”. O PMCMV foi lançado em 2009 e aqueceu o mercado “popular” com uma movimentação financeira inédita na construção civil, voltada para essas faixas de rendas.

Entretanto, a qualidade urbanística e arquitetônica, assim como no período do BNH, não foi incorporada à produção desse mercado, dentro ou fora do âmbito do PMCMV, e em grande parte continua seguindo os mesmos padrões existentes da produção habitacional sem qualidade e sem cidades. O PAC, urbanização de assentamentos precários, mostra-nos que, pela primeira vez, uma política pública federal com possibilidade de enfrentar maciçamente a questão da urbanização em favelas. Diante deste cenário, Ferreira relaciona alguns desafios que deveriam ser prioritários para a arquitetura brasileira:

esses desafios – o da construção de casas de qualidade para os que se amontoam em periferias auto-construídas, o da urbanização dessas periferias com qualidade, integrando-as à cidade “que funciona”, o da estruturação de sistemas de mobilidade urbana democráticos e eficientes, o da provisão generalizada de saneamento ambiental – não deveriam ser os temas prioritários de discussão da arquitetura brasileira? (FERREIRA, 2011, p. 12).

Segundo Ferreira (2011, p. 15), curiosamente, diferentemente da época do BNH, a produção pública de arquitetura de interesse social está, mesmo que pontualmente, superando a qualidade do que vem sendo produzido no “mercado econômico” privado, embora ainda haja um longo percurso a percorrer. Isto se explica em virtude da insistência de pequenos grupos de técnicos de prefeitura ou de equipes que prestam assessorias ao setor público, que, mesmo diante de todas as dificuldades impostas aos objetivos sociais, lentamente, vêm realizando um sólido trabalho de reconstrução da prática de arquitetura para os menos favorecidos.

Pode-se destacar em São Paulo, no final da década de 1980, vários concursos de arquitetura para habitação de interesse social que provocaram uma inflexão na qualidade dessa produção. Outras cidades brasileiras implementavam urbanização em bairros precários; o CDHU de São Paulo elevou sua qualidade nos projetos, a prefeitura do Rio de Janeiro lançou o Concurso Morar Carioca, o IAB SP, desde 2008, estabeleceu uma categoria de premiação para a “habitação de interesse social”, recentemente foi lançado o concurso Renova São Paulo para propostas de requalificação urbana e habitações de interesse social para a urbanização de assentamentos precários do município. Todas estas experiências acumularam importante conhecimento, que instiga discussão e cria referências para a busca de tentativas de resolução de problemas a partir do caos urbano. (FERREIRA, 2011, p. 15; RUBANO, 2008).

Por meio de estudos de experiências importantes é possível trazer à tona temas que contribuam para a discussão de habitação de interesse social, que propiciem uma maneira diferenciada de olhar para a cidade, para a vida urbana e suas tipologias. É importante repensar a produção do espaço urbano, porém não se pode esperar que se chegue a uma única de solução, pois a vida está em constante e rápido processo de transformação. É necessário estudar e interpretar cada espaço, o que envolve o conhecimento específico do lugar, para que sejam aproveitadas todas as suas características, fragilidades e potencialidades, não apenas considerando as edificações existentes, insolação, topografia etc. Também é preciso compreender as relações da vida cotidiana, os aspectos culturais, sociais e econômicos para que se crie uma proposta consistente que venha contribuir e estimular a qualidade de vida nas cidades.

A produção habitacional deve ser revista, pois é fundamental que se pense os conjuntos de moradias relacionados ao meio urbano, aos espaços coletivos e à cidade. Os espaços de uso público são fundamentais para a manifestação da esfera de vida pública, entendida como encontro de diversidade, manifestada por meio da cultura, da construção da cidadania e do interesse público. Entretanto, apesar da importância da

esfera de vida pública, ela tem sido substituída pela esfera de vida social padrão, caracterizada pelas relações econômicas do mercado, fortalecida pelos bens de consumo portadores de *status* de indivíduos e grupos. Desta forma, a homogeneidade, os indivíduos padrões com comportamento padrões não realizam a diversidade. A cidade passa a ser vista como o lugar do espetáculo, da aparência. Mas mesmo reconhecendo a progressiva decadência da esfera pública na cidade, os espaços públicos ainda devem ser tidos como os maiores possibilitadores da manifestação da vida pública, como espaços da esperança, da possibilidade de construção e recuperação da esfera de vida pública. (CUSTÓDIO et al., 2011, p. 1-4).

Conforme apresentado neste trabalho, a respeito do panorama da habitação de interesse social no Brasil e da produção do seu espaço urbano notamos o que foi predominantemente produzido no País nos diversos períodos. Nas últimas décadas foram destacadas algumas experiências que “fugiram da regra”, que podem ser tratadas como exceções significativas, que não foram preponderantes em quantidade, mas que tiveram grande importância em virtude de sua qualidade, seja através de suas tipologias, da inserção do projeto na estrutura urbana existente, pela densidade habitacional apresentada, por suas propostas construtivas ou tipológicas, por apresentar uma revisão programática, em virtude da requalificação de espaços subutilizados, e/ou por proporcionar valor à habitação e à vida urbana, entre outras características.

Pode-se e deve-se, por meio de estudos das soluções já apresentadas, assim como em outras de qualidades similares, buscar novos conceitos para nortear estratégias inovadoras a serem aplicadas em outras propostas de projeto urbano habitacional. É urgente a necessidade de se intervir nas nossas cidades que, em grande parte, estão cercadas por muros, violência urbana, espaços públicos abandonados, pobreza, caos, falta de qualidade de vida, exclusão social e territorial etc. Como indaga Ferreira, provocativamente aos arquitetos, não é apenas o caso de “salvar cidades”, mas a própria profissão:

Salvemo-nos a nós mesmos', esse deveria ser o caminho para o novo Brasil urbano. E os arquitetos teriam muito o que dizer a respeito, caso se conscientizem que não podem, mais uma vez, deixar passar o bonde da história. (FERREIRA, 2011, p. 17).

Eleusina Lavor Holanda de Freitas, em seu livro “Como qualificar conjuntos habitacionais populares”, conclui por meio de seu estudo a importância do envolvimento e da participação popular juntamente com os profissionais, gestores municipais e financiadores para a criação de projetos que proporcionem espaços urbanos com vida, identidade própria e diversidade de usos, para a formação de uma esfera pública e coletiva nos espaços públicos.

É preciso reverter a lógica que trata o problema da moradia isolado das questões sociais e da política urbana. Do contrário, a exclusão social, territorial e urbanística só nos levará a atingir mais altos níveis de marginalidade e miséria em nossas cidades. (FREITAS, 2004, p. 190).

Enfim, questiona-se qual o rumo da profissão? Qual tem sido a efetiva participação dos arquitetos na formação das cidades?

Vale pensar: uma arquitetura que apela, desesperada, por uma maior participação nas cidades, não deve ter algo errado? O que oferece em troca? (MEDRANO, 2005, p. 77).

2.3 A complexidade do espaço urbano brasileiro na atualidade.

Segundo Rolnik, Cimbalista e Nakano parece existir um consenso entre os estudiosos e formuladores de políticas habitacionais no Brasil e no exterior de que o *“solo urbano”¹⁷ deve ser um dos componentes essenciais da política e que sua disponibilidade em quantidade e condições adequadas para promoção de programas e projetos de moradia é condição fundamental para seu êxito*. (ROLNIK, CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1; VILLAÇA, 2001).

¹⁷ Os autores descrevem o solo urbano como condicionante da localização dos empreendimentos, da sua inserção na cidade e do acesso a equipamentos e serviços.

Reverendo o histórico da produção habitacional brasileira percebemos que as alternativas de moradias promovidas ou financiadas pelo setor público foram majoritariamente produzidas nas franjas das cidades, em situações muito próximas à produção do setor informal. A abertura destas frentes de expansão urbana sobre solo rural tem sido um dos grandes indexadores dos mercados de terras nas cidades, encarecendo-as no processo de transformação do solo rural em urbano, protagonizando um processo agudo de valorização imobiliária. Grande parte dos municípios do Brasil tem se mostrado incapaz ou conivente com o processo de periferização e extensão das cidades. O perímetro urbano tornou-se elástico, “abraçando”, envolvendo e oficializando novos loteamentos localizados em áreas rurais, valorizando outras terras vazias que estão localizadas nas suas proximidades.

Muitas cidades brasileiras são marcadas por profundos contrastes de diversas condições urbanas para os diferentes estratos sociais, conflitando o modo de viver no mesmo município. A cidade foi transformando-se, modernizando-se de maneira extremamente heterogênea, com “bolsões” de riqueza e tantas outras áreas com problemas sociais. Para Soja (1994, p. 154): *“A nova metrópole é crescentemente ‘descentralizada’ e cada vez mais um mosaico de desenvolvimento geograficamente desigual[...]”*.

Muitas intervenções urbanas modernistas alteraram os usos tradicionais dos espaços da cidade, ordenando-os e deixando-os mais racionais, transformando-os em locais segmentados, monofuncionais e impessoais, fazendo com que o uso do espaço público, com o passar do tempo, fosse se enfraquecendo, aliado à vida corrida das grandes cidades, ao medo e à violência, às novas formas de entretenimento, lazer, moradia e trabalho.

Este modo de projetar as cidades contribuiu com as transformações da vida pública trazendo consequências para o espaço urbano, como condomínios fechados, enclaves fortificados (de diversos tipos e variações), comerciais, de entretenimento e

lazer, de moradias e até mesmo locais de ensino e educação. Criou-se uma homogeneidade social dentro de “guetos” e um isolamento das pessoas em relação à cidade, enfraquecendo o papel e o uso do espaço público. Muitos âmbitos privados acabaram por cumprir funções públicas de maneira segregada, sem estabelecer relação com o espaço urbano, sem interagir com a rua e com a coletividade, vivendo isoladamente uma realidade irreal, parcial, de acordo com a classe social, enfraquecendo a vida pública.

Muitas cidades brasileiras possuem habitantes que têm um modo de vida caracterizado por uma espécie de “circuito” fechado, segregado, evitando ao máximo o contato com espaços públicos, com grupos sociais, morando em condomínios, trabalhando em complexos empresariais isolados, consumindo em grandes supermercados e shoppings centers, locomovendo-se em veículos particulares etc. Grande parte das edificações é voltada ao interior de seu próprio terreno, isolando a rua através de muros, grades, guaritas, vigilância armada e tecnologia avançada que se especializa e se incrementa com rapidez, agregando valor e *status* aos empreendimentos e, frequentemente, impossibilitando o direito de as pessoas circularem livremente pelas cidades. Todo este “novo conceito” de viver nas cidades é incentivado por um setor imobiliário que alardeia uma “febre” de insegurança, criando novos padrões de edificações, que agregam *status* para vender estes novos enclaves fortificados. (GONTIJO, 2005; CALDEIRA, 1997, p. 155-176, FRUGOLI, 1995).

O contraste físico existente nas cidades, além de expressar as diferenças econômicas e sociais entre os diferentes estratos de renda, tem implicações profundas como o espraiamento em periferias precárias dificultando os deslocamentos nas cidades e fragilizando as conexões entre as habitações e as centralidades concentradoras de emprego, oportunidades econômicas, culturais etc.

Muitas vezes, aliados à péssima localização das moradias, os bairros periféricos de habitação popular possuem um urbanismo incompleto ou de risco, marcado pela

insegurança em virtude das condições jurídicas da posse dos terrenos, da instabilidade dos terrenos ou das construções implantadas em áreas ambientais frágeis, perigosas e difíceis de ocupação (encostas, beiras de córrego, áreas alagadiças), tornando a vida do morador ameaçada. Parte significativa da população sofre com insegurança na estabilidade da moradia e com o desconforto da casa e do bairro.

A localização periférica das moradias prejudica sua acessibilidade ao espaço urbano. O transporte público é afetado pelas grandes distâncias a serem percorridas na cidade, ocasionando alto custo do investimento com infraestrutura, prejudicando a qualidade ambiental, trazendo mais poluição em virtude dos grandes deslocamentos e com a necessitando de muita pavimentação para se conseguir a integração entre os bairros. (VILLAÇA, 2001, p. 352-360; VILLAÇA, 2012, p. 25-39; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1).

Diante deste mosaico desigual que caracteriza grande parte das cidades brasileiras, marcado pela exclusão social, pelo isolamento privado, por uma vida pública enfraquecida e pela grande complexidade da dinâmica existente nas cidades, fez-se necessário alterar a lógica de intervir nos espaços. A cidade não deveria mais ser vista como um organismo que poderia ser curado por meio de modelos científicos e racionais, com um planejamento totalitário e funcionalista que não admitia intervenções pontuais. Notava-se que as complexidades urbanas impossibilitavam a implementação de planos grandiosos e controladores do espaço urbano, emergindo assim um novo momento político e administrativo, que vem provocando mudanças nas antigas concepções urbanísticas. (SILVA, Rachel, 2003, p. 103-105).

Principalmente a partir dos anos 80 e 90, por intermédio de parcerias entre o setor público e o privado, começaram a ser difundidas intervenções urbanas pontuais, englobando apenas uma parcela de área da cidade, mostrando-se mais adequada a complexidade existente nas cidades. Os instrumentos usados nos projetos urbanos passaram a ter necessidade de envolver maior flexibilização entre agentes públicos e

privados na promoção do desenvolvimento local e a ser pensados para a coletividade, uma sociedade plural, desigual e excludente.

O novo urbanismo é pautado na gestão estratégica urbana, adaptado a uma sociedade complexa e a um futuro incerto, exigindo considerar-se as dificuldades, complexidades e potencialidades da sociedade e do local, explorando os acontecimentos e as dificuldades de maneira positiva, objetivando transformar a cidade em lugar, em espaço cotidiano, na medida em que confere mais expressão no tecido urbano e na vida urbana. (MACHADO, 2003, p. 91-103).

Muitas cidades, principalmente as metrópoles, têm uma realidade urbana fragmentada, imprecisa, formada por um emaranhado caótico de edificações e características que fazem com que dificilmente seja possível se fazer uma leitura clara da forma urbana por inteiro, apenas permitindo perceber a associação de sistemas autônomos. Cabe ao arquiteto entender as artimanhas deste jogo, propor intervenções que devem rejeitar a ordem “perfeita”, em virtude da expressividade, da espontaneidade da vida urbana. (MEDRANO, 2000, p. 134).

Entretanto, como Arantes coloca, não é de hoje que o estudo da arquitetura e da cidade depara com processos que convertem as melhores *“intenções no seu avesso, realizando, não por desvio mas por finalidade interna, o contrário do que prometiam”* (ARANTES, 2000, p. 11). As ações nos espaços urbanos devem agir com comprometimento ao desenvolvimento da cidade, às suas diversidades, não prevalecendo os interesses de grupos que não representam a população local. É importante intervir no espaço urbano, preservando verdadeiramente o contexto e os valores locais, não apenas no discurso, e prever ações locais interligadas a outras mais amplas, considerando um sistema de ações no espaço urbano.

O projeto de urbanização do complexo Paraisópolis, desenvolvido pelo escritório Vigliecca & Associados, é um exemplo que *“parte do princípio de que existe*

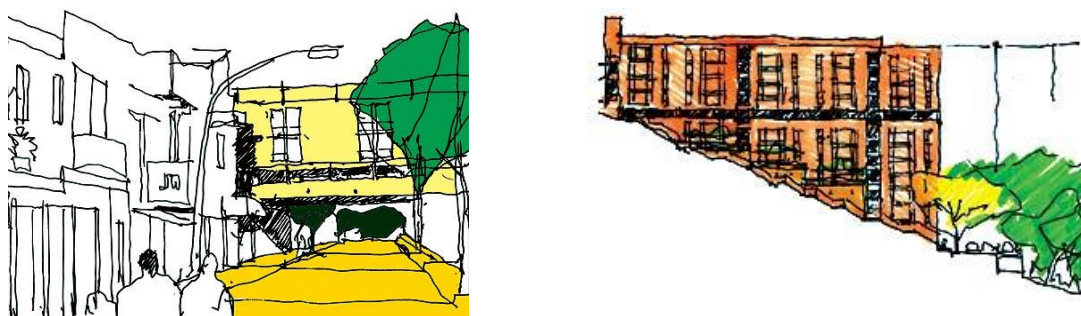
transformação sem destruição, por meio da minuciosa introdução de uma nova estrutura urbana". O ponto de partida da equipe que coordenou o projeto de arquitetura foi a "afinidade" adquirida com o lugar e sua geografia, que, levantando dúvidas, questionando, interpretando e refletindo, reinventou o espaço. Criou-se um volume vertical para as habitações, destinando a parte inferior para o espaço público, criando vazios nos miolos de quadras que conectam e qualificam os espaços. Nota-se na planta abaixo a intervenção concentrada no centro do quarteirão, se estendendo e ramificando, visando qualificar a área como um todo. (VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2006).

Figura 31 - Projeto de 2004 para o complexo Paraisópolis, que abriga uma favela com cerca de 84 mil habitantes.



Fonte: (VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2006).

Figura 32 - O volume vertical foi destinado para as habitações e a parte inferior, para o espaço público, criando vazios nos miolos de quadras que conectam e qualificam os espaços.



Fonte: (VIGLIECCA & ASSOCIADOS, 2006).

Cada vez mais, para estudar um lugar deve-se analisar as ligações existentes com outros lugares, pois na atualidade as interdependências são muito fortes e muitas algumas ações podem interferir no universo inteiro. Como Santos (1988, p. 17) retrata: *“Estudar uma região significa penetrar num mar de relações, formas, funções, organizações, estruturas, etc. com os seus mais distintos níveis de interação e contradição”*.

Um estudo regional deve detalhar a composição da organização social, política, econômica, cultural, para reconhecer como a área insere-se na ordem econômica, levando em conta as preexistências e o novo. É importante lembrar que, algumas vezes na atualidade, uma cidade mantém relações intensas não apenas com as vizinhas imediatas, mas com outras mais distantes, podendo estar ligada inclusive com outras muito distantes, até mesmo em país diferente. Portanto, Santos (1988) ressalta que não se deve falar em circuitos regionais de produção, mas circuitos espaciais de produção.

Portanto, para analisar um espaço e conceber uma proposta habitacional para um local, é preciso encará-lo de forma mais holista para entender suas relações interdependentes entre os objetos e as relações. A grande complexidade, as rápidas transformações no tempo, as crescentes modificações das estruturas urbanas, as contradições econômicas e sociais e as dinâmicas das cidades contemporâneas explicam a dificuldade de agir nas cidades, tornando impossível sustentar a racionalização e o ordenamento urbano propostos pelos planos modernos. Torna-se necessário elaborar projetos para as incertezas, para a complexidade, para o desenvolvimento dinâmico, para o desequilíbrio, não mais baseado em modelos estáticos. É impossível pretender se estabelecer modelos rígidos que forneçam estratégias para longos períodos. É necessário projetar para a flexibilidade. (TAFURI, 1985, p. 116).

Intervir no tecido urbano existente, de alguma maneira, provoca dor – ambos sofrerão mudanças, mutilações, inserções que permeiam da superfície exposta às mais profundas estruturas conceituais. (MEDRANO, 2000, p. 135).

As intervenções nos tecidos consolidados devem representar uma compreensão do espaço e procurar, por meio da concepção do projeto urbano, propor que o novo seja um catalisador de transformações, posicionando-se em relação à cidade, às necessidades do homem, à sua habitação, às peculiaridades do meio existente, à sua cultura e história local. Como Lerner (2009, p. 22) ressalta, deve-se buscar as melhores soluções para os desafios da cidade contemporânea. E alerta: *“cidade não é problema, e cidade é solução”*.

2.4 O Usuário, seu Modo de Vida e a Produção Habitacional: até quando serão Reproduzidas Indiscriminadamente Soluções Padrões?

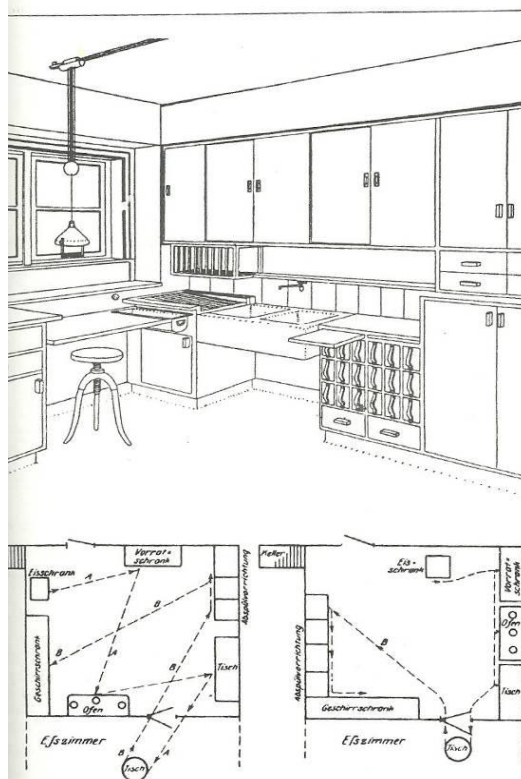
Embora as origens mais profundas dos movimentos operários tenham sido iniciadas no século XIX, foram os escombros da Primeira Guerra Mundial que permitiram a concretização da ideologia do movimento moderno¹⁸ em arquitetura e urbanismo, nas décadas de 1920/1930, através da reconstrução de grandes conjuntos habitacionais para as massas proletárias das grandes cidades industriais, na Holanda, Alemanha, Áustria e Inglaterra.

A habitação operária coletiva foi o tema central desta nova arquitetura e, conforme Bruna, apesar das diferenças que possam existir entre as técnicas e concepções formais, elas guardam entre si um conjunto de traços comuns que se poderia dizer que faz parte de uma nova tipologia arquitetônica. De forma científica, muitos estudos foram elaborados, pois as dificuldades econômicas e financeiras da época promoviam o caráter racional e objetivo dos projetos. Considerava-se cada

¹⁸ Em cidades dispersas pelo Brasil, sobretudo nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro, no período que começou com a revolução de 1930 até 1964, haviam sido criadas condições para que elevados números de arquitetos realizassem obras semelhantes em escala, números e objetivos às experiências modernistas européias. Paulo Bruna, em seu livro “Os pioneiros arquitetos modernos – Habitação Social no Brasil 1930 -1950”, mostra como um grupo de arquitetos e engenheiros se empenhava para por em prática o ideário do movimento moderno, não de forma ideal e utópica, mas objetiva e concretamente, com seriedade, encarando uma oportunidade de renovar as moradias frente ao progresso. Estudavam exaustivamente a tipologia habitacional, vislumbravam a construção de conjuntos habitacionais completos, com construções em série formando conjuntos densos, e buscavam baixar o custo unitário e elevar o padrão da habitação (BRUNA, 2010, p. 9-15).

atitude economicamente, calculavam-se as áreas mínimas da moradia, raciocinavam sobre as estatísticas das necessidades individuais, eram realizados complexos estudos ergométricos, de insolação, ventilação, buscava-se a industrialização da construção e de detalhes internos da habitação, estudava-se sobre a implantação, discutia-se a respeito da altura da edificação, do planejamento urbano, das densidades, dos custos de uma construção, das necessidades psicológicas e sociais das moradias. Enfim existia um esforço enorme em torno da produção habitacional em massa, no pensar da tipologia habitacional, no planejamento urbano e sobre uma extensa linha de componentes da construção, bem como na sua produção, transporte, montagem e mão de obra para instalação. Também por meio do desenho industrial dedicava-se a formular mobiliários compactos para a habitação mínima, que pudessem ser produzidos em série. (BRUNA, 2010, p. 26-86).

Figura 33 - É evidente a racionalização do espaço mínimo no projeto da cozinha de Frankfurt, projetada pela arquiteta austríaca Grete Schutte, integrante da equipe de Ernst May. Nota-se o estudo intenso da cozinha através do entendimento da circulação por meio da localização dos eletrodomésticos.



Fonte: (BRUNA, 2010, p. 43-45).

Este foi um período de muitas pesquisas e experimentações. Buscava-se estabelecer uma abordagem científica no comportamento humano, ao invés de indivíduos isolados; estabelecia-se um padrão genérico de comportamento social e a habitação era reflexo desta nova maneira de pensar. Acreditava-se que a nova arquitetura e o planejamento urbano seriam as expressões mais adequadas de uma “nova e definitiva cultura metropolitana” e o desenvolvimento e a concretização destas ideias foram disseminados em larga escala, com o forte apoio e financiamento público, que se estendeu além da habitação, aos projetos de escolas, hospitais e edifícios públicos. (BRUNA, 2010, p. 86-102).

Após a Segunda Guerra Mundial, com a vitória aliada, a cultura norte-americana passou a ser referencial para a sociedade que queria ser moderna e, segundo Tramontano, era divulgada pelo meio de comunicação mais abrangente da época:

Hollywood, máquina perfeita da maneira de morar americana, que incluía eletrodomésticos, automóvel, o marido no papel do forte, inteligente, lógico, consistente e bem humorado provedor, e a esposa, no da intuitiva, dependente, sentimental, auto-sacrificada, mas sempre satisfeita gerenciadora de uma habitação impecavelmente limpa, agora levada a categoria e bem de consumo. (TRAMONTANO, 1998).

No entanto, à nuclearização da unidade familiar seguiu seu estilhaçamento potencializado após a segunda metade do século XX, quando surgem novos formatos de grupos domésticos; casais sem crianças, uniões livres (incluindo casais homossexuais), família nuclear renovada (dominante nas estatísticas, porém com o enfraquecimento da autoridade dos pais em benefício de uma maior autonomia de cada um dos membros), mais pessoas vivendo sós; queda da taxa de fecundidade, maior independência da mulher (a busca pela participação no mercado de trabalho, pela libertação sexual e pelo direito de se separar do parceiro) etc. Diversas formações familiares indicavam um novo padrão social. (TRAMONTANO, 1998).

O Movimento Moderno foi o primeiro e único movimento em toda a história da arquitetura em que o desenho e a produção dos espaços de morar foram integralmente pesquisados. No entanto, os arquitetos previram uma habitação prototípica, que correspondia a um homem tipo, a uma cidade tipo e a uma paisagem em sua formulação (TRAMONTANO, 1998). Criaram um tipo de habitação para todos, baseados em uma concepção biológica do indivíduo, e a sociedade não caminhou igualitariamente e racionalmente como se pretendia os modernos. Assim, em virtude dos diferentes horizontes do século XXI percebeu-se que era preciso refletir sobre os diversos formatos familiares.

A partir da segunda metade do século, os ideais, as teorias e a racionalidade do Movimento Moderno começaram a entrar em declínio, progressivamente, dando lugar às incertezas e à necessidade da compreensão da sociedade contemporânea, distante da ideia unitária, totalizadora e generalista, tornando-se necessário analisar particularidades, as diversas estruturas familiares existentes, as diferentes formas de morar, evitando conclusões totalizadoras, como observa Medrano:

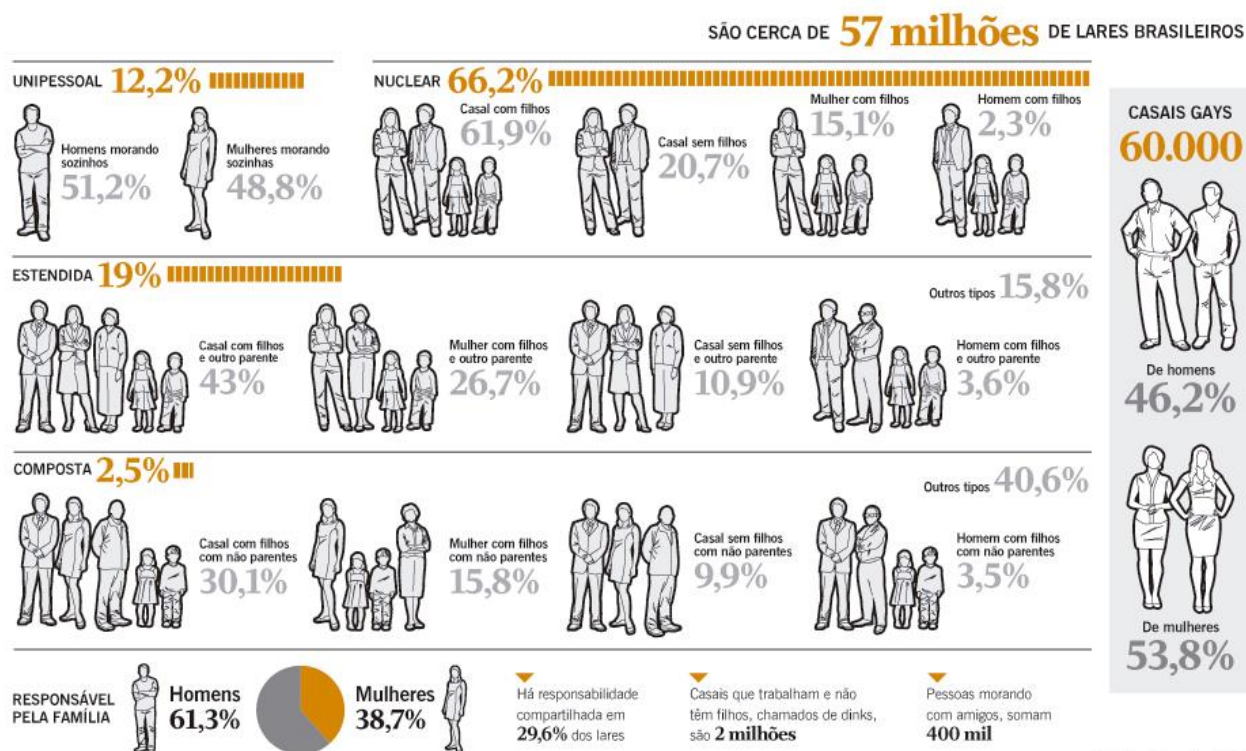
Planejar o espaço contemporâneo, invariavelmente, remete à consideração de grupos diferenciados ligados às chamadas minorias étnicas, culturais, religiosas, sexuais, raciais etc. Estes legitimam ainda mais a incapacidade de pensar o homem como um ser standarizavel – como fizeram os modernos. (MEDRANO, 2000, p. 120).

As experiências passadas e atuais devem fazer parte das referências do arquiteto para a criação de novas concepções, sejam elas uma releitura de projetos anteriores, ou negações conscientes do passado, sempre analisando o contexto econômico, social, ambiental, espacial do período projetado e suas diversas particularidades. No prefácio do livro “Notas sobre a evolução da moradia paulista”, o autor Saia coloca:

É um engano, pois, pensar que a arquitetura possa ser tratada como um assunto estanque; e engano maior pretender individualizá-la com base na análise formal, desvinculando-a de seus fundamentos econômicos, políticos e

sociais. Estes fundamentos constituem uma determinante fatal, cuja pesquisa, na arquitetura do passado, representa uma positiva possibilidade de treinamento para a sensibilidade profissional; e cuja consciência, na solução dos problemas contemporâneos, oferece uma oportunidade de maior adequação, de maior profundidade e de mais significativo atendimento dos interesses da comunidade. (SAIA, 1957).

Figura 34 - Infográfico das novas organizações familiares, segundo dados do Censo demográfico de 2010.

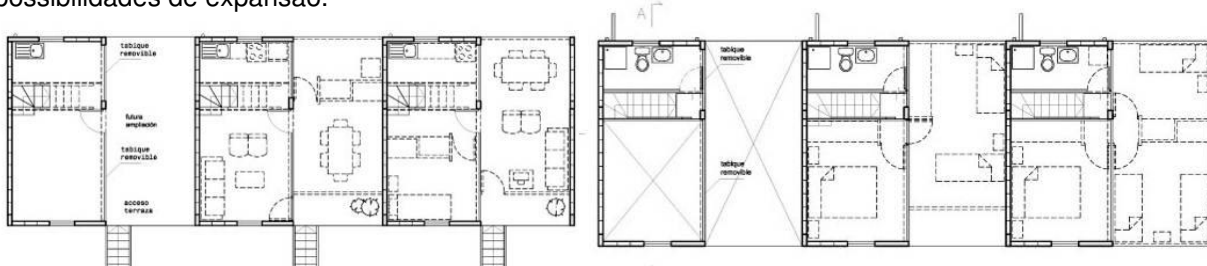


Fonte: (UNIVERSIDADE CESGRANRIO, 2012).

Na concepção da tipologia habitacional é importante considerar as diversas formas de morar existentes, pois assim como o modo de vida, o perfil familiar tem se tornado mais heterogêneo. Portanto, os arquitetos devem estar atentos às novas demandas tipológicas para, sempre que possível, criar espaços adaptáveis, não rígidos, para acompanhar mudanças futuras. As significativas transformações nas estruturas familiares, no modo de vida, no perfil do usuário, nas estruturas do lar, no aumento do número de idosos na sociedade, a diminuição do número de filhos, o crescente número de divorciados, o aumento de mulheres como provedoras familiares etc. devem ser

considerados nos projetos para que se possa inovar atribuindo mais qualidade ao modo de vida dos usuários.

Figura 35 - Projeto residencial na região de Quinta Monroy, no deserto chileno, localizada na cidade de Iquique. Foi prevista a possibilidade de expansão das habitações; o próprio morador poderia aumentar sua moradia de acordo com a necessidade. Para que isso fosse viável foram consideradas as implicações nos sistemas hidráulicos, elétricos, estrutural etc. As plantas e algumas de suas possibilidades de expansão.



Fonte: (ARCHITECTURE-BUILDINGSCOM, 2012).

Figura 36 - O projeto como foi entregue e as ampliações realizadas pelos moradores.



Fonte: (ARCHITECTURE-BUILDINGSCOM, 2012).

A habitação verticalizada abre a discussão desta e de outras tipologias inovadoras, que podem surgir a partir desta recente experiência. Na última década pode-se notar em alguns edifícios a sobreposição, com a presença de diversidades de usos e formas numa mesma edificação. Como Medrano (2000, p. 123) descreve: “A *idéia é a transposição da dinâmica territorial horizontal da cidade à verticalização: residências, serviços, lazer, produção etc., setoriando-se em um plano tridimensional de organização*”.

Rubano descreve:

a própria experiência da verticalização é revista: as circulações verticais não são racionais e contínuas, não há pavimento-tipo, o edifício não se estrutura necessariamente em base, corpo e coroamento. Os percursos horizontais e verticais agora são ruas que articulam apartamentos afins, unidades de vizinhança que não mais se estendem ao largo do território urbano, mas que se concentram em agrupamentos verticais. (RUBANO, 2007, p. 4).

Figura 37 - O edifício Silodam, localizado na extremidade de um píer do porto de Amsterdã, tem suas fachadas aparentemente aleatórias, resultado das intenções da equipe do escritório MVRDV de evitar a estratificação horizontal usual e criar uma versão tridimensional *para o espaço urbano*.



Fonte: (FRENCH, 2009, p. 202).

Nota-se no edifício Silodam uma grande inovação para o setor habitacional. Pretende-se com exemplos como estes provocar uma discussão, induzir novas ideias, e não adotá-los como uma única tipologia habitacional a ser seguida como a solução para as cidades. Esta é uma das possibilidades a serem consideradas em novas propostas habitacionais entre as diversas alternativas existentes e a serem ampliadas. Com a mente aberta, com o conhecimento no repertório existente, com o estudo nos usuários e nos espaços urbanos busca-se mais inovações que contribuam com a qualidade de vida nas cidades.

Apesar de a informatização ter dado os seus sinais de desenvolvimento nas décadas de 1950 e 1960, a comunicação a distância transformou-se intensamente nas últimas décadas, diferenciando-se completamente do período em que foi inserida na vida doméstica. As noções de deslocamentos foram colocadas em cheque com a banalização do conceito de realidade virtual, com a informação que passou a ser levada aos indivíduos, independentemente do local em que eles se encontram, tornando o lugar concreto, em parte, não tão essencial para as relações entre as pessoas. Os meios de comunicações, com uma enorme comunicação mundial, passaram a contribuir para propagar o modo de vida metropolitano em direção às cidades menores, muitas vezes assemelhando a população das grandes cidades mundiais a outras localidades (desde a maneira de se vestir, ao modo de se divertir, aos hábitos comuns, à utilização dos mesmos eletrodomésticos e equipamentos de computador etc.). Todas as informações globalizadas fizeram aparecer uma fragilidade da cultura local, inclusive dando origem, em sentido oposto, a tentativas de valorização desta cultura.

Muitas mudanças ocorreram no interior doméstico, marcadas por novos interlocutores da relação interior e da exterior das residências, como os sistemas de telefonia, internet, computadores, televisores e muitos novos aparelhos tecnológicos de comunicação e informação que surgem vertiginosamente. (MEDRANO, 2000, p. 111-112).

O computador e os diversos equipamentos eletrônicos têm se popularizado no Brasil, porém muitas regiões ainda possuem acesso limitado aos equipamentos eletrônicos. Os projetos voltados à habitação social não deveriam incorporar esta demanda, colaborando com a inclusão digital? Não seria possível nos conjuntos habitacionais de baixa renda propor soluções que viabilizem a socialização destes equipamentos? Será que espaços multimídias não poderiam ser incorporados, com maior frequência, como um equipamento de uso comum em alguns locais específicos das cidades, difundindo informação, cultura e educação?

É importante salientar as transformações que um material ou equipamento pode trazer para o modo de vida e, conseqüentemente, para os espaços. O vidro, o rádio, a televisão, o computador, o fogão a gás, entre outros equipamentos, provocaram uma série de mudanças nos hábitos familiares refletindo diretamente na tipologia habitacional. Outros equipamentos urbanos como os diversos tipos de transportes coletivos e individuais, a iluminação pública, o elevador ou teleférico utilizado em conjuntos habitacionais localizados em morros etc. também transformam as cidades, o bairro, refletindo também nas habitações e nos modos de vida. Assim sendo é importante atentar-se criticamente para as novas possibilidades que são criadas, utilizadas, difundidas e popularizadas, para que seja possível propor soluções inovadoras e/ou adequadas ao espaço, que venham agregar mais qualidade de vida para a população.

Figura 38 - O Elevador Lacerda, localizado na cidade de Salvador, no estado da Bahia, foi inaugurado em 1873, quando passou a ser o principal meio de transporte entre a cidade baixa e a cidade alta.



Fonte: (LIGUE TAXI, [2012]).

Recentemente foi possível conferir o teleférico instalado no Complexo do Alemão, na cidade do Rio de Janeiro, que veio integrado a uma série de melhoramentos com relação à acessibilidade da área, representando uma criação em grande escala, de impacto urbano, para o conjunto da cidade e mais uma nova abordagem à escala metropolitana. (JÁUREGUI, 2010, p. 160).

Figura 39 - O Teleférico do Alemão é o primeiro sistema de transporte de massas por cabos do Brasil. Está integrado ao sistema de transporte ferroviário do Rio de Janeiro.



Fonte: (FUÃO, 2012).

O escritório Boldarini elaborou a urbanização do bairro Cantinho do Céu e propôs um Parque Linear na beira das represas Billings e Guarapiranga em São Paulo, com áreas destinadas à saúde e ao esporte, como pista de skate, quadra de bocha, campo de futebol, *playground*, cinema ao ar livre etc., que têm atraído os moradores para a convivência e o fortalecimento da comunidade. O projeto estabelece a integração entre moradores, cidade, represa e preservação das áreas de mananciais. Leite define o cinema ao ar livre como uma inovação para os projetos de habitação de interesse social:

Simboliza uma nova abordagem de intervenção em territórios informais: pequenas e criativas práticas de urbanismo revelam o imenso potencial desses lugares. Um urbanismo mais operacional e tático, mais integrador e menos refém das velhas imposições que insistiam em querer impor o formal sobre o informal. (LEITE, 2012, p. 64).

Figura 40 - No Parque Linear, localizado no bairro Cantinho do Céu, foi elaborado um cinema ao ar livre.



Fonte: (CINEMA, 2012).

CINEMA NO PARQUE

Cantinho do Céu / Residencial dos Lagos / Gaivotas

Participe da inauguração do
Cinema ao ar livre do Parque Linear.

Data: 03 de dezembro de 2011 (sábado)
Horário: 19h
Local: Rua Canário Belga (em frente ao nº 110)
Referência: Quadra de futebol de areia

Prestigie mais uma conquista do seu bairro!

A Secretaria Municipal de Habitação conta com a sua participação!

www.bolap.org.br

PREFEITURA DE SÃO PAULO

É importante salientar que pequenas e grandes inovações podem agregar valor ao espaço urbano e para as próprias moradias. É preciso estar atento às novas possibilidades, às demandas habitacionais, aos usuários, às especificidades dos lugares, às dinâmicas, à cultura da população, às diversas particularidades etc.

O arquiteto tem que estar preparado para investigar as entrelinhas da lista costumeira e sucinta que é divulgada nos programas de necessidades padrões, que não passa de uma listagem de cômodos de uma casa, com alguns dados quantitativos de áreas e números de moradores (LEMOS, 1989, p. 10).

O programa arquitetônico é um elemento fundamental do processo de projeto e não deve se restringir em uma simples lista de ambientes e de suas respectivas dimensões, pois é uma importante fase onde devem aparecer dados e informações de suma importância sobre a edificação e suas exigências (tanto quantitativas e qualitativas) para serem seguidas nas próximas fases do projeto até a construção. Existem diversas técnicas para a elaboração do programa de necessidades, mas o objetivo sempre é orientar o raciocínio do projetista, de identificar os aspectos mais importantes a serem buscados, de destacar algumas prioridades a serem seguidas. É importante lembrar que o programa não deve ser interpretado de maneira restritiva e hermética, pois ele é uma base que pode ser reavaliada e revista durante o processo. (MOREIRA; KOWALTOWSKI, 2009, p. 43).

Há algumas décadas formam-se diferentes arranjos familiares, distintas maneiras de viver e uma intensa modificação na sociedade, inclusive marcada pelo crescimento da classe C no Brasil. Nas periferias existe uma diversidade de acomodações caracterizada pela existência de coabitação familiar, altas densidades e um universo “tipológico desordenado” dentro de uma ordem própria e ainda pouco estudada. Não haveria um campo enorme de pesquisa no universo habitacional, nos novos arranjos familiares, no modo de viver que poderia interferir nos projetos urbanos e arquitetônicos?

A evolução do desenho do espaço doméstico, bem como de conjuntos habitacionais no Brasil, tem sido muito lenta, pois as tipologias habitacionais brasileiras não vêm se transformando significativamente desde o movimento moderno¹⁹ (TRAMONTANO, 1998). Portanto, diante deste cenário de transformações das cidades, da sociedade, da economia, das limitações do meio ambiente, da demanda habitacional, faz-se necessária uma pesquisa ampla sobre a habitação e a diversidade dos campos envolvidos com este tema, pois, como afirma Lemos: *“Realmente, o ato de projetar uma casa é interdisciplinar e os aspectos antropológicos são fundamentais”* (LEMOS, 1989, p. 10).

Como salienta Tramontano:

Sabemos que, no que concerne o desenho da habitação metropolitana, o processo de tomada de decisões envolve uma afinidade de parâmetros de natureza política e econômica – e não apenas reflexões específicas de projeto – assim como um grande grupo de profissionais, entre os quais o arquiteto. No entanto, acreditamos que a este profissional cabe estar atento às transformações cada vez mais intensas e profundas da sociedade cuja moradia ele é chamado a projetar. Utilizar-se dos novos comportamentos como critério de projeto certamente contribuirá para que seus desenhos de novos espaços de morar influenciem aqueles que detêm o poder de efetivar mudanças. (TRAMONTANO, 1998).

Soluções habitacionais padronizadas são multiplicadas pelas cidades indiscriminadamente, sem analisar o contexto, o clima, o espaço urbano, o usuário, a comunidade etc. Em grande parte, o objetivo é a produção de quantidades de unidades habitacionais, enquanto a qualidade da moradia fica em um plano secundário, ou esquecida, sem ser questionada.

É necessário aproximar-se do tema, questionar as soluções e propor sem banalizações e repetições indiscriminadas, pois a febre por produzir quantidades de moradias, em virtude do déficit habitacional para esta faixa de renda, juntamente com

¹⁹ O Movimento Moderno pode ser considerado um momento de ruptura na forma de morar, onde se distanciou da tipologia burguesa (vestíbulos, zonas extremamente definidas entre social, íntima e de serviço) introduzindo significativas transformações, que estão em grande parte estagnadas até hoje, sem muitas adaptações, apesar das transformações (TRAMONTANO, 1998).

as desculpas que envolvem os custos do projeto e da obra, propiciam pular a etapa fundamental na concepção do projeto, onde se deveria pensar, analisar, identificar as necessidades tangíveis e intangíveis da sociedade e do ambiente a ser construído. Deve-se entender os significados e as funções do projeto para que seja possível encontrar soluções inovadoras que venham contribuir com a qualidade de vida e a dinâmica da comunidade.

O valor econômico da obra e da construção é importante para o desenvolvimento de tipologias habitacionais, porém é necessário enfatizar a relação custo x benefício, pois não se deve fazer prevalecer custos em detrimento da qualidade. É imprescindível considerar o retorno econômico indireto que as boas propostas habitacionais podem propiciar à população, à sociedade e à cidade, como baixar o índice de violência, vandalismo, permitir maior sociabilização entre as pessoas, gerar melhoria da qualidade de vida em função da qualidade física e mental destas populações, inclusive reduzindo gastos com saúde pública e gerando valor à autoestima do habitante. (MEDRANO, 2000, p. 123-124).

Para Santos (1988, p. 18), a atividade científica, quando tem seus objetivos quase exclusivamente voltados para os aspectos econômicos, deixando de lado os sociais, passa a servir aos interesses da produção e não mais à sociedade. Os excessos de especialização, focando fragmentos, podem ocasionar desastres de ações, pois são incapazes de uma visão mais abrangente. É preciso ampliar o alcance das ações, pois a sociedade é constituída por um todo. Os recursos precisam estar voltados para a humanidade. Não se deve mais tolerar a reprodução de unidades habitacionais indiscriminadas, cujo foco é a quantidade de moradias e não a qualidades de seus espaços urbanos.

Ferreira ressalta a respeito da proliferação exagerada de casas idênticas produzidas no Brasil, com tipologias arquitetônicas idênticas e aplicadas como carimbos, em qualquer região e clima, e afirma:

Um dos desafios é considerar as características regionais que influenciam os projetos, em um país de proporções continentais. Em que medida a repetição de padrões de norte a sul é adequada? Trata-se de otimização e racionalização do projeto e da construção ou de economia que resulta em projetos inadequados e de baixa qualidade? (FERREIRA, 2012, p. 89).

Figura 41 - A imagem da esquerda é de um conjunto habitacional dos tempos do BNH e a da direita, de uma construção recente viabilizada pelo PMCMV. Notam-se as mesmas características referentes à baixa qualidade arquitetônica reproduzindo soluções padrões de casas unifamiliares. Observa-se a monotonia nas duas implantações criando um espaço urbano sem lugares destinados de convivência da comunidade e de uso público.



Fonte: (MARICATO, 1997, p. 51; LORES, 2012).

Finalizando, diante das diversas e complexas transformações nas cidades brasileiras, ainda são produzidas soluções habitacionais ultrapassadas há mais de quatro décadas. Questiona-se: até quando?

2.5 Participação dos Diversos Atores da Comunidade/Definição de Prioridades

Os arquitetos deveriam se aproximar da comunidade para melhor conhecê-la, entendendo seus costumes, seus desejos, suas culturas, suas vidas cotidianas para que seja possível propor soluções inovadoras por meio do estudo dos usuários. É importante contar com a colaboração de profissionais de outras áreas para a compreensão da comunidade, pois o esforço multidisciplinar pode contribuir muito com o projeto de arquitetura, desde a concepção, na formulação de programas de necessidades, até a proposta final.

A participação dos diversos atores envolvidos no projeto é fundamental em várias etapas do processo de produção de habitação de interesse social, pois o envolvimento múltiplo, ativo, intenso pode ajudar na construção de um conhecimento inovador. A contribuição dos representantes de diferentes segmentos de usuários, da sociedade e de grupos técnicos formados por várias especialidades é muito importante, pois todos carregam seus interesses, seus desejos e suas expectativas. Não se trata apenas de escutar e obedecer a cada uma das demandas sugeridas, é necessário que se discuta e se repense as necessidades colocadas em questão para se alcançar um projeto de qualidade e adequado à sociedade. Interpretar as demandas para o público é importante. Muitas vezes, para o morador de habitação de interesse social, as condições de habitabilidade são tão fragilizadas que uma mínima e sutil melhoria poderia deixá-lo plenamente satisfeito, porém os objetivos podem ser mais audaciosos em busca de mais qualidade. Trata-se de interpretar, trabalhar juntos de maneira sistemática, decidir de forma conjunta e coordenada. Entender as regras do jogo, assim como as estruturas e os mecanismos da sociedade. Identificar as necessidades tangíveis e intangíveis. (PELLI, 2007, p. 32-33).

A participação da comunidade nos projetos é um tema de muita complexidade que precisa ser examinado, pensado e elaborado com critério, seriedade, prioridade, espírito crítico e compromisso para que os interesses da sociedade sejam atendidos e não confundidos com interesses que não tratem a qualidade de vida da cidade e da população como prioridade.

Cabe a uma equipe técnica, com o apoio da sociedade, dos órgãos públicos, da indústria da construção civil, do setor imobiliário, entre outros, o papel de formular conclusões e soluções a serem buscadas em um projeto de habitação de interesse social, canalizando as informações em busca das necessidades e prioridades que irão nortear a concepção de um projeto de qualidade.

Nota-se um preconceito muito grande em envolver as indústrias da construção civil e representantes do mercado imobiliário na formulação de soluções habitacionais. Entretanto, isto ocorre porque no Brasil tem-se um presente e um passado histórico que mostra que, normalmente, quando se alia estes setores na concepção e na formulação de demandas habitacionais, a produção de moradia passa a ser realizada privilegiando os interesses do mercado imobiliário em detrimento aos dos moradores. Esta realidade deve ser modificada e a indústria da construção - que envolve desde incorporadoras, construtoras, empresas responsáveis por produzir matérias-primas e setor imobiliário - deve trabalhar alinhada aos objetivos do governo e da sociedade e ter seus interesses ponderados visando a qualidade de vida nas cidades e dos cidadãos, produzindo moradias que irão agregar valor às cidades, e não apenas cumprir o papel de reduzir quantitativamente o déficit habitacional.

O Brasil é um País marcado pela diferença social e pela miséria. O que se avalia para definir o déficit habitacional brasileiro são quesitos mínimos de habitabilidade, que suprem as necessidades fisiológicas do morador. No entanto, seguindo o princípio que produzir moradias é produzir cidades, um bom projeto deve considerar os aspectos culturais, econômicos e sociais da população envolvida, fundamentais para a qualidade de vida dos cidadãos. Portanto, conceber habitações não se restringe em listar e cumprir apenas os quesitos funcionais relativos à moradia. Os aspectos mais abstratos e intangíveis relacionados ao morador, à moradia e à cidade devem ser obrigação na concepção e implantação da produção habitacional.

O arquiteto não deve supor que sabe o que o morador necessita, mas consultá-lo para escutar e entender suas demandas. No entanto deve alimentar-se das informações colhidas para, através do debate conjunto entre os vários protagonistas, determinar as necessidades a serem perseguidas sobre o complexo assunto.

2.6 Espaço Urbano e Identidade

É importante definir que espaço não é território; é uma realidade relacional, entre coisas e relações. O espaço não é formado apenas por objetos e coisas (fixos), mas sim com estes se relacionando com um sistema de ações (fluxos). Os fixos são objetos que compõem a cidade. As rugosidades são as características específicas que compõem os objetos, pois o território não é liso; o clima, a topografia e até mesmo um fixo podem atuar como rugosidade. Os fluxos são resultados diretos ou indiretos de ações que atravessam ou se instalam nos fixos. Fixos e fluxos interagem e estão em transformação, podendo um fixo perder a sua função em consequência dos fluxos. (SANTOS, 1996).

Como coloca Santos:

O espaço deve ser considerado como um conjunto indissociável de que participam, de um lado certo arranjo de objetos geográficos, objetos naturais e objetos sociais e, de outro, a vida que os preenche e os anima, ou seja, a sociedade em movimento. (SANTOS, 1988, p. 27).

Portanto, o espaço urbano não deve ser considerado apenas como objeto, mas como um híbrido entre sistemas de objetos e sistema de ações. A vida e a sociedade em movimento preenchem estes espaços e os anima, transformando-os a todo instante. Na atualidade temos lugares que têm relações com outros, ultrapassando o limite de uma região. Entretanto, apesar das constantes ligações entre os lugares, eles possuem um “nexo único” e cabe aos profissionais intervirem, compreendendo da escala mais ampla à mais próxima, entendendo os rebatimentos articulados no bairro, na região, no país e entendendo suas relações, formas, funções, organizações, estruturas etc. com seus mais distintos níveis de interação e contradição. (SANTOS, 1988, p. 27-32).

Os bairros possuem características particulares e identidade própria, que são reflexos da vida existente, das características que atribuem significados e identidades aos lugares. Para propor intervenções nestas áreas, as preexistências devem ser

compreendidas e analisadas para que não sejam propostas soluções desarticuladas de demandas, fluxos, contexto, sociedade, economia, cultura etc., mas que se baseiem nas características existentes como catalisadoras da proposta urbana. As concepções arquitetônicas devem, por meio da leitura do espaço urbano, propor a criação de conjuntos residenciais com identidade e características que venham a contribuir com a área existente, com diferentes escalas e com diferentes soluções de integração, proporcionando uma estimulante vida urbana.

Uma casa e um bairro podem, através da sua configuração espacial e do seu modo de vida, expressar, consciente e inconscientemente, características específicas de sua cultura. Saber entendê-las e interpretá-las é necessário para que os projetos das edificações e dos bairros identifiquem-se com seus moradores. Segundo Pelli (2007, p. 121-123) é uma tarefa para os arquitetos não impor uma cultura estética arquitetônica aos habitantes e sim adequar e articular as características da prática profissional, levando em consideração a expressão da cultura estética do contexto local.

Dentro do universo habitacional existem muitas necessidades de satisfação que podem ser alcançadas para cada grupo familiar, portanto é necessário pensar nas demandas existentes nas comunidades para priorizar investimento nos setores mais frágeis, hierarquizando as necessidades por meio da priorização dos focos de ação no projeto. As demandas não são apenas tangíveis, podem significar o modo como o morador identifica suas relações com espaços, representar aspectos simbólicos da moradia, do bairro e da cidade, ir além de necessidades espaciais das instalações (local para comer, guardar alimentos, dormir etc.). É importante estar atento às peculiaridades existentes na área de intervenção, pois as diversidades culturais, sociais, econômicas, ambientais e históricas são muitas, interferindo e diferenciando-as diante de diferentes lugares. (PELLI, 2007, p. 29-30).

A cidade é uma matriz complexa e mutável de atividades humanas, território, meio ambiente, serviços, políticas públicas, infraestruturas, história, tecnologias, economia, cultura local, relevo, empregos, sistema viário etc. e para intervir nas cidades é necessária a compreensão holística de planejamento, que considere os diversos fatores existentes, que contribuem com as necessidades econômicas, físicas e sociais específicas de uma comunidade. (ROGERS, 2011, p. 32-53).

A cidade não deve ser entrave para o desenvolvimento da arquitetura e das intervenções urbanas. Ao contrário, os argumentos de projeto podem ser construídos a partir do conhecimento técnico e intelectual, somados aos entendimentos das preexistências físicas, ambientais, históricas, sociais, econômicas da área de intervenção e aos diversos e específicos valores urbanos identificados, tornando a cidade um dos instrumentos essenciais aos métodos de projeto.

A participação da sociedade, intensificadas e patrocinadas por diversas ações sociais, ambientais e culturais, propiciam a convivência da comunidade, colaboram com a criação e fortalecimento de um vínculo dos moradores com o seu ambiente habitacional, com a construção de uma comunidade participativa, incentivando a vida em coletividade e contribuindo com melhoramentos e com a segurança do bairro e com a vivência no bairro. (KOWALTOWSKI et al., 2009, p. 9)

Os arquitetos, com uma equipe multidisciplinar e com o repertório acumulado na disciplina, devem entender a cidade e seu passado, sua economia, cultura e história como instrumentos essenciais ao método de projeto.

2.7 A Vida Urbana em Diferentes Escalas: espaços de uso público, semipúblico e privado. Interação social/multiplicidade de usos

O espaço público para ter vida não necessita ser um belo lugar composto por um bom desenho, um paisagismo ou uma vista interessante. Isto não é suficiente e nem

condição necessária. Existem projetos de espaços públicos que visam a passagem e a locomoção e não a permanência de indivíduos nos locais, muitas vezes enfraquecendo a vida pública. Por esta razão algumas praças monumentais, com desenhos bonitos, permanecem vazias, subutilizadas, significando locais de perigo para a população.

Janes Jacobs, em seu livro “Morte e Vida de Grandes Cidades”, destaca:

É tolice planejar a aparência de uma cidade sem saber que tipo de ordem inata e funcional ela possui. Encarar a aparência como objeto primordial ou como preocupação central não leva a nada, a não ser a problemas. (JACOBS, 2000).

Segundo Eugenio Queiroga:

A praça contemporânea, quando marcada por um design fundamentado na visualidade da paisagem, nem sempre é capaz de estabelecer-se como lugar, de convívio na esfera pública, da ação comunicativa, da vida activa. (QUEIROGA, 2003).

Estudos demonstram que a inexistência ou precariedade de equipamentos de lazer, serviços e comércios em conjuntos habitacionais propiciam que os espaços destinados aos usos públicos sejam ocupados desordenadamente para suprir estas necessidades, prejudicando a aparência e a qualidade das edificações e seus espaços de usos coletivos ocasionando a falta de conservação destes locais. (REIS; LAY, 2010, p. 108) Queiroga (2003) estuda estes lugares que são apropriados transcendendo suas funções originais (ou inexistentes), transformando-os em locais de grande convivência pública, voltados ao encontro, às manifestações populares etc e conceitua o termo “pracialidade”. O autor esclarece que situações de “pracialidades” podem ocorrer em diferentes logradouros, além daqueles oficialmente denominados praças ou largos. Locais com “pracialidade” não necessariamente são de propriedade pública, mas constituem-se em espaços de uso coletivo.

Queiroga descreve um local com “pracialidade”: *“A alegria destes ricos lugares nos finais de semana é contagiante, observa-se como é possível com tão pouco criar um lugar que tenha valor aos seus usuários.”* (QUEIROGA, 2003).

A partir desta afirmação é necessário que se repense sobre muitos espaços públicos que foram e ainda são produzidos. Espaços belos, mas que desconsideram a vocação, a vontade e os desejos do usuário. É necessário entender as dinâmicas do local, as particularidades, identidades, demandas, bem como consultar a população que irá utilizar estes locais para descobrir a verdadeira potencialidade dos espaços.

Figura 42 - Lugares com “pracialidade” e grande convivência entre as pessoas.

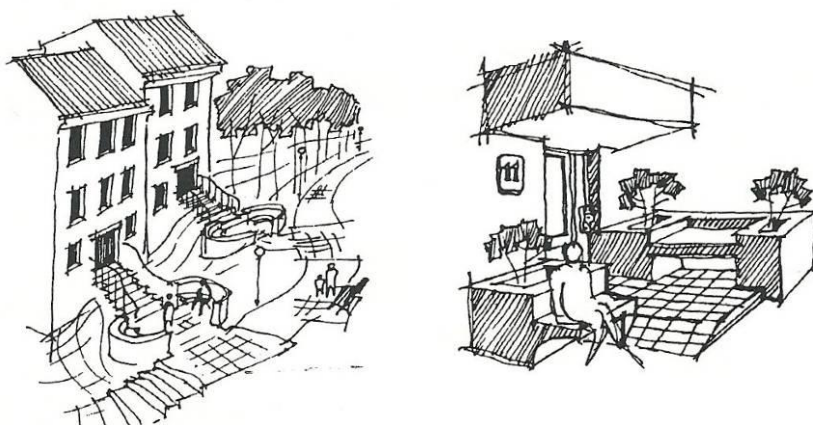


Fonte: (FLICKR, [2012]; LUGARES, [2012]).

A cidade é uma composição de vários espaços que habitamos de diversas maneiras, desde seus interiores domésticos, apropriados individualmente, aos destinados à coletividade. Em uma sociedade contemporânea, onde muitas vezes as pessoas ficam isoladas em suas casas, a intervenção nas habitações e em seu entorno pode e deve contribuir para a melhoria do universo doméstico, da vizinhança, do bairro e da cidade. Para isso é fundamental criar projetos humanizados que estimulem a vida urbana nas diferentes escalas da casa e seus arredores, pois, em muitas cidades brasileiras, as mudanças dos modos de vida transformaram muitas casas em espaços de solidão. A vida urbana é cada vez mais fundamental para inverter este hábito, estimular a diversidade social e romper com a alta segregação existente. A transição

dos espaços privados para os públicos pode ser amenizada de forma que a vida privativa possa catalisar a coletiva. Áreas de uso semiprivado podem incentivar o uso público do bairro, criando mais dinâmica em ruas, passeios e praças e colaborando com a vida pública e a segurança das cidades.

Figura 43 - Espaços transitórios entre lugar privado e público que funcionam como espaços estimulantes de convívio público.



Fonte: (COELHO; CABRITA, 2003, p. 20).

Coelho salienta:

Contudo, para criar uma verdadeira vida pública há que privilegiar o verdadeiro estar prolongado em ruas, praças e galerias. E na sociedade actual, marcada pelo egoísmo e pelo isolamento individual, precisamos mais do que nunca de uma cidade “calorosa”, bem identificável e generosa, que se oponha à banalização do espaço urbano e à repetição monótona de soluções sem carácter. (COELHO, 2009a, p. 12).

O projeto de habitação deve melhorar as condições do habitar simultaneamente com a qualificação de uma cidade mais viva e mais habitada, pois o habitar não deve ser encarado como uma perspectiva isolada e sim “*como entidade viva que contribua para a vida da vizinhança, do bairro e da cidade*”. Uma condição essencial para a vivência nas cidades é que o espaço seja generoso, humanizado, multissensorial, lúdico, marcado pela diversidade de espaços pormenorizados, que proporcionem lugares estimulantes ao habitar humano. (COELHO, 2009a, p. 12, 3).

Como observa Coelho:

Trata-se de equilibrar espaços domésticos bem caracterizados e espacialidades conviviais, num equilíbrio difícil, mas estimulantes, de áreas controladas. Há que sublinhar que os melhores espaços não são necessariamente os maiores. (COELHO, 2009a, p. 9).

Para projetar habitações deve-se pensar na escala do morar, levando em consideração a pequena escala “amigável”, que proporciona o sentido do abrigo e a escala mais ampla, da convivência entre vários grupos e vizinhanças. É importante conceber espaços com proporções adequadas para criar ambientes integrados, da casa ao bairro, do bairro à cidade e da cidade com a região. O projeto de habitação vai muito além da própria moradia e da multiplicação de unidades; o objetivo principal é produzir com qualidade cidades e não quantidade de moradias isoladas, sem cidades.

Os espaços coletivos devem ser concebidos, dimensionados e definidos de acordo com sua vocação: se será um pólo de convívio, ou um espaço de caráter mais privado, de permanência, de passagem, mais cativante e cheio de vida, de convivência apenas dos moradores locais ou para um público mais abrangente etc. O importante é defini-los em escalas adequadas às múltiplas dimensões do lugar, seja ele mais ou menos público. É importante uma aproximação sensível do espaço para que as concepções das propostas urbanas e residenciais favoreçam pontes entre o habitar, os habitantes e os respectivos modos de vivência de edifícios e seus espaços envoltórios, concebendo uma unidade com diferentes características entre o exterior, o interior e seus limiares de transição, com diversas propostas de densidade, de convívio entre as pessoas, de escala humana, proporcionando escalas diferenciadas, com sequências estimulantes, surpresas e sem monotonia.

As áreas externas dos conjuntos de habitação de interesse social devem ser projetadas estabelecendo hierarquia e clareza nos seus espaços abertos coletivos, pois a ausência de definição destes lugares normalmente ocasionam apropriações privadas por parte dos usuários (em grande parte para utilização de estacionamentos ou para

finalidades de extensão de suas moradias, comércios e serviços), demonstrando a fragilidade dos projetos realizados. Se estes lugares fossem programados e definidos por meio de um projeto que considerasse as demandas, considerasse a diversidade das necessidades dos diferentes públicos, possivelmente poderiam obter soluções que servissem melhor a população. É importante estabelecer espaços legíveis para os espaços, no sentido de entendimento de sua função social, seja destinada ao acesso público irrestrito, ao semipúblico com certo nível de restrição, ao semiprivado com maior restrição aos usuários, ou privado com acesso controlado, no sentido de possibilitar a compreensão da natureza do território para assim mais facilmente serem conservados e usados de maneira apropriada. As soluções mais definidas são capazes de controlar melhor a aparência das edificações, dificultando as suas necessidades de alterações, o que pode contribuir com a preservação e manutenção do conjunto, tornando o usuário mais motivado a fazer melhorias e executar a conservação dos espaços existentes. (REIS; LAY, 2010, p. 103-113)

Muitas características espaciais podem contribuir com a criação diversificada de lugares. Para ampliar a comunicação das moradias com a rua pode-se optar por criar varandas para funcionar como um espaço transitório entre o espaço de dentro e o de fora; também é possível criar janelas em um nível mais protegido que, mesmo possibilitando esta comunicação visual, não devesse a intimidade dos moradores. Pode-se reservar um lugar destinado à coletividade mais protegido, elevando ou rebaixando o piso da área semipública. Conceber paisagismo adequado aos diversos ambientes para criar áreas de ficar, barreiras estratégicas, marcar eixos de circulações, elevar e rebaixar pisos, criar pérgolas, varandas, aberturas, janelas, vãos etc. são alguns recursos que podem contribuir com projetos mais humanos e diversificados. Áreas de piso livre muitas vezes são importantes para espaços de múltiplos usos e versáteis como feiras, festas da comunidade, apresentações de shows etc., mas a proporção deve ser adequada ao lugar para não criar espaços demasiadamente áridos que possam aumentar a temperatura do microclima e impedir a permeabilidade do solo prejudicando o meio ambiente. São inúmeras características e composições que podem

qualificar os espaços de uso público e criar diferentes perspectivas, contribuindo com uma cidade diversificada e com vida.

Figura 44 - Nota-se nas imagens do conjunto habitacional acima exposto as diferentes possibilidades de a habitação se relacionar com o espaço público e produzir um local humanizado e diversificado. As fotografias são do projeto do arquiteto Aires Gomes de Almeida, realizado na cidade de Guarda, Portugal.



Fonte: (COELHO, 2009b).

De acordo com Coelho:

O habitar deve repartir-se entre os mundos domésticos e a cidade, através de uma escala social e de vitalidade pública, de uma escala de vizinhança e de convívio e da marcação estratégica e cuidadosa da própria escala humana. (COELHO, 2009a, p. 13).

A importância de se projetar espaços privados que qualifiquem o espaço público e semipúblico e vice-versa é tarefa para os arquitetos e é vital para a qualidade de vida nas cidades.

A cidade é a composição e a soma dos espaços públicos e privados. A questão primordial não é se conseguir mais e mais espaços públicos. O importante para o espaço não é a propriedade, pública ou privada, e sim a apropriação e a acessibilidade, se é voltado ao encontro, ao convívio, às manifestações, às diversas ações do cotidiano etc. Os edifícios não devem deixar em um plano secundário a produção de espaços coletivos, nem tampouco desconsiderar seu entorno. É fundamental transformar os espaços coletivos em partes integrantes do projeto, equacionando com qualidade a transição entre espaços públicos e privados, de forma que a arquitetura venha contribuir com a cidade, agregando valor aos seus espaços. (SOLÀ-MORALLES, 2001, p. 101-105).

A transição dos edifícios habitacionais e seus espaços envoltórios é frequentemente obtida por meio da relação mútua, efetiva e afetiva entre interior e exterior, com soluções estimulantes de acordo com as intenções, mais públicas ou mais privadas. (COELHO, 2009a, p. 7).

Nota-se que muitos conjuntos habitacionais produzidos no Brasil não possuem diferenciações dos seus espaços privados e nem dos seus espaços públicos, que são monótonos e impessoais, enfraquecendo a vida pública. O desenho urbano deve ser valorizado, permeando espaços maiores e mais abertos para a comunidade do bairro, contrapondo-se ou complementando-se a outros menores e intimistas, voltados mais para a vizinhança próxima e local. A diversidade de soluções e de uso do solo gera diferentes utilizações, em diversos horários, por populações diversificadas, aumentando a utilização dos lugares, a segurança e a vida pública.

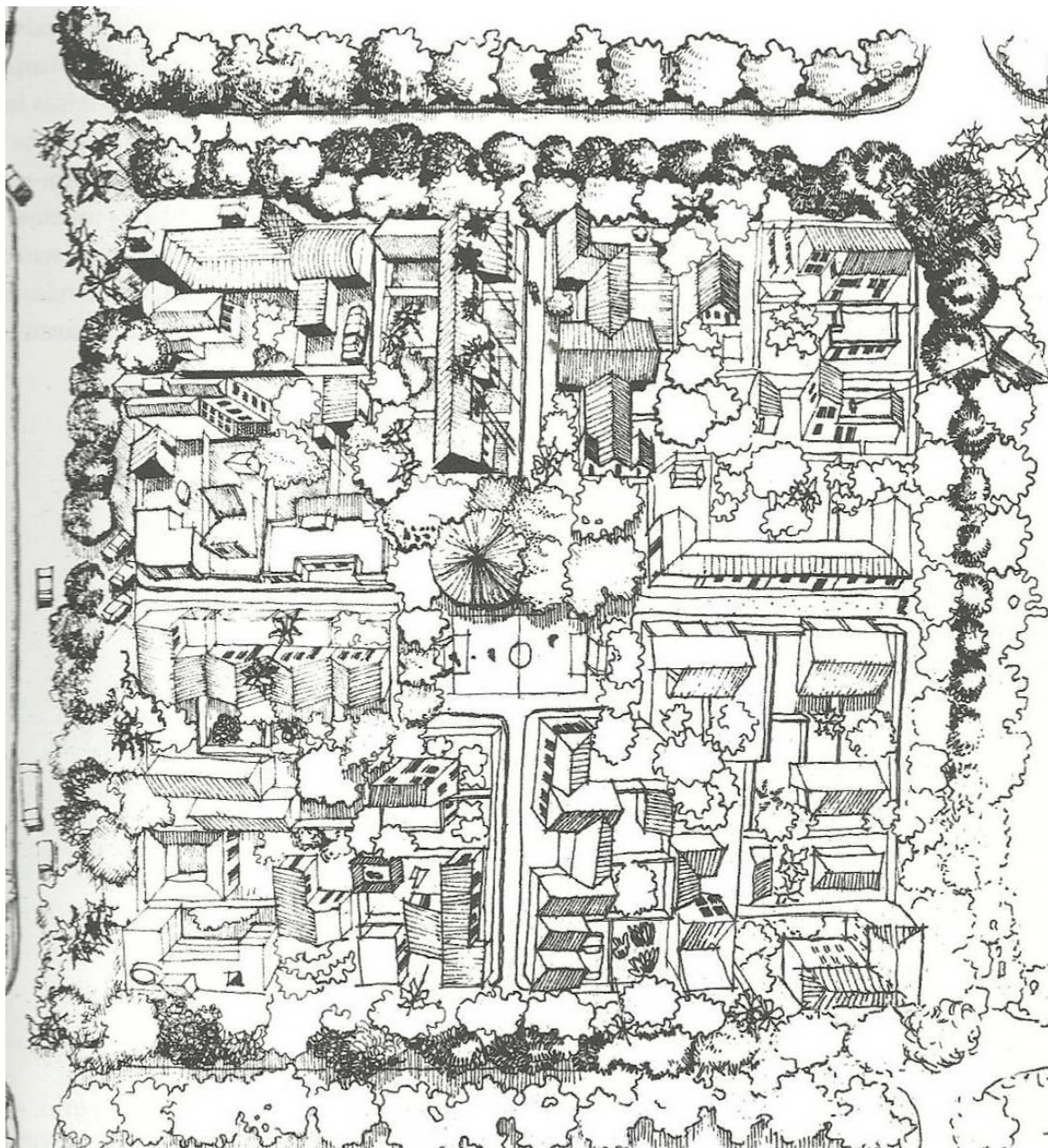
Para Serpa (1997) as áreas livres das edificações "amarram" e dão forma final aos volumes, vencendo os limites dos espaços individuais e funcionando como transição entre as esferas pública e privada. Para o autor a qualidade das relações de vizinhanças e da interação social depende, em grande parte, da adequada concepção e da correta implantação dos espaços de usos públicos. Portanto é fundamental que os conjuntos habitacionais sejam pensados considerando os seus diferentes significados aos espaços urbanos abertos, para que não sejam considerados como sobras de terreno, mas como local de encontro e convívio dos moradores e se estabelecendo como lugar do cotidiano dos habitantes, atribuindo uma dimensão social aos assentamentos habitacionais e à cidade como um todo. Ressalta-se a importância em não negar o entorno dos conjuntos habitacionais e de integra-los ao tecido tradicional existente, marcando-os pela definição de usos, mais privados e mais públicos, destinando locais para percursos, praças e largos.

Figura 45 - Imagem de um conjunto habitacional do PMCMV, uma solução padronizada monótona, sem qualidade e reproduzida em diversas cidades.



Fonte: (CASA VIVA, 2012).

Figura 46 - Imagem de um quarteirão proposto para novas cidades em Roraima, em 1985, concebido pela equipe do Instituto Brasileiro de Administração Municipal, coordenado por Carlos Nelson Ferreira dos Santos. Esta é uma concepção de cidade antiautoritária concebida para realidade urbana com diferentes escalas, soluções e usos.



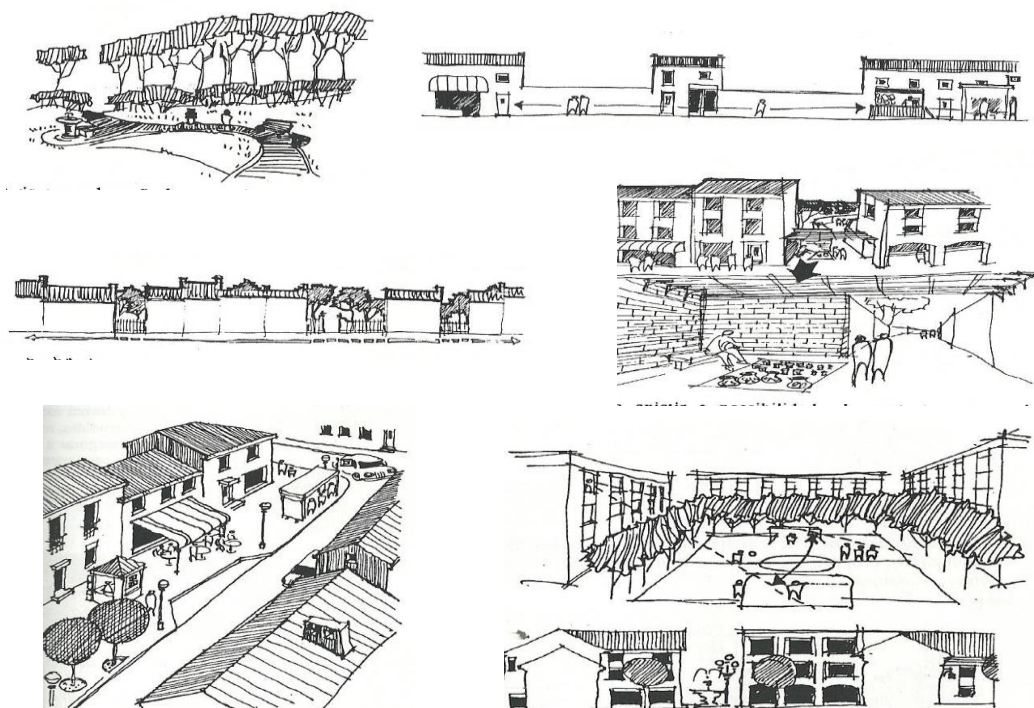
Fonte: (SEGAWA, 1998, p. 186-187).

A rua e o passeio são órgãos vitais da cidade e o uso e a vida nestes locais, muitas vezes, deixam-os mais seguros, com uma espécie de segurança informal, garantida pelos próprios usuários. Quando não se tem vida nestes territórios, eles se

tornam cegos, impessoais, inseguros, ocupados por pessoas anônimas, sendo mais difícil impedir cenas de violência. (JACOBS, 2000, p. 35-37).

Nas imagens da figura 47, pode-se notar diferentes propostas de percurso que agregam valor ao espaço urbano, criando lugares de ficar, caminhos mais agradáveis, surpresas durante o trajeto, visibilidade da rua dos estabelecimentos privados, vida urbana, convívio de diferentes perfis da população e diferentes turnos de utilizações, etc., estabelecendo uma configuração urbana criativa, com soluções diversificadas que possibilitam agregar mais valor ao espaço urbano.

Figura 47 - A diversidade de soluções dos espaços públicos e privados resulta em diferentes lugares de ficar, de circular, de exercitar, de conviver, de visualizar, sentir, viver etc.



Fonte: (COELHO; CABRITO, 2003, p. 31, 37, 56).

Carlos Nelson Ferreira Santos coloca que andar a pé pelos bairros tem grande importância, pois é possível resolver os afazeres funcionais sem o uso de veículos, muitas vezes transformando os trajetos em passeios prazerosos. Essa atitude corriqueira e funcional faz com que o morador entre em contato com as pessoas que

circulam pela redondeza, estabelecendo uma aproximação social com os frequentadores do bairro (SANTOS, 1985, p. 81).

É tarefa para projetistas conceber espaços de usos semipúblicos e públicos, ruas, passeios, praças, de diferentes portes e características, não estéreis, utilizados não somente para a publicidade e o lucro, mas como partes estimulantes do tecido urbano multiforme, pois a riqueza civil, social, cultural, arquitetônica, urbanística e morfológica de uma cidade necessita da diversidade destes locais. (SOLÀ-MORALLES, 2001, p. 104-105).

Muitas vezes, áreas de estar ao ar livre com bancos, mesas, *playgrounds* etc. são simplesmente instaladas sem haver preocupação com o ambiente árido e inóspito em que são inseridas. A falta de algum tratamento acolhedor destes espaços, somada às altas temperaturas, contribui para que estes lugares permaneçam vazios. Muitas vezes, uma simples cobertura ou algumas árvores possibilitam um lugar sombreado que proporciona um ponto de encontro acolhedor para a escala humana. A presença de arborização, de diversos equipamentos e mobiliários urbanos são muito importantes para a qualidade dos espaços de usos coletivos. (REIS; LAY, 2010, p. 111)

Figura 48 - O Residencial Alexandre Mackenzie, no bairro do Jaguaré, zona oeste de São Paulo, foi projetado por Marcos Boldarini e Sérgio Faraulo, do escritório paulistano Boldarini. Nota-se a presença de uma cobertura, o plantio de árvores e alguns bancos que possivelmente contribuíram para a vida comunitária da população deste conjunto habitacional.



Fonte: (COELHO; CABRITA, 2003, p. 1; SIMAS, 2012).

A evolução da sociedade e da qualidade de vida dos municípios não pode prescindir de espaços multifuncionais voltados ao encontro, às manifestações, ao convívio, ao lazer, aos festejos sociais, à troca de culturas, à diversidade, à vida pública etc. A arquitetura pode potencializar as ações humanas favorecendo o encontro, o uso múltiplo e a versatilidade dos lugares.

Coelho afirma que “*um verdadeiro habitar vai da habitação à vizinhança e à cidade*” e a humanização destes espaços é fundamental para obter a qualidade urbana. Assim, o autor define:

Um habitar humanizado refere-se a esta dupla escala doméstica e pública e pode definir-se como sendo aquelas cujas características residenciais e urbanas não são massificadas, monótonas, segregadas social e fisicamente, nem ambientalmente frias, visualmente agressivas, com excesso de presença rodoviária ou com ausência de espaços verdes urbanos. (COELHO, 2009a, p.10).

Estes espaços humanizados são especiais e vão além da simples identificação do sítio. São lugares que devem ter potencial para *dialogar com o nosso ser*, que sejam como *suplementos da alma*, pois habitar não se trata de números, quantidades e receitas padronizadas, pois produzir cidade e moradia está ligado aos aspectos qualitativos, à complexidade, à sutileza e às diferentes caracterizações do lugar. O objetivo deve ser criar uma cidade “*amigável*” e humanizada, com soluções integradas, que maximizem as vantagens dos mundos doméstico e urbano, trabalhando do interior ao exterior dos espaços (COELHO, 2009a, p. 10).

A articulação de pequenos grupos compostos por segmentos sociais distintos pode ser obtida com a diversificação de soluções habitacionais. Coelho ressalta: “*Há de acabar definitivamente com a repetição, ainda que pontual, de erros de concentração, discriminação ou isolamento na localização dos conjuntos*” (COELHO, 2009a, p. 7).

Grande parte das boas propostas habitacionais que geram uma cidade mais humanizada é caracterizada pela diversidade de soluções, onde se percebe as vantagens espaciais e sociais das soluções que consideram a intervenção em diferentes escalas, desde o lugar privado até a máxima integração entre as pessoas.

Deve-se pensar o habitar integrado, interligado a uma cidade viva e diversificada, levando em consideração a heterogeneidade em uma escala e a homogeneidade em outra, com zonas intermediárias. É importante mesclar o espaço de lugares, ora mais intensos e estimulados, com mais vida urbana, ora mais isolados, mais privativos. Entender a escala do lugar e criar identidades e usos diferenciados traz diversidade de utilizações e a vida urbana é capaz de pulsar em diferentes momentos trazendo mais segurança para as cidades.

A vida urbana fragmentada de muitos bairros estritamente residenciais ou até mesmo comerciais faz com que as atividades sejam realizadas de forma muito direcionada, enfraquecendo a multiplicidade do espaço público, diminuindo a superposição de usos, enfraquecendo sua utilização. Portanto, a diversidade de usos de um bairro é de extrema importância para que os espaços públicos apresentem vida de forma variada e dinâmica, dando utilizações a passeios, ruas e praças em diferentes períodos, sem ocasionar um ciclo de desuso.

Dentro da diversidade de usos que impulsionam a utilização do espaço público pode-se destacar o comércio, como um dos mais importantes, pois, muitas vezes, uma rua estritamente residencial com um ponto representativo de comércio diferencia-se completamente de uma outra rua do mesmo bairro com as mesmas características, porém sem este local comercial. Isto mostra a força que alguns equipamentos podem exercer no meio urbano, incluindo, entre eles, além de estabelecimentos comerciais, igrejas, escolas, feiras etc., outros, capazes de gerar fluxos que estimulam a vida cotidiana para fora de sua residência (GONTIJO, 2005).

As relações entre as escalas privadas, os espaços coletivos, o público, o semipúblico e o privado devem ser pensadas simultaneamente por meio de projetos que transformam da escala mais local até as mais amplas. É muito importante uma análise cuidadosa do existente e da inserção urbana no contexto para uma atuação mais responsável social e urbanisticamente. Cada projeto exige desenvolver as particularidades culturais, econômicas, sociais, topográficas, de localização, paisagísticas, estéticas e de implantação no lugar, onde a apreensão se dá por intermédio de instrumentos de análise consistentes, consulta com a comunidade, entendimento da demanda. *“Hoje precisamos de uma arquitetura e de um urbanismo que dialoguem com o entorno mas que por sua vez sejam capazes de modificar a cidade, e agir para reconectá-la”*. (JÁUREGUI, 2010, p. 158-162).

Huet alerta: *“uma coisa é certa: a cidade permanece o nosso primeiro e único objetivo, porque nela está o futuro da arquitetura”* (HUET, 1986, p. 87).

2.8 Densidade

No Brasil, há mais de meio século, muitas cidades de médio e grande portes tiveram o modelo de urbanização desintegrado, fundamentado nos princípios da “Carta de Atenas”, com a separação em zonas distintas das seguintes funções: habitar, trabalhar, recrear e circular. Este tipo de modelo urbanístico formou muitas estruturas urbanas amorfas, extremamente consumidoras de tempo e energia, onde as circulações baseadas no automóvel determinaram as geometrias urbanas. A urbanização descontínua, dispersa e extensiva tornou-se progressiva e descontrolada com o processo intenso de crescimento das aglomerações urbanas (legais e ilegais), causando diversas alterações territoriais, grande exclusão social, prejudicando o meio ambiente, configurando um alargamento desordenado do perímetro urbano e dependência do transporte individual, contribuindo para a proliferação da cidade difusa. (SILVA, 2008, p. 105-106).

Brasília é o exemplo mais paradigmático da aplicação destes conceitos de “cidade funcional” difusa. Com o passar do tempo percebeu-se que a urbanização extensiva, dependente da utilização do automóvel particular, organizada em ambientes urbanos que combinavam núcleos densos ou ultradensos (desenvolvidos na vertical) com a dispersão suburbana, não era sustentável. Este tipo de organização ocasionou problemas relativos ao consumo excessivo do solo, consequentemente perda de solo produtivo, danos ao meio ambiente, elevados consumos energéticos, aumento da poluição atmosférica e ineficiência no fornecimento de serviços e infraestrutura. Esse modelo causou também elevados custos públicos com a expansão das infraestruturas, além de alta concentração em setores mais pontuais, segregação socioeconômica, esvaziamentos dos centros urbanos, espaços públicos pouco utilizados, empobrecimento do uso da rua como lugar do encontro, pois a via tornou-se local praticamente exclusivo de circulação de automóveis e estacionamento, saturando as cidades em virtude de congestionamentos, poluição, baixa qualidade de vida etc. (SILVA, 2008, p. 105-106).

Nas últimas décadas, as teorias urbanísticas ganharam novo enfoque com o surgimento do paradigma desenvolvimento sustentável, portanto passou-se a pensar um novo conceito de desenvolvimento urbano baseado na “cidade compacta” com o objetivo de resolver os problemas associados ao modelo de urbanização dispersa e extensiva.

Essas teorias passaram a valorizar a combinação de formas urbanas compactas e densas, associadas ao uso misto, pois, além de maximizarem o uso da infraestrutura, podem reduzir a necessidade de expansão das cidades para as áreas periféricas. Estas estruturas urbanas compactas podem possibilitar e incentivar outras formas de circulação, independentemente do transporte motorizado, uma vez que as distâncias entre equipamentos, serviços, comércios e habitações etc. são encurtadas, viabilizando a implantação de um sistema de transporte coletivo. Essas teorias do desenvolvimento urbano sustentável são contrárias às áreas monofuncionais de baixas densidades, que

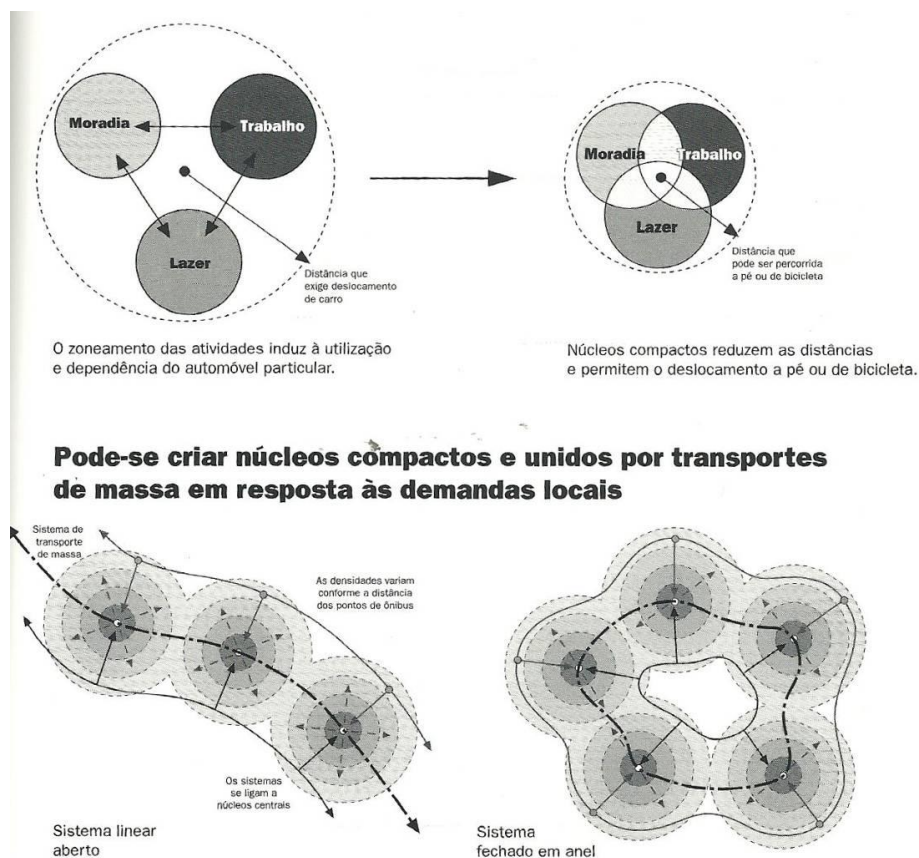
obrigatoriamente sobrevivem dependentes do veículo motorizado. Assim, a otimização do espaço urbano visa aproveitar a infraestrutura existente e reduzir a expansão das cidades, consequentemente a destruição do meio ambiente. (NOBRE, 2004, p. 1).

Contudo, a densidade humana apresenta um limite e discute-se hoje qual é a ideal para contribuir com a construção de um novo paradigma de desenvolvimento econômico, ambiental e social, cumprindo os requisitos da sustentabilidade.

Rogers reflete como as cidades poderiam ser pensadas para absorver o aumento no crescimento urbano, ser autossustentáveis e oferecer oportunidades, sem colocar em risco as futuras gerações. Ele investe na ideia de “cidade compacta”, descrevendo-a como *“uma cidade densa e socialmente diversificada onde as atividades econômicas e sociais se sobreponham e onde as comunidades sejam concentradas em torno de vizinhanças”*. (ROGERS, 2011, p. 33).

A cidade proposta por Rogers deveria crescer em torno de centros de atividades sociais e comerciais, localizados nas proximidades de pontos nodais de transporte público, em volta dos quais as vizinhanças se desenvolveriam. Cada cidade seria uma rede de vizinhanças, cada qual com seus parques e espaços públicos, que acomodariam uma série de atividades públicas e privadas sobrepostas. A intenção é que as cidades compactas sustentáveis recoloquem a cidade como o hábitat ideal para uma sociedade, baseando-se nas comunidades, onde o tipo de estrutura urbana estabelecida pode ser interpretada de diversas maneiras, em resposta a todas e a cada uma das culturas, constituindo, além de uma oportunidade social de viver em comunidades em companhia de vizinhança, uma oportunidade ambiental, pois evita a expansão sobre a área rural e reduz os custos de infraestrutura (transporte, lixo, energia, água, saneamento). (ROGERS, 2011, p. 27- 53).

Figura 49 - Os sistemas de transporte coletivo ligariam os diferentes centros de vizinhança, através de conexões de alta velocidade, e deixariam a distribuição local para os sistemas locais, reduzindo o volume e o impacto do tráfego, controlando-o e deixando-o o calmo, sobretudo em torno da praça pública das vizinhanças, o que incentivaria andar a pé e de bicicleta.



Fonte: (ROGERS, 2011, p. 39-47).

Durante um longo período, o modelo de cidade compacta dominou (e domina) o debate da sustentabilidade apresentando seus benefícios. Contudo, o debate teórico e a experiência revelam que estas vantagens existentes estão longe de ser unanimemente aceitas, pois, provavelmente, não exista uma solução urbana definitiva e única, com benefícios universais. É possível que múltiplas potencialidades e formas urbanas possam evoluir e coexistir, ganhando força a ideia de que, mais do que um estado, a sustentabilidade é um processo que implica a adaptação ao longo do tempo, na medida em que as condições sociais, econômicas e ambientais alteram-se. (SILVA, 2008, p. 122-123).

Muitos autores defendem que ao invés de se procurar uma forma urbana definitiva, seja ela mais densa ou mais rarefeita, a ênfase deveria ser dada a cada situação específica do espaço, pois não seria interessante padronizar sua organização. Globalmente, as conclusões relativas à densificação associada ao uso misto dos solos são positivas, porém em determinadas situações, se associadas à deficiência do transporte público ou a outras questões particulares específicas, em determinados locais podem causar risco de grandes congestionamentos e poluição, ou outros problemas, como os relacionados à estrutura social, entre outros. É preciso considerar que existem diferentes perfis de população, com diferentes culturas e hábitos, portanto não é interessante padronizar soluções para não desprezar as diferentes necessidades e demandas específicas de algumas comunidades.

Para Ferreira (2012, p. 82), dimensionamento, densidade construtiva e densidade demográfica devem ser compatíveis com boa qualidade de vida. Empreendimentos exageradamente grandes podem criar espaços superdimensionados; empreendimentos demasiadamente populosos podem potencializar problemas de infraestrutura e ser incompatíveis com o aumento substancial da demanda por serviços e equipamentos públicos oferecidos para a área, cuja execução poderia ser inviável ao governo local. Portanto é preciso pensar o projeto das edificações adequando-os ao porte da região. Tratando-se de habitação de interesse social é importante analisar o déficit habitacional existente no local, pois frequentemente as cidades maiores têm preços mais elevados na terra e na moradia, o que faz surgir, em cidades vizinhas, empreendimentos enormes que irão servir à população de outras áreas, tornando-se meramente cidades dormitórios, o que na maioria dos casos não é interessante para o desenvolvimento das cidades.

Para Mascaró (2001, p. 4), a forma urbana adequada deve unir aspectos climáticos aos culturais, econômicos e sociais, pois a cidade compacta (mais densa) ou a espalhada (menos densa) não são critérios autossuficientes que podem ser separados e estudados individualmente, portanto não se pode generalizar. Existe um

leque de opções e ideias sendo seguido, entretanto esses princípios não devem ser utilizados como respostas definitivas, sendo, inclusive, difícil propor soluções com convicção.

A densidade deve estar relacionada a um plano municipal, a uma política de uso e ocupação de solo definida por zonas, distribuída e planejada de acordo com as características do município, levando-se em consideração os diversos fatores existentes no local. A densidade deve ser compatível com a disponibilidade de infraestrutura, as características físicas e ambientais da área, as características sociais, culturais, as atividades existentes locais etc. No Brasil existem regionalmente alguns mitos de desvantagens e benefícios de algumas tipologias, como, por exemplo, as densas e multifuncionais. Por isso é importante a participação de autoridades públicas locais, associadas a outros profissionais projetistas e construtores para implantar alguns tipos de edificações, pois, muitas vezes, por meio de reuniões com a sociedade pode-se conquistar comunidades locais, explicando as soluções pretendidas. (DERRICK; SIMMONS, 2005, p. 18-24).

Já há mais de meio século, as cidades brasileiras vêm passando por um processo de urbanização acelerado e desordenado, calcado na exclusão territorial e social, configurando tecidos urbanos com um padrão disperso, periférico, com alargamento do perímetro urbano e com grandes carências em infraestrutura, serviços, comércio, com problemas de ocupações irregulares ilegais em locais ambientalmente sensíveis etc. A busca de densidades maiores em determinadas situações é aconselhável, porém é preciso ter cuidado com a busca cega para densificar o território urbano, pois em um País heterogêneo e grande como o Brasil, com diversas características culturais, sociais, climáticas, territoriais, econômicas etc. é equivocado pensar-se em uma densidade ideal padrão para as diferentes regiões, sendo importante propor projetos habitacionais com densidades compatíveis com os diversos lugares, para contribuir com a qualidade de vida da população e o desenvolvimento sustentável

das cidades. O ordenamento do território constitui-se em um grande desafio para o desenvolvimento urbano.

2.9 Sustentabilidade

O homem tem causado grandes impactos ao meio ambiente e enorme vulnerabilidade às cidades. A mudança climática é responsável por agravamentos de condições que já não eram favoráveis, gerando mais instabilidade no clima, aumento da temperatura ambiental, períodos longos de seca ocasionando insegurança no abastecimento de água, números elevados de chuvas intensas aumentando o risco de enchentes e alagamentos e a quantidade de escorregamento de taludes naturais e artificiais. Também é possível notar a crescente demanda por ar-condicionado, o alto consumo de energia e algumas inseguranças estruturais em edifícios causadas pelo aumento do vento, por alagamentos etc. (AGOPYAN, 2011, p. 50-51).

Umas das razões para a crise ambiental são a fragmentação de todos os elementos essenciais à vida física e espiritual e a pouca dedicação em busca de reintegrá-los. Nosso planeta é dividido em países pobres e ricos, desenvolvidos e subdesenvolvidos, exploradores e explorados etc. Também deparamos com uma subdivisão de especialidades na profissão que, muitas vezes, não valoriza uma visão mais global, interdisciplinar, multidisciplinar, que transborde e integre questões mais específicas com outras mais abrangentes. A vida altamente competitiva, onde a cooperação é exceção, deve dar lugar a uma cooperação construtiva, envolvendo os diversos profissionais e a sociedade neste objetivo. (SATTLER, 2007, p. 10-11).

Diante deste cenário complexo que vivemos, o conceito de sustentabilidade é frequentemente aplicado sem corresponder ao seu amplo significado, sendo muito comum o uso superficial desta palavra, sem que se tenha consciência da abrangência deste termo. Abaixo segue uma breve definição das cinco dimensões de sustentabilidade definidas por Sanches, no livro “Estratégias de transição para o século

XXI: desenvolvimento e meio ambiente”, que nos auxiliam no entendimento do significado desta palavra. (SANCHS, 1993).

➤ Sustentabilidade social

A sustentabilidade social é perseguida na construção de uma civilização com maior equidade na distribuição das posses e renda, de modo a melhorar os direitos e as condições da população e a reduzir o distanciamento nos padrões de vida entre as camadas sociais.

➤ Sustentabilidade econômica

A sustentabilidade econômica busca assegurar a geração de renda e sua distribuição, devendo ser medida em termos macrossociais e não somente por meio de critérios macroeconômicos.

➤ Sustentabilidade ecológica (ambiental)

Para a busca da sustentabilidade ecológica deve-se procurar respeitar os limites de capacidade de carga dos ecossistemas e agrossistemas; promover a conservação da biodiversidade; reduzir o consumo de recursos e produtos facilmente esgotáveis ou ambientalmente prejudiciais, objetivando substituí-los por recursos ou produtos renováveis e/ou abundantes e ambientalmente inofensivos, bem como reduzir o volume de resíduos e de poluição.

➤ Sustentabilidade espacial

Propõe uma configuração rural-urbana mais equilibrada, sem tantos contrastes na distribuição territorial (assentamentos humanos, atividades econômicas), preservando, criando e protegendo reservas naturais para proteger a biodiversidade.

➤ Sustentabilidade cultural

É associada à valorização das raízes endógenas, respeitando as especificidades de cada ecossistema e as diferentes peculiaridades culturais das diversas comunidades humanas.

Apesar de o tema sustentabilidade abranger várias classificações, como as citadas acima, estes objetivos entrelaçam-se e misturam-se de forma que as ações sustentáveis necessitem ser pensadas integradas para que se alcance soluções “verdadeiramente”²⁰ mais sustentáveis.

Para aplicar o desenvolvimento sustentável nas intervenções de empreendimentos habitacionais é necessário buscar desde a elaboração de suas concepções até as formas de diminuir o impacto ambiental e de aumentar a justiça social dentro do orçamento disponível. (AGOPYAN, 2011, p. 14-20).

Deve-se perseguir o objetivo de criar uma comunidade mais ajustada às necessidades dos seus moradores, com maior qualidade de vida, melhorias na integração do bairro com a cidade, na qualidade dos transportes urbanos e locais, com maior acesso à infraestrutura de comércio, serviços, educação, saúde, lazer, com disponibilidade de espaços públicos, semipúblicos, coletivos e privados, com segurança e com responsabilidades física, ambiental e social. É importante entender, considerar e respeitar as preexistências geográficas, físicas e populacionais, buscando a redução da desigualdade social, com emprego, renda e desenvolvimento profissional, proporcionando não apenas moradias dignas, mas cidades mais sustentáveis.

²⁰ Acredita-se não existir a plena sustentabilidade, pois a noção de sustentabilidade é evolutiva, transforma-se constantemente através da dinâmica dos espaços, conforme cada época, de acordo com as novas demandas humanas, espaciais e ambientais. Porém, nos tempos atuais, a palavra sustentabilidade é constantemente empregada superficial, errada e indiscriminadamente se reduzindo quando muito a um atributo como “ecologicamente correto” ou como marketing (SILVA; ROMERO, 2011, p. 4).

Para Silva e Romero:

O urbanismo sustentável busca o resgate do regionalismo cultural e histórico, reconhecendo as particularidades e valorizando as relações interpessoais e humanas do cidadão com seu lugar, história e cultura. (SILVA; ROMERO, 2011, p. 6).

O empreendimento deve abranger os diversos agentes na fase de elaboração de projeto, construção e ocupação da edificação, ou seja, a participação da sociedade²¹ é desejável desde a concepção, pois além de auxiliar os profissionais que intervirão na área, trazendo questões importantes para o entendimento das necessidades e demandas da população local e futuros usuários, também contribui para que a comunidade desenvolva sua autoestima, aumentando sua comunicação no processo participativo. A participação e o envolvimento da sociedade não devem parar após a conclusão do projeto. É importante a criação de uma comissão de acompanhamento das obras representando os futuros moradores, até a conclusão da construção. Esta interação entre profissionais e comunidade também deve ser mantida no período pós-ocupação. Após a obra finalizada não basta apenas disponibilizar um manual de uso ao proprietário. Mesmo que o material seja bem didático e explicativo, os profissionais também devem realizar reuniões, orientando os moradores sobre o correto uso técnico do empreendimento, e dar suporte e acompanhamento para que efetivamente se saiba como utilizar da maneira correta a edificação, contribuindo com a redução do consumo dos recursos naturais e energéticos, com a coleta seletiva etc. Questões relacionadas ao convívio entre as pessoas e seus usos também devem ser discutidas com seus grupos técnicos e população, pois é de extrema importância prepará-los e capacitá-los para a gestão do empreendimento. O engajamento da sociedade nas diversas etapas da construção pode alterar hábitos e evitar surpresas decorrentes do rumo inusitado que algumas edificações podem tomar após a sua ocupação. Entretanto, muitas vezes, após o uso das construções, aparecerão ainda alguns problemas que poderão ser

²¹ É importante lembrar que toda sociedade do bairro deve ser considerada usuário, mesmo que indiretamente, não apenas o cliente direto, pois através do entendimento da realidade do local e das expectativas da população os projetos podem mudar vidas de comunidades.

resolvidos por meio de parceria entre a comunidade e a assessoria técnica (CARDOSO; PRADO; JOHN, 2010, p. 175, 204).

Sobre a participação da sociedade nas intervenções nas cidades, Silva coloca que apesar de o Brasil possuir uma legislação eficaz na regularização do território, a população brasileira necessita aprender com a recente democracia participativa a importância de seu envolvimento, de sua conscientização e das melhorias das condições socioeconômicas, pois ainda continuam a prevalecer nos projetos urbanos os interesses privados e não os coletivos. O desafio para as concepções urbanísticas é *deselitizar*, contrapondo-se as atuais relações existentes de espaço construído versus comunidade, que são, normalmente, criadas de forma segregadora e interessada (SILVA; ROMERO, 2011, p. 10-12).

Um mapeamento de toda a infraestrutura deve ser feito para que seja realizado um estudo de viabilidade envolvendo o projeto e a área em questão, possibilitando requalificar o tecido urbano e as áreas degradadas, reabilitar edifícios, aproveitar os vazios urbanos, não incentivando o processo de periferização urbana e trazendo melhorias para as cidades. O projeto deve ser definido relacionando-se com o lugar, mantendo, revitalizando, removendo - sempre que preciso -, interagindo no meio urbano, recuperando áreas sociais ou ambientalmente degradadas, contribuindo e/ou resgatando os ambientes naturais e a vida urbana existente, complementando o caráter da área, permitindo que moradores se identifiquem com a área e se apropriem do espaço, contribuindo com a humanização do bairro e trazendo uma identificação e um sentimento de pertencimento bairro/usuários, melhorando a qualidade de vida e possibilitando inclusive maior segurança do local.

A implantação adotada pelo empreendimento habitacional define alterações ambientais que ocorrerão na sua construção e uso, portanto sua ocupação de forma indevida e descontrolada pode mudar o meio ambiente da região, sendo fundamental uma escolha criteriosa da área, evitando locais ecologicamente sensíveis e

considerando todas as sinergias com o entorno como infraestrutura, transporte, equipamentos, existências de fonte de ruídos excessivos, odores, ou particularidades como lixão, estação de tratamento, rios, indústrias, enfim as diversas características particulares encontradas. Existem áreas de trabalho que não são indicadas para a construção e é interessante serem descartadas para evitar danos ao meio ambiente e à população, como locais sujeitos a inundações, escorregamento de terras, contaminações de ar, da água, do solo etc. (GOMES, 2010, p. 38-48).

A concepção arquitetônica deve estar ligada aos aspectos culturais da habitação, da necessidade de não considerar a moradia simplesmente como abrigo, sem maiores cogitações, mas sim como lugar onde as relações do cotidiano são coligadas, refletindo no espaço que deve ser vinculado à antropologia, indo além da definição de distribuições de ambientes internos, podendo atingir inovações no planejamento e no funcionamento de uma casa e de um bairro, de forma mais ampla. É insuficiente limitar-se a aspectos estruturais e estéticos de uma edificação. Entretanto, não devemos desvalorizar a importância da escolha do sistema construtivo e dos materiais empregados na edificação, que podem e devem estar inseridos na cultura e na questão social e econômica da região, seja através da mão de obra disponível, do conhecimento das técnicas construtivas utilizadas pela comunidade local, ou das matérias-primas disponíveis na área do projeto, e até nos impactos que irão causar ao meio ambiente etc. Portanto é importante tomar como partido as particularidades do local, a vivência da comunidade, a cultura e sua história, fazendo com que estas questões contribuam positivamente, não apenas com a construção, mas com a comunidade e seu hábitat. (LEMOS, 1989, p. 8-9).

Um dos desafios para uma construção sustentável é reduzir a massa de materiais utilizados, o volume de resíduos gerados e os danos ao meio ambiente. A escolha de cada produto deve observar uma série de questões a serem pensadas em conjunto, de acordo com o local do projeto e as características da construção, para que seja possível dimensionar o impacto no meio ambiente e nas cidades, em todas as

fases da construção, desde a execução até a obra finalizada, suas manutenções e interferências na vida das pessoas e da região.

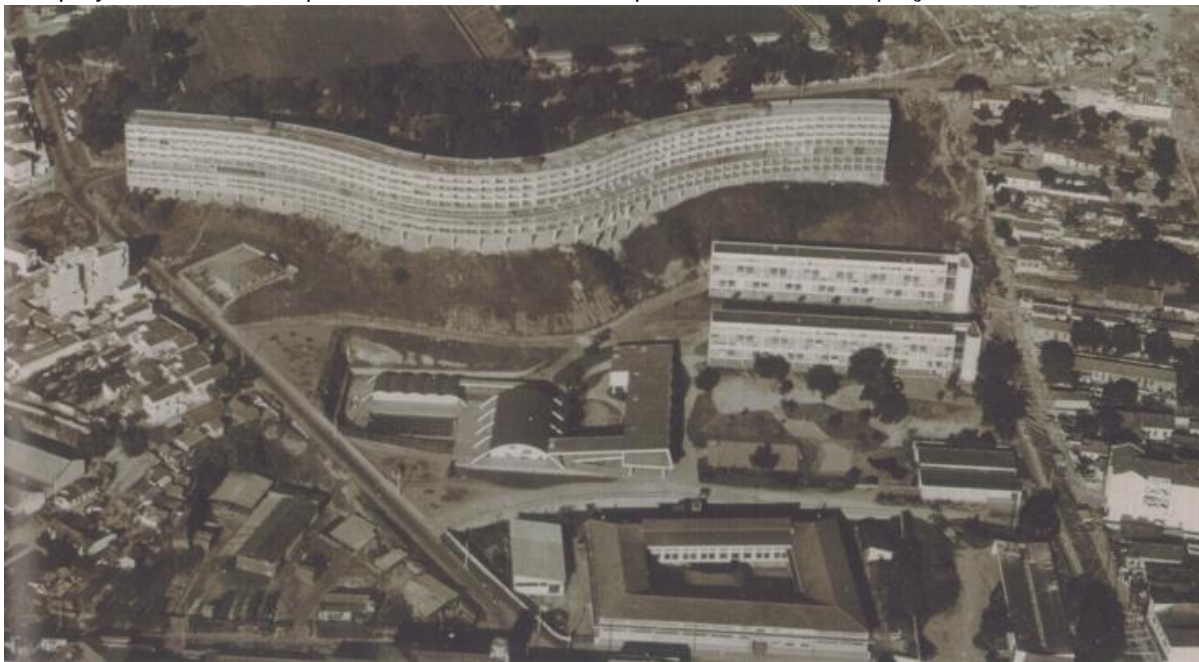
Para o auxílio da escolha de materiais a serem adotados na construção deve ser considerada a “Análise do Ciclo de Vida” (ACV) destes, que é baseada na quantificação dos fluxos de entrada (consumo) e saída (emissões) de materiais e energia associados ao produto, ao longo do ciclo de vida, permitindo a tomada de decisões, analisando o impacto ambiental. Porém, a análise requer uma enorme quantidade de informações e medidas, que além de serem trabalhosas de serem levantadas, quantificadas e publicadas, são caras, o que leva, muitas vezes, os profissionais e pesquisadores brasileiros a utilizarem dados de bases estrangeiras, que em muitos casos podem levar a imprecisões significativas e a decisões equivocadas. A opção é popularizar a análise do ciclo de vida e desenvolver modelos simplificados, de forma a torná-los viáveis no Brasil. As escolhas de materiais devem utilizar uma combinação de critérios, levando em consideração não apenas os aspectos ambientais, mas também sociais. Lembramos que muitas vezes a minimização de impacto ambiental é obtida por meio de soluções com maior impacto na fase da construção, mas que diminuem a manutenção, reduzindo o consumo de energia e água ou proporcionando futuramente o aumento de durabilidade. Portanto não se deve padronizar soluções ou vetá-las inicialmente. Listas genéricas de “materiais sustentáveis” ou “materiais verdes” não podem pretender ser universais; têm que ser pensadas em um contexto local, adotando a regra fundamental da sustentabilidade: pensar globalmente e agir localmente. Também não é possível se falar simplesmente em materiais duráveis; eles têm que ser avaliados em conjunto com as condições em que serão expostos, pois detalhes de projetos e de suas utilizações na construção, somados às condições climáticas, influenciam diretamente no aumento de sua vida útil. Considerando o grande consumo de materiais de construção, este aumento pode representar significativa redução de resíduos e consumo de materiais, apesar de nem sempre implicar na redução do impacto global, pois precisa ser estimado através da análise de ciclo de vida. (LAMBERTS; TRIANA, 2010, p. 64-90; JOHN, 2010, p. 126-154).

A concepção dos projetos de empreendimentos deve ser pensada levando-se em consideração as condições climáticas, as características físicas e geográficas locais, analisando-se fatores como umidade, temperatura, disponibilidade de iluminação natural, orientação solar, elementos paisagísticos, ventos dominantes etc., para que seja possível tirar proveito das características existentes e propiciar maior conforto térmico, tanto aos moradores do empreendimento como aos do entorno imediato, de forma que a arquitetura tenha uma resposta térmica ao local em que está inserida, nas diferentes épocas do ano. (LAMBERTS; TRIANA, 2010, p. 57).

Os projetos devem atender às variações de climas existentes no Brasil e a diferentes características do contexto, que podem inclusive interferir e mudar algumas das condicionantes climáticas. O clima pode ser dividido em três escalas: macroclima (características gerais de uma região em termos de insolação, nebulosidade, temperatura, ventos, umidade e precipitação), mesoclima (é observado com mais proximidade de uma edificação, observando questões naturais ou artificiais que influenciam as condições locais do clima) e microclima (é observado de modo semelhante ao mesoclima, porém ainda mais aproximado). O estudo destas variáveis é muito importante para fazer surgir concepções arquitetônicas mais adequadas ao bem-estar das pessoas e à eficiência energética, para adoção de soluções de sombreamento quando necessário, criação de paisagismos compatíveis ao local, utilização de estratégias de ventilação, implantações coerentes de um edifício com o melhor aproveitamento da iluminação natural etc., lembrando que o ganho deve ser não apenas da edificação, mas de seu entorno e de sua comunidade local. O paisagismo pode agregar muito valor para reduzir efeitos de ilha de calor dentro de zonas urbanizadas. (LAMBERTS; TRIANA, 2010, p. 57-61).

A adequação à topografia do terreno, tirando proveito das condicionantes naturais topográficas, gerando menores movimentações de terra, cortes, aterros, arrimos e o aproveitamento da vegetação existente, deve ser um objetivo visando preservar o ciclo hidrológico natural e o meio ambiente.

Figura 50 - O projeto de Pedregulho do arquiteto Reidy foi uma inovação para a cultura de projeto brasileira e internacional. A sua implantação tirou proveito das irregularidades do terreno, acompanhando sua curva e criando pontes de integração entre níveis, criando circulações intermediárias entre os pisos. É um projeto emblemático por várias razões, inclusive por sua criativa adequação ao terreno.



Fonte: (BONDUKI, 2000, p. 89, 91).

As edificações são responsáveis por grande parte do consumo total de energia elétrica no Brasil e para o desenvolvimento sustentável de moradias é necessária a redução do consumo de eletricidade, gás e lenha, bem como é de suma importância aumentar os usos de fontes renováveis de energia, como alternativas às anteriores. A aplicação de estratégias na fase da elaboração do projeto é fundamental para um bom

desempenho da edificação com condições máximas de eficiência energética, como se apropriar dos recursos naturais como fonte de iluminação, energia e conforto ao usuário. Enfim, na fase de elaboração de projeto é possível viabilizar economias futuras com manutenção e ainda proporcionar um ambiente mais agradável com maior qualidade de vida. (TRIANA; PRADO; LAMBERTS, 2010, p. 103-127).

Na categoria água, a sustentabilidade depende da demanda de oferta em três níveis: macro, com a exploração racional dos recursos hídricos; meso, com a gestão otimizada dos sistemas públicos; e micro, com a otimização do consumo de água nos edifícios. No Brasil, uma boa opção para os projetos é a captação das águas pluviais para aproveitá-las no abastecimento de determinados usos específicos, que se diferem da água potável, tais como bacias sanitárias, irrigação de vegetação, lavagem de pisos, espelhos d'água etc. Também é importante planejar e desenvolver a edificação permitindo o escoamento das águas no solo de modo a alimentar o lençol freático, mantendo áreas permeáveis, prevenindo o risco de inundações em áreas com alta impermeabilização e inclusive contribuindo com o sistema de drenagem urbana. Prever tratamento de esgoto local, nas próprias edificações, contribui também para o processo de depuração. (OLIVEIRA; ILHA, 2010, p. 157-173).

Num empreendimento habitacional é muito importante ir além da produção em massa de moradias, por intermédio da leitura da área, seus diagnósticos e interação entre equipe técnica multidisciplinar, comunidade de bairro e futuros usuários. Assim é possível propor edificações com características que venham a agregar muito mais valor às unidades habitacionais, englobando diversas ações (sociais, educacionais, econômicas e culturais), gerando empregos, ampliando a capacidade econômica dos moradores e dando, inclusive, suporte e oportunidade de capacitação profissional, promovendo a melhoria do desempenho das condições socioeconômicas locais. Na atualidade, os municípios brasileiros têm assumido um papel pró-ativo nas estratégias de desenvolvimento econômico, fazendo com que, muitas vezes, as cidades desenvolvam uma competição interurbana pela oferta de consumo, pela atração de

turismo e eventos culturais, travando uma competição pela capacidade de controlar o comando financeiro, deixando o processo econômico sobrepor-se às políticas sociais, tornando a sociedade constantemente desarticulada, menos participativa e marginalizada socialmente. Normalmente, o abismo social, unido à ausência de educação e conhecimentos, dificulta que o cidadão obtenha a noção mínima de direitos e deveres da sociedade. Nesse sentido deve-se buscar um planejamento urbano regional mais participativo, integrado e menos fundamentado em posturas coronelistas (SILVA; ROMERO, 2011, p. 5).

A acessibilidade deve ser pensada considerando aspectos físicos de adaptação, continuidade, regularidade do tecido urbano aos equipamentos, moradias e diversos lugares da cidade. Aspectos sociais relacionados à população local e aos portadores de necessidades especiais são fundamentais para acessibilidade da população à cidade e sua inclusão social. Deve ser pensada do macro ao micro, da escala regional à local, inclusive analisando os materiais de revestimentos a serem utilizados para viabilizá-la. A acessibilidade urbana deve tratar das distâncias das diversas atividades da cidade, considerando a mobilidade dos usuários, permitindo a coexistência equilibrada dos diferentes modos de transportes dentro de condições ambientais salutaras. É imprescindível projetar dando a devida atenção aos deslocamentos dos moradores dentro do bairro e da cidade, conjugando um sistema de transporte coletivo ao transporte individual e ao alternativo, como bicicletas, incentivando o espaço do pedestre, relacionando-o com as diversas atividades locais e do entorno, com seus espaços públicos e privados e com a cidade, tornando o bairro mais acessível para o cidadão. É imprescindível que se valorize o transporte coletivo e a interface local e regional, enfatizando a gestão territorial integrada e participativa e as relações de vizinhança. (SILVA; ROMERO, 2011, p. 7-9; ROMERO et al., 2004, p.16).

A flexibilidade do projeto pode resultar a edificação mais sustentável, pois é uma forma de propiciar melhor adequação às necessidades futuras, que, se bem

programadas, podem transformar o espaço, atribuindo-lhe novas funções e usos, sem grandes custos e impactos.

Como foi apresentado, para que seja possível obter soluções de projetos urbanos mais sustentáveis devem-se analisar as diversas ações que envolvem a cidade e o local de intervenção, e perseguir ideias que busquem diminuir o impacto ambiental, aumentar a justiça social e a qualidade de vida nas cidades, lembrando que a vida está em transformação e que as ações devem ser constantemente revistas, aprimoradas e não adotadas como padrão único e serem repetidas de forma indiscriminada, pois como colocam Silva e Romero:

a noção de sustentabilidade é evolutiva, conforme relações científicas e tecnológicas de cada época, bem como o surgimento de novas necessidades e demandas humanas, espaciais e ambientais. Nesse contexto entende-se que o urbanismo sustentável é um conceito em constante ajuste e adequação às necessidades humanas, resultante de experimentos, vivências, pesquisas e interações dos fenômenos socioculturais, econômicos, ambientais, tecnológicos. (SILVA; ROMERO, 2011, p. 2).

O desenvolvimento urbano sustentável impõe o desafio de transformar a cidade existente, o que é de suma importância para o desenvolvimento dos países. O desafio é elevar o patamar da qualidade de vida de nossas cidades, com sustentabilidade social, ambiental e econômica. As complexidades, contradições e conflitos sempre existiram nas cidades, mas, talvez, a maior novidade e a grande oportunidade sejam simples: nesta primeira década do século XXI a cidade tornou-se pauta do Planeta. (LEITE, 2012, p. 4-12, 247-250).

3 CONCURSO PÚBLICO: PRÊMIO CAIXA IAB

Este capítulo tem como objetivo abordar as questões organizacionais relativas ao “Concurso Público Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009” para compreensão dos seus objetivos, de suas normas e características, e para melhor entendimento dos projetos vencedores analisados nos Estudos de Casos. Pretende-se, ainda, analisar as metodologias atuais, no Brasil e no mundo, utilizadas em concursos de arquitetura e urbanismo para melhor compreender o Prêmio Caixa IAB no contexto dos concursos existentes.

Com base nos objetivos propostos foram realizadas três abordagens neste capítulo: os Editais e os Termos de Referências de todas as edições dos Concursos Prêmio Caixa IAB foram apresentados, de acordo com suas características e particularidades abaixo descritas; o conteúdo exposto foi analisado, citando as fragilidades e potencialidades encontradas nos diferentes anos da realização deste Concurso; e, por fim, foram apresentadas algumas considerações sobre os concursos, com referências internacionais e nacionais, para o entendimento mais amplo do que tem representado este tipo de modalidade para o desenvolvimento da profissão do arquiteto e urbanista.

3.1 Editais e Termos de Referências do Concurso Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009 - categoria profissional

a) Patrocinador e Organizadores:

As quatro edições do “Concurso Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009” foram patrocinadas pela Caixa Econômica Federal e promovidas pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB).

b) Objetivos:

Em todos os anos, o concurso teve como objetivos a busca de ideias e soluções em arquitetura e urbanismo, adequadas e inovadoras para o problema do déficit habitacional brasileiro, e a promoção de debate e reflexão no meio acadêmico e profissional para novas soluções de habitação de interesse social no Brasil. Como destacado no edital:

O presente edital e seus anexos têm por finalidade estabelecer as condições para realização de Concurso Público em âmbito nacional, em busca de idéias e soluções em arquitetura e urbanismo adequadas, inovadoras, para o problema do déficit habitacional brasileiro, principalmente para a população com faixa de renda familiar de até cinco salários mínimos (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p. 1).

Todas as edições tiveram como objetivo associar a produção dos trabalhos à obtenção de melhoria da qualidade de vida para as populações mais carentes nas cidades brasileiras, estimular a produção e o desenvolvimento de novas alternativas construtivas, tecnológicas, ambiental, sociais, economicamente adequadas, com vistas à correta aplicação dos recursos públicos. Conforme destacado:

Promover o debate no meio acadêmico e entre os profissionais em busca de soluções econômicas, criativas e inovadoras para o urbanismo e a habitação de baixo custo. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001b, p. 1).

Associar à produção dos trabalhos a obtenção da melhoria da qualidade de vida para as populações mais carentes. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001b, p. 1).

Estimular a produção e o desenvolvimento de novas alternativas construtivas, tecnológicas e ecologicamente adequadas, com vistas à correta aplicação dos recursos públicos. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001b, p. 1).

Avaliar os trabalhos inscritos, selecionar premiar e divulgar amplamente as mais adequadas soluções para urbanização e habitação de baixo custo no país. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001b, p. 1).

A partir da edição de 2004 foram introduzidos outros objetivos: promover o debate e a reflexão sobre habitação de interesse social e a destinação dos imóveis (terrenos ou edificações) vazios e subutilizados, levando-se em consideração suas características específicas dentro de seu contexto urbano; contribuir para a revisão de planos diretores, proporcionando a inclusão dos instrumentos necessários à utilização dos imóveis (terrenos e edificações) vazios ou subutilizados para habitação social; buscar a melhoria das soluções arquitetônicas e urbanísticas, servindo como referencial aos Programas Habitacionais existentes, proporcionando oportunidades para o estudo e a aplicação dos programas do Ministério das Cidades e da Caixa Econômica Federal. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004b, 2006b, 2008b).

Abaixo segue trecho do Termo de Referência e Termo de Referência de 2004, onde podem ser notados os objetivos mais específicos que passaram a existir a partir desta versão do concurso, voltados à questão dos vazios urbanos:

Na categoria PROFISSIONAL, as propostas deverão ser elaboradas em imóveis vazios e sub-utilizados (selecionados pela organização do concurso) gerando discussão acerca do uso a ser dado a esses imóveis e sobre habitação social. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p. 2).

Trazer para o meio técnico profissional a discussão acerca dos imóveis (terrenos ou edificações) vazios e sub-utilizados. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p. 2).

Contribuir para a revisão dos planos diretores, proporcionando a inclusão dos instrumentos necessários à utilização dos imóveis (terrenos e edificações) vazios ou sub-utilizadas para habitação social (Estatuto da Cidade, por exemplo). (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004b, p. 2).

E na última edição de 2008/2009 a questão da sustentabilidade foi destacada com o seguinte objetivo: *“Apoiar a produção de novas idéias relativas à construção sustentável, visando divulgar os programas governamentais e incentivando sua*

utilização no exercício profissional.” (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1).

c) Equipes:

As equipes participantes poderiam ser multidisciplinares, desde que fossem coordenadas por arquitetos legalmente habilitados no sistema Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) / Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia (CREA), residentes no País; apenas na primeira edição do concurso os engenheiros também poderiam ser responsáveis pela equipe.

d) Modalidades:

Abaixo segue um quadro com as diferentes modalidades propostas nas quatro versões do concurso:

Tabela 1 - Modalidades do concurso “Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009”. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001a, p1; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p.1-2; CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a, p.1-2, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1-2).

Edição 2001	
Modalidades	1 - Habitação 2 - Urbanismo
Edição 2004	
Modalidades	1 - Programa de Arrendamento Residencial. 2 - Carta de Crédito Associativo recursos FGTS individual. 3 - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH 4 - Programa Pró-moradia 5 - FAT Habitação (FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador) 6 - Composição dos programas listados acima
Edição 2006	
Modalidades	1 - Terrenos, inseridos em malha urbana de áreas consolidadas, propiciando tipologias de alta densidade, que poderão exigir a utilização de elevadores. 2 - Vazios urbanos, de médio porte, inseridos em áreas urbanizadas. 3 - Lotes urbanos, de pequeno porte, propiciando tipologias multi-familiares, de densidade média, sem utilização de elevadores. 4 - Urbanização de assentamentos informais. 5 - Reciclagem de prédios deteriorados e ou obsoletos, adaptando-os para fins habitacionais.
Edição 2008/2009	
Modalidades	1 - Soluções integradas para intervenções em comunidades indígenas e quilombolas. 2 - Habitação Sustentável multifamiliar em áreas de favelas. 3 - Reabilitação de edifícios em áreas centrais. 4 - Intervenções em áreas urbanas e degradadas.

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base nos editais.

e) Disposições gerais:

Em todas as edições, os concorrentes poderiam formular perguntas e solicitar esclarecimentos exclusivamente a um consultor do Concurso Prêmio Caixa IAB, no período previsto para isto, expresso no cronograma apresentado nos editais.

Todos os concorrentes de todas as edições do Concurso, necessariamente, deveriam autorizar tacitamente o Patrocinador e o Organizador o direito de expor e ou publicar os trabalhos apresentados com o nome dos autores, a qualquer tempo.

Da primeira até a última edição, a premiação não implicaria contratação para o desenvolvimento do projeto ou para a execução da obra, mas os responsáveis pelos projetos premiados na categoria profissional poderiam ser contratados pelo setor público ou privado para desenvolver suas propostas, com possibilidade de financiamento nas linhas disponibilizadas pela Caixa Econômica Federal, assim como os trabalhos premiados com Menções Honrosas, que também poderiam ser considerados para contratação, desde que subsequentemente às equipes premiadas.

f) Normas específicas para os trabalhos:

Em todas as edições não foram aceitos trabalhos executados ou publicados em revistas, livros ou jornais especializados premiados. Também não poderiam participar trabalhos já premiados em outros concursos ou exposições.

Os projetos deveriam apresentar conformidades com as normas Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Códigos de Obras e Posturas, e Plano Diretor, de acordo com a legislação vigente.

g) Apresentações dos trabalhos:

Todas as apresentações dos projetos foram entregues em painéis, acompanhadas de material em meio digital para divulgação em meios eletrônicos e revistas.

Nenhuma prancha poderia conter ou ter marcas, símbolos, nomes próprios (pessoa física ou jurídica), pseudônimos, ou quaisquer outros elementos, que

pudessem identificar a autoria do trabalho, sob pena de desclassificação. Entretanto, após a escolha e divulgação dos trabalhos premiados, o Promotor e o Patrocinador teriam o direito de publicá-los e apresentá-los publicamente citando os nomes dos autores.

h) Área de trabalho/Terrenos:

Em 2001, a área de trabalho era livre, assim como em 2008/2009. Em 2004 e 2006, a organização do concurso cedeu dados de terrenos da União para a realização das propostas. As áreas eram de diferentes tamanhos, em algumas cidades brasileiras, vazias ou subutilizadas. O edital acrescentava que, caso, futuramente, houvesse algum problema com os terrenos escolhidos, os profissionais poderiam ser contratados para desenvolverem novos projetos em outros terrenos sugeridos pela organização.

i) Programa de financiamento:

Com exceção à primeira edição do concurso, as soluções deveriam adequar-se ao programa de financiamento, observando as características e atendendo seus requisitos, justificando a modalidade escolhida no memorial.

j) Conteúdo da proposta:

Na edição do Concurso Caixa IAB de 2001, as propostas eram livres. Poderiam apresentar desde ideias, estudos preliminares e anteprojetos, até projetos executivos completos ou detalhes gerais e específicos, ou ainda, soluções que poderiam contribuir para facilitar o agenciamento dos espaços livres ou construídos, ideias para racionalizar a construção, a montagem ou fabricação de componentes, desde que tivessem como objetivo a melhoria da qualidade de vida das populações mais carentes, e fossem ilustrados com desenhos, croquis ou fotos que permitiriam sua inteira compreensão.

Também deveriam apresentar planilhas com custos e justificativas que demonstrassem a viabilidade da proposição.

Nas edições de 2004, 2006 e 2008/2009 as propostas deveriam estar em nível de estudo preliminar e conter, no mínimo:

- Planta de localização do terreno;
- Planta de situação e implantação;
- Plantas baixas das principais construções;
- Cortes e fachadas que permitissem a análise volumétrica dos prédios;
- Orçamento estimativo;
- Resumo do projeto;
- Memorial descritivo do partido arquitetônico e do projeto.

O trabalho deveria apresentar conhecimento do terreno escolhido, compreendendo suas características físicas, ambientais, econômicas, socioculturais, jurídicas e institucionais, e a infraestrutura da área e região, que deveria ser considerada e justificada na adoção do partido urbanístico e arquitetônico e apresentada no memorial descritivo.

k) Comissão julgadora:

Nos quatro concursos a comissão julgadora foi composta por três (3) jurados do IAB e dois (2) da Caixa Econômica Federal. Na edição de 2008/2009, na modalidade “Soluções integradas para intervenções em comunidades indígenas e quilombolas” as comissões julgadoras foram acrescidas de mais dois (2) membros, sendo um representante da Fundação Nacional do Índio (FUNAI) e um representante da Secretaria de Políticas da Promoção da Igualdade Social (SEPPIR).

l) Aspectos dos julgamentos:

A edição de 2001 resumia-se aos critérios básicos de seleção, como qualidade, inovação, criatividade, objetividade, clareza, exequibilidade e economicidade, entre outros, cuja importância entre os itens de avaliação seria decidida pelas próprias comissões julgadoras.

Nas demais edições os critérios de julgamento foram ampliados e se tornaram bem semelhantes nos anos de 2004, 2006 e 2008/2009, com apenas algumas adaptações que foram feitas no decorrer do tempo. Os critérios diziam pautar-se na análise dos conteúdos das propostas apresentadas e considerar tanto a identificação dos problemas e soluções alcançadas, como a capacidade de resolução tecnológica, teórica e projetual, apresentadas pelas equipes.

As comissões julgadoras deveriam considerar se a proposta demonstraria: adequação aos determinantes de projeto identificados na etapa de conhecimento do problema; compatibilidade aos Programas Federais vinculados à modalidade; sustentabilidade em todas as suas dimensões (ambiental, cultural, social, econômica etc.).

O júri deveria se atentar para o fato de as características do projeto considerarem os principais aspectos necessários para a redução do déficit habitacional, propondo urbanismo e habitação social com qualidade e inovação, atendendo as normas existentes, pensando nas questões da infraestrutura urbana, nas características ambientais, físicas, socioculturais, econômicas, tecnológicas, construtivas e na gestão e no desenvolvimento sustentável do assentamento humano proposto. Todos estes itens foram explicitados com diversas atribuições que deveriam ser levadas em consideração pelos participantes.

m) Premiação:

As premiações remuneradas eram destinadas apenas a um único vencedor de cada uma das modalidades. Também existia a indicação de Menções Honrosas a critério do júri e ilimitadas, porém estas não eram remuneradas.

3.2 Concurso Prêmio Caixa IAB: algumas considerações sobre a evolução de sua organização

Já foram realizadas quatro edições do “Prêmio Caixa IAB - Concurso Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil”, nos anos de 2001, 2004, 2006 e 2008/2009. Analisando-se os editais e termos de referências do “Prêmio Caixa IAB” pode-se ressaltar algumas diferenças e evoluções entre a primeira e a última versão.

Na primeira edição, em 2001, o concurso era dividido em duas modalidades independentes: Habitação e Urbanismo. A segregação das categorias arquitetura e urbanismo indicam que a primeira era direcionada às tipologias habitacionais e a outra ao desenho da cidade, separadamente. Acredita-se que esta distinção reflete o período BNH, onde se priorizava a produção em massa de moradia e a articulação do projeto com a cidade era constantemente desconsiderada ou posta em segundo plano, importando-se mais com a quantidade de moradias do que com a qualidade habitacional.

Tabela 2 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2001. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2001a, p. 1).

Edição 2001	
Modalidades	1 - Habitação 2 - Urbanismo

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no edital de 2001.

As próximas edições que sucederam o Concurso (2004, 2006 e 2008/2009) atualizaram-se, sofrendo uma significativa alteração: foram unificadas as duas categorias (arquitetura e urbanismo), tornando necessário que as propostas atendessem tanto ao projeto arquitetônico, quanto ao projeto urbano. Sendo assim, o profissional deveria propor projetos de moradias inseridas no contexto urbano: “construir cidades”, englobando tanto o urbanista como o arquiteto, bem como outros profissionais que fossem necessários, mostrando um conceito mais inserido nas questões do meio urbano, no modo de olhar o déficit habitacional, não apenas focando a produção de moradias.

Desde 2004, e dando sequência às demais edições existentes em 2006 e 2008/2009, o objetivo do concurso trouxe à tona a problemática dos vazios urbanos, ratificando que a habitação deveria estar diretamente relacionada com as cidades, com a inserção urbana.

Em 2004 pode-se notar outra mudança relativa às modalidades, que foram divididas em programas de financiamentos. Isto leva a crer que a organização tentava promover, aos profissionais da área, a divulgação e o entendimento da diversidade de financiamentos existentes para implementar projetos de habitação, possivelmente com a intenção de que as ideias geradas no concurso pudessem resultar em contratações futuras para realização das propostas, o que não foi viabilizado até o presente momento.

Tabela 3 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2004. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2004a, p.1-2).

Edição 2004	
Modalidades	1 - Programa de Arrendamento Residencial. 2 - Carta de Crédito Associativo recursos FGTS individual. 3 - Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social - PSH 4 - Programa Pró-moradia 5 - FAT Habitação (FAT - Fundo de Amparo ao Trabalhador) 6 - Composição dos programas listados acima

Fonte: (Tabela elaborada pela autora com base no edital de 2004).

Apesar de a proposta da segunda edição do Prêmio Caixa IAB 2004 ter apresentado um grande avanço em relação à primeira, um expressivo salto de qualidade ocorreu em 2006, tornando o concurso mais inserido nas questões emblemáticas a respeito da habitação de interesse social e da cidade. Primeiramente, o que evidencia este avanço é que as categorias passaram a ser divididas por características do contexto urbano e não mais em sistemas de financiamentos. Esta modificação mostra que passou a se priorizar as questões mais emblemáticas que envolvem a moradia popular e a busca de melhoria na qualidade de vida dos seus habitantes, sendo que esta alteração não enfraqueceu a necessidade de aplicar um sistema de financiamento, pois a equipe participante deveria propor o financiamento de acordo com as características do projeto.

Tabela 4 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2006. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a, p-1-2).

Edição 2006	
Modalidades	1 - Terrenos, inseridos em malha urbana de áreas consolidadas, propiciando tipologias de alta densidade, que poderão exigir a utilização de elevadores. 2 - Vazios urbanos, de médio porte, inseridos em áreas urbanizadas. 3 - Lotes urbanos, de pequeno porte, propiciando tipologias multi-familiares, de densidade média, sem utilização de elevadores. 4 - Urbanização de assentamentos informais. 5 - Reciclagem de prédios deteriorados e ou obsoletos, adaptando-os para fins habitacionais.

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no edital de 2006.

Nota-se um grande aprimoramento no Termo de Referência do Prêmio Caixa IAB a partir da edição de 2004, que se estendeu e se aperfeiçoou não tão significativamente nas demais edições. Nos textos introdutórios do concurso destaca-se o interesse por parte da organização em viabilizar as propostas para uma possível contratação dos profissionais premiados. Também foram citadas referências importantes como a Constituição de 1988 e o Estatuto da Cidade, e outras questões foram salientadas como a sustentabilidade urbana, a função social da propriedade, o processo de favelização, a degradação das áreas urbanas e a necessidade de se administrar a

cidade e os seus diferentes processos sociais, enfrentando e reconhecendo o caos existente.

Acredita-se que as informações relatadas no Edital e Termo de Referência do Concurso Caixa IAB 2004, 2006 e 2008/2009 foram importantes para a qualidade das propostas premiadas, pois possivelmente colaboraram com o crescimento pessoal dos participantes, induzindo-os à reciclagem e às pesquisas para oferecer soluções aos problemas relativos ao projeto e à área de trabalho, pois constavam vários critérios detalhados que deveriam ser considerados ao propor soluções mais articuladas ao meio urbano.

Na última versão do Prêmio Caixa IAB foi possível verificar mais algumas atualizações. Além dos objetivos principais colocados anteriormente como a busca de ideias e soluções em arquitetura e urbanismo adequadas e inovadoras para o problema do déficit habitacional brasileiro, foram enfatizadas a importância do desenvolvimento urbano, a melhoria das condições de habitabilidade e a elevação da qualidade de vida da população, distanciando-se ainda mais da primeira proposta de concurso de 2001. O tema “sustentabilidade” que, anteriormente, era apenas mencionado, apareceu com maior destaque, inclusive fazendo parte de uma das modalidades do concurso, juntamente com as outras três modalidades citadas abaixo: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2007).

Tabela 5 - Modalidades do concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1-2).

Edição 2008/2009	
Modalidades	1 - Soluções integradas para intervenções em comunidades indígenas e quilombolas. 2 - Habitação Sustentável multifamiliar em áreas de favelas. 3 - Reabilitação de edifícios em áreas centrais. 4 - Intervenções em áreas urbanas e degradadas.

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base no edital de 2008.

Além da modalidade Habitação sustentável multifamiliar em áreas de favelas, o tema sustentabilidade foi citado diretamente em alguns trechos do Edital de 2008/2009 como uma das finalidades do concurso, como segue abaixo:

Estimular a produção e o desenvolvimento de novas alternativas construtivas, tecnológica, ambiental, social e economicamente sustentáveis, com vistas à otimização dos recursos. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1).

Apoiar a produção de novas idéias relativas à construção sustentável, visando divulgar os programas governamentais e incentivando sua utilização no exercício profissional. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL, 2008a, p.1).

O tema sustentabilidade apareceu com mais ênfase apenas na última versão do concurso, oferecendo uma categoria distinta das demais. Mesmo considerando sustentabilidade um tema recente no País, acredita-se que o critério sustentabilidade deveria ser condição *sine qua non* para todas as propostas de projetos urbanos, independente de seu contexto e do perfil social local, não devendo estar separado em apenas uma modalidade do concurso, possibilitando a falsa interpretação que as demais propostas urbanas não precisariam visar o desenvolvimento sustentável. Este item poderia ser revisto nas próximas edições deste concurso, assumindo este conceito não apenas na concepção de construções sustentáveis, mas num sentido maior, de se pensar cidades mais sustentáveis, o que, de alguma forma, apesar de a palavra sustentabilidade não ter sido tão explorada formalmente nas primeiras edições, já vinha se mostrando intrinsecamente nas três últimas versões do concurso.

Vale destacar que a modalidade “Soluções Integradas para intervenções em comunidades indígenas e quilombolas”, possivelmente por ser muito específica, não recebeu nenhuma inscrição. Sem deixar de ressaltar a importância deste tema, a falta de trabalhos inscritos pode ser considerada como um indicativo para a revisão desta categoria nas próximas edições.

Pode-se considerar a composição do júri do Prêmio Caixa IAB um pouco restrita em virtude do número de membros (cinco) e da pequena diversificação dos jurados, que poderiam ter representantes das cidades específicas onde se encontram os terrenos.

Na última edição do Concurso Prêmio Caixa IAB, o terreno para a realização da proposta tornou-se livre, devendo ser escolhido pelos próprios participantes. Esta alteração gerou algumas críticas, pois, apesar de todas as edições do Concurso Prêmio Caixa IAB terem tido Editais e Termos de Referências que vinham se mostrando com intenções de viabilizar a construção dos projetos vencedores, até o lançamento do Concurso de 2008/2009 (inclusive até hoje), nenhum profissional premiado anteriormente sequer tinha sido contratado para dar continuidade ao desenvolvimento de suas concepções. Portanto, esta alteração foi vista como um indicativo de que este concurso continuaria apenas no campo das ideias, sendo alvo de críticas.

O Prêmio Caixa IAB forneceu muitas informações que situavam o contexto da habitação de interesse social brasileira e instigavam a pesquisa e a busca por dados; forneceu diversos elementos sobre os terrenos e as áreas a serem trabalhadas, como fotografias dos lotes e entorno, legislação específica incidente no local, levantamento topográfico da região e do lote, dados sobre a situação fundiária e sobre as características do imóvel e do entorno, etc. A quantidade e qualidade dos materiais fornecidos aos concorrentes do Prêmio Caixa IAB foram de grande valor, possivelmente contribuindo com o crescimento pessoal dos participantes e com o desenvolvimento profissional das equipes envolvidas por meio da necessidade de elaboração de pesquisas, reflexões e capacitação para a resolução das diversas questões suscitadas pela organização.

O Concurso Prêmio Caixa IAB tem algumas similaridades com o Concurso European, realizado na Europa desde 1989, resultante dos concursos Pan, que emergiram das críticas à moradia standartizada do movimento moderno, buscando

outras alternativas para os novos modos de morar. (SPINELLI, 2008, p. 110; SPINELLI; MEDRANO, 2009, p.13-25). O European e o Prêmio Caixa IAB têm objetivos semelhantes de estimular a discussão arquitetônica e urbana a respeito de novos modos de urbanidade. Entretanto, o concurso Europeu destaca-se não apenas por suas inovações neste campo, mas também pela grande porcentagem de projetos construídos que viabilizaram a disseminação das ideias ali apresentadas.

Assim como o Concurso European, nota-se que o Prêmio Caixa IAB exige a apresentação de grande quantidade de dados sobre a cidade e suas áreas envoltórias, em virtude do concurso atingir dimensões urbanas, buscando que os projetos tenham relações com a cidade, sobretudo na atenção dada aos centros e vazios urbanos e às áreas consolidadas.

É fato que muitos concursos internacionais, assim como o European, em grande parte têm maior complexidade em suas formulações, destacam-se com a realização de palestras e seminários e disponibilizam uma grande quantidade de informações de terrenos em das áreas urbanas, têm composições de juris internacionais que realizam julgamentos em diversas etapas, etc. (SPINELLI, 2008, p. 110; SPINELLI; MEDRANO, 2009, p.13-25) Entretanto, o Concurso Prêmio Caixa IAB, mesmo que tenha questões que possam ser desenvolvidas, apresentam questões atualizadas, com alto grau de discussão e uma diversidade de dados possibilitando e incentivando uma compreensão abrangente do espaço geográfico. Apesar dos possíveis melhoramentos que poderão ser realizados em futuras edições do concurso, ao analisar-se o histórico e o desenvolvimento de suas organizações, pode-se considerar o Concurso Prêmio Caixa IAB inserido nas principais questões relacionadas às problemáticas da habitação de interesse social do País. Os Editais e Termos de Referência, principalmente nas três últimas versões do concurso, forneceram dados relevantes sobre o tema, bem como o material que foi apresentado para os terrenos disponíveis para as propostas. Portanto espera-se que os resultados premiados tenham respostas adequadas aos critérios exigidos pela organização, contribuindo diretamente com ideias inovadoras a respeito

das principais carências relacionadas à habitação e à produção da cidade, julgando de grande relevância o Estudo de Caso de seus projetos premiados.

O Estudo de Caso sobre “A produção do espaço urbano da Habitação de interesse social no Brasil” escolheu para objeto de estudo o concurso “Prêmio Caixa IAB” por acreditar que este concurso representa uma amostra importante de propostas para influenciar a produção acadêmica e profissional, capaz de fomentar ideias inovadoras para a produção do espaço urbano da habitação de interesse social brasileira. Entretanto, em virtude das representativas evoluções apresentadas a partir da edição de 2004, optou-se por excluir do Estudo de Caso a edição de 2001 para evitar possíveis comparações equivocadas entre as edições, definindo aprofundar a pesquisa nas Edições de 2004, 2006 e 2008/2009.

Tabela 6 - Características das 4 Edições do Concurso Caixa IAB (2001, 2004, 2006 e 2008/2009)

Concurso	Edital com diversas informações, induzindo projetos relacionados às principais questões contemporâneas.	Edital incentivando as relações dos espaços urbanos interligadas às soluções habitacionais.	Projeto Urbanístico e Habitacional separados em categorias diferentes.	Projeto Urbanístico e Habitacional na mesma categoria. Ou seja, o edital sugeria que a proposta habitacional considerasse o espaço urbano em todas as categorias.
2001			X	
2004	x	x		x
2006	x	x		x
2008/2009	x	x		x

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base nos Editais de 2001, 2004, 2006 e 2008/2009.

3.3 Concursos: algumas considerações

Nota-se, por meio de pesquisas realizadas em concursos, que este procedimento tem contribuído como elemento formador de ideias arquitetônicas há mais de 2.500 anos. Um dos primeiros registros sobre esta prática de seleção de projetos trata-se da construção do Memorial de Guerra na Acrópole, em 448 aC, que tinha como objetivo proporcionar condições justas e igualitárias para os envolvidos no processo. Nos tempos medievais os concursos eram utilizados para dar soluções alternativas às estruturas e assemelhavam-se mais com um comparativo de orçamentos. Por volta de 1400 pode-se considerar que ocorreu a primeira competição artística com o concurso realizado para a porta do batistério envolvendo os vitoriosos Ghiberti e Brunelleschi, que apresentaram trabalhos classificados com valores artísticos indiscutíveis. (FIALHO, 2007, p. 32).

Com o passar do tempo, os concursos foram se aperfeiçoando, movendo a competição da esfera estrutural para a artística. Eram realizados para elevar o status do arquiteto e também para ensinar jovens, sendo fundamental para a educação e formação de novos profissionais. Com a Revolução Francesa e as mudanças econômicas da Revolução Industrial, os concursos foram adaptados e uma atenção foi voltada aos programas utilitários. (FIALHO, 2007, p. 33-36).

Os Concursos tiveram uma trajetória marcante, movendo empresas, opinião pública, criando debates etc. Para evitar as comuns controvérsias existentes, no final do século XIX passaram a ser mais bem regulamentados, aproximando-se das atuais competições. Vêm promovendo momentos arquitetônicos importantes; caracterizando épocas; destacando países, arquitetos, edificações; firmando-se como eficientes porta-vozes de novas ideias e tornando-se um grande canal de divulgação e internacionalização de pensamentos.

Possivelmente, o primeiro concurso realizado no Brasil foi para o Teatro Lírico do Rio de Janeiro, em 1857. Porém somente nas décadas de 1920 e 1930 passaram a ocorrer em quantidade mais relevante. Em 1930 apareceram os primeiros concursos privados e, a partir de 1950, aumentaram sensivelmente sua produção no País, que pode ser atribuída ao desenvolvimento da arquitetura moderna no Brasil, à realização do concurso de Brasília, que colocou o assunto em evidência, somados a uma fase de desenvolvimento econômico e consolidação do ensino de arquitetura no País. No final da década de 1970 e no início de 1980 presenciou-se um período de crise, com redução significativa dos concursos, que foram retomados a partir de 1990, com o crescimento de concursos nacionais direcionados a grandes projetos institucionais. No final do século XX até os dias de hoje surgiram os concursos públicos para obras de grande porte e de impacto para a cidade, porém esperava-se um aumento mais significativo e um índice maior de concretização. (FIALHO, 2007, p. 43-46).

Pode-se destacar especialmente a cidade de São Paulo na participação de concursos, inclusive direcionados para projetos de habitação de interesse social. Na gestão de Luiza Erundina (1989 a 1992) foram realizados concursos que estimularam o estudo de novas tipologias habitacionais, como o “Concurso Público de Anteprojetos para Habitação Popular”. Nos anos de 2003 e 2004 foram promovidos o “Concurso Habita Sampa” e o Concurso Público Nacional “Bairro Novo – Concurso Nacional para um Projeto Urbano” e, mais recentemente, em 2011, o “Renova SP”. De modo geral, o Brasil realizou mais alguns concursos importantes direcionados à habitação de interesse social, além desses citados. Em 1996, na cidade de Itatiba, foi realizado o “Concurso Habitar com o Ambiente” promovido pelo CDHU; em 2005, em Manaus, o “Concurso Habitação Popular”. Em 2010, na cidade do Rio de Janeiro, foi criado o “Concurso Morar Carioca”. Também em 2010 foi realizado o “*Concurso Habitação para Todos*”, Concurso Nacional de Projeto de Arquitetura de Novas Tipologias para Habitação de Interesse Social Sustentáveis. Em 2012, como forma de promoção do *software* bim.bon, *que quantifica orçamentos de edificações a partir de programas do sketchup*, foi promovido o “Prêmio bim.bon Casa Brasil”, visando que estudantes e

profissionais de arquitetura apresentassem projetos de moradia de baixo custo criados a partir dos requisitos mínimos do PMCMV. Assim, alguns concursos voltados à habitação de interesse social, vêm sendo realizados, porém o Prêmio Caixa IAB foi o único que ganhou alguma tradição por já ter apresentado quatro edições.

No Brasil, críticas são feitas em virtude do grande número de concursos que são interrompidos logo no início do seu processo. Arquitetos vencedores recebem somente os valores correspondentes às premiações (geralmente pouco representativos) e não são contratados para dar continuidade à elaboração completa e detalhada dos projetos executivos decorrentes, à coordenação dos projetos complementares de engenharia e à supervisão do processo da obra quando construída. Assim, questiona-se o número reduzido de obras resultantes de concursos e coloca-se em cheque se o projeto vencedor atendia às expectativas iniciais, se não extrapolava os custos ou inviabilizava cronogramas e metas político-administrativas estabelecidas nos editais. (CAMPOLINA, 2009, p. 1).

É preciso policiamento para que os concursos não se proliferem, como vem acontecendo nos últimos tempos, em eventos “pagadores de prêmios”, não saiam do campo das ideias e não consigam transformar direta e efetivamente a cidade por meio de suas concretizações. A historiografia arquitetônica apresenta diversos casos em que a não construção dos resultados tornou-se célebre e representou um momento importante de discussão e de questionamentos. Entretanto, sem tirar as importâncias teóricas e conceituais deste campo, deveria existir um esforço maior para a viabilização das propostas concebidas nos concursos.

No Brasil, a Lei 8.666 de 1993, define o concurso como forma preferencial para a contratação de projetos de arquitetura pela administração pública. A União Europeia, desde 2004, estabeleceu a obrigatoriedade dos concursos como forma de contratação de projetos para obras públicas. A França realiza 1.200 concursos a cada ano, a Suíça

realiza 200 e no Brasil apenas cerca de 10 concursos anuais nacionais são realizados. (SOBREIRA, 2008, p. 1-2; SOBREIRA, 2010, p. 1-2).

Possivelmente, uma das razões para que o número de concursos no Brasil não seja tão expressivo quanto em outros países seja porque as elaborações de projetos de arquitetos e urbanistas para as obras públicas podem ser executadas e/ou contratadas de diversas maneiras, não traduzindo na prática cotidiana a preferência por concursos, sugerida na legislação nacional. Os projetos de obras públicas podem ser elaborados pelas equipes de arquitetos e urbanistas que integram a Administração Pública (sejam admitidos por meio de concursos ou de pessoal terceirizado), podem, eventualmente, ser contratados por processo licitatório cujo critério pode ser do “menor preço”, “melhor técnica” ou “técnica e preço” -, por contratação direta sem licitação em alguns casos específicos, por contratação direta por notória especialização quando o profissional por desempenho anterior permitir inferir que o seu trabalho é essencial e sem dúvida o mais adequado à plena satisfação do objeto do contrato e também, preferencialmente, por concurso. (SOBREIRA, 2008, p. 1-2, 2010, p. 1-2).

Para Sobreira (2010), ao se analisar o histórico dos países que fizeram do concurso um instrumento cotidiano para a administração pública, nota-se que a principal razão de tal sucesso é a existência de uma política pública baseada na qualidade arquitetônica, consagrando e consolidando a arquitetura como objeto de interesse público, pois como afirma o autor:

O concurso deve ser apresentado não como um sistema que interessa à profissão, mas como um instrumento necessário à coletividade para garantir a desejada qualidade do espaço público. A valorização e o reconhecimento da profissão, neste caso, seria uma consequência natural, e não o objetivo em si. (SOBREIRA, 2010, p. 2).

No Brasil não existe uma regulamentação específica oficial de concursos de projeto a ser seguida obrigatoriamente pelos promotores de concurso, portanto não existem instrumentos legais que orientem o procedimento. Quem, historicamente tem

coordenado a realização dos concursos de projeto no Brasil e discutido a regulamentação é o IAB, como coloca Sobreira (2008):

As Normas de Concursos do IAB estabelecem os elementos básicos norteadores dos Concursos, deixando para cada Edital e para as Bases dos Concursos os pormenores específicos a serem inseridos de acordo com as especificidades de cada concurso. (SOBREIRA, 2008, p. 3).

Porém, os concursos deveriam ser orientados pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) que regulamenta a profissão do arquiteto e urbanista. Pois atualmente cada concurso é concebido de acordo com o edital e o regulamento é criado em grande parte por departamentos Estaduais do IAB, o que faz com que sua formatação varie consideravelmente dependendo da entidade organizadora.

Sendo assim, em grande parte dos concursos brasileiros a relação com o participante está orientada pelas informações fornecidas inicialmente nos Editais e Termos de Referências, em um formato de trabalho fechado, com muita informação bloqueada. Na Europa é muito comum, antes do lançamento de concursos, a realização de palestras e debates acerca do tema e dos locais indicados para intervenção, como é o caso do Concurso European. Este tipo de prática auxilia os participantes a adquirirem o conhecimento mais aprofundado (e comum a todos) sobre o local de intervenção e sobre as intenções dos clientes, portanto espera-se que as propostas tenham resultados melhores com a adoção destes critérios de exposição dos problemas. (SPINELLI, 2008, p. 106, SPINELLI; MEDRANO, 2009, p.13-25)

No Brasil predominam-se Concursos com uma única etapa e com a preservação do anonimato. Para Campolina existem bons e maus exemplos de concursos realizados em uma única etapa, como também em duas etapas subsequentes. Nestas duas possibilidades existem pontos críticos a serem superados e vantagens a serem consideradas. Em concursos de uma única etapa pode-se destacar a vantagem na preservação do anonimato. No caso de concursos com mais de uma etapa, possivelmente a escolha do trabalho vencedor é mais eficaz, porém a quebra do

anonimato é difícil de ser mantida sendo apontada como fator desfavorável, assim como o custo mais elevado para sua organização. (CAMPOLINA, 2009, p. 1).

Para Mahfuz (2003, p.2), alguns concursos exigem demasiado detalhamento, configurando-se como Anteprojeto, requerendo orçamentos e detalhamentos, o que deveria exigir algum pagamento para os concorrentes. O autor acredita que o ideal seria que todos os concursos fossem “de ideias” e em casos de especial complexidade e importância poderia haver uma segunda fase, mais detalhada, porém remunerada.

Uma crítica muito frequente aos concursos do País é que as autoridades usam os concursos como veículo de promoção, sem que realmente pretendam construir as melhores propostas. Outros organizam concursos em fim de mandato, sem alocar recursos para a construção da obra resultante deles, o que faz com que a administração seguinte os abandone. (MAHFUZ, 2003, p. 2).

Também questiona-se a existência de problemas relacionados com a própria mecânica dos concursos, que às vezes têm suas regras alteradas no meio do caminho, quando a proposta já está em desenvolvimento adiantado, prejudicando os participantes. (MAHFUZ, 2003, p. 1-2).

Muitas críticas em relação ao júri são apresentadas, inclusive por eles algumas vezes não atenderem ao regulamento do próprio concurso, premiando trabalhos que vão contra o que constava no edital, resultando em insegurança dos participantes, que não podem saber se a rebeldia criativa será premiada com uma classificação entre os primeiros lugares ou se será desclassificada. (MAHFUZ, 2003, p. 2).

Embora seja interessante e necessária a realização de uma pesquisa de âmbito nacional, com objetivo de validar um diagnóstico geral sobre a eficácia dos concursos públicos de arquitetura no Brasil e outros tipos de licitação (cartas convite etc.), para que os procedimentos sejam mais bem equacionados e aperfeiçoados nos âmbitos das

administrações Federal, Estadual e Municipal, pode-se considerar os concursos como sendo importantes para o desenvolvimento da profissão (CAMPOLINA, 2009, p. 1-8). Revendo o histórico de suas produções, tanto internacionais como nacionais, pode-se notar como proporcionaram pontos de inflexão na arquitetura. Os concursos podem traduzir um pensamento contemporâneo, internacional, nacional ou regional e se destacar inclusive pela importância do estudo de projetos vencedores ou não, realizados ou não, que marcam e influenciam épocas. (VELOSO, 2009, p. 4).

Para Mahfuz (2003), apesar das críticas e dos problemas relacionados aos concursos:

não devemos confundir problemas periféricos aos concursos, ou mesmo dificuldades na sua condução, com o instrumento em si o qual é idôneo e extremamente importante. (MAHFUZ, 2003, p. 2).

“Estudar os concursos de arquitetura permite ainda a redescoberta de arquiteturas perdidas”, pois a história da arquitetura não está completa se analisarmos apenas o que é construído, uma vez que existem projetos que influenciam a produção arquitetônica e que nunca foram construídos. (FIALHO, 2007, p. 22).

Por mais que existam divergências entre as escolhas para o projeto vencedor, que as justificativas apresentadas tenham algum caráter subjetivo que possa trazer diferentes interpretações, inclusive podendo desagradar em alguns casos, as escolhas são feitas por apresentarem a melhor proposta para o júri existente. Um concurso pode proporcionar a possibilidade de um promotor encontrar a melhor solução para a sua necessidade, pois é por meio do mérito das propostas que se baseiam as escolhas.

Concursos são oportunidades para muitos profissionais, pois por meio deles podem ser estabelecidas relações entre organização e participantes que não existiriam se não fosse esta chance, proporcionando inclusive uma possibilidade aos jovens e demais profissionais para abrirem espaços no mercado de trabalho, oferecendo condições de participação iguais para todos.

No concurso, a encomenda apresenta-se em forma escrita, numa linguagem impessoal e desvinculada das típicas imagens preconcebidas que caracterizam o contato entre cliente e arquiteto, usualmente desenvolvido. Este distanciamento e o desenvolvimento de uma relação de anonimato resultam no surgimento de um conjunto de projetos com um importante componente de liberdade, transitando pelas mais diversas tomadas de partido, as mais variadas linguagens e formas de expressão. (SANTOS, 2002, p. 261).

Pode acontecer de algum concursante forçar suas próprias ideias em função de alguma suposta tendência do júri, numa atitude que expressaria a sobre-valorização do resultado sobre as próprias convicções na busca de um prêmio social, da fama e fortuna outorgada, mas isto representaria uma aposta um tanto às cegas. Na maioria das vezes, o arquiteto busca acima de tudo a aceitação de suas ideias, suas impressões, suas proposições daquilo que acredita ser a melhor solução proposta. Assim, como resultado, o concurso fornece a riqueza de opiniões diversas sobre um tema, sob um mesmo sistema de regras. (SANTOS, 2002, p. 264).

Os concursos contêm material de grande interesse não apenas por sua produção, mas também pela discussão gerada por meio de sua divulgação, atas de júris, reportagens decorrentes etc. que refletem, em grande parte, informações sobre momentos específicos da produção arquitetônica. Na Europa há tantos concursos que suas publicações são frequentes; são corriqueiramente divulgados em revistas especializadas, resultando catálogos e livros. No Brasil, raramente os concursos brasileiros resultam em publicações específicas, mas esta prática tem se tornado mais comum nos últimos tempos, podendo-se destacar a iniciativa da Romano Guerra Editora Ltda., que, por meio do portal especializado em arquitetura, urbanismo, arte e cultura denominado Vitruvius, tem dedicado espaço para a divulgação de concursos, do Banco de Dados da PROJETADA do Grupo Projetar da UFRN, da revista eletrônica portal de projetos e algumas divulgações dos Institutos dos Arquitetos do Brasil, que

preenchem uma lacuna relacionada ao tema. Se o procedimento de disseminação desta modalidade fosse incorporado no País ganharia-se muito com isso.

Em concursos, os textos presentes em memoriais são tão importantes quanto o projeto, pois como o arquiteto, em sua maioria, não está presente para defender sua ideia, o aporte teórico e técnico justificado por escrito, muitas vezes, contém reflexões relevantes para o desenvolvimento e crescimento da arquitetura e do urbanismo. Entretanto, o discurso pode ter reflexões que não consigam corresponder ao projeto concebido; por esta razão é importante ser crítico ao se realizar leituras sobre este tipo de material e analisar as concepções propostas.

A participação em tais eventos presta-se para o desenvolvimento do trabalho em equipe, criando circunstâncias de crescimento para os participantes. O crescimento pessoal dos envolvidos ativos de um concurso pode ser atribuído em virtude de os temas de concurso em grande parte não serem corriqueiros, obrigando o profissional a pesquisar para oferecer soluções a problemas incomuns do cotidiano profissional, resultando em maior capacitação para enfrentar os seus afazeres diários do escritório. Para Mahfuz: *“O que equivale dizer que, mais do que trabalho de graça, o tempo dedicado aos concursos é de investigação, reciclagem, crescimento profissional.”* (MAHFUZ, 2003, p. 3).

Os concursos impulsionaram carreiras de jovens arquitetos, consagraram outros profissionais, marcaram presença em transformações de cidades, demonstraram-se favoráveis para questionamentos do rumo da arquitetura, criaram polêmicas e decepções, mas, sobretudo, foram elementos de grande influência na produção arquitetônica, que na atualidade é ainda mais internacionalizada e estreita. Esta prática vem marcando o papel do desenvolvimento da profissão como um todo e a trajetória individual de muitos dos arquitetos, muitas vezes representando um recorte que traduz pensamentos contemporâneos. (MAHFUZ, 2003, p. 3).

Mais do que resultados nos concursos, os arquitetos deveriam estar em busca de uma superação pessoal, do confronto e da discussão de suas ideias, pois a participação neste tipo de evento deveria ser considerada válida para a própria reciclagem profissional. Para Santos (2002, p. 264), em certas ocasiões, o concurso de arquitetura parece ser confundido com um ato desportivo, uma espécie de disciplina olímpica, incluindo favoritos, ganhadores, perdedores e estrelas, o que significa um lamentável erro. O concurso é um processo que trata da apresentação e comparação de ideias, e neste caminho não se vence nem se perde definitivamente. As ideias não são estritamente superáveis e nem sempre podem ser classificadas em melhores ou piores; são diferentes e podem perdurar por mais ou menos tempo, com uma vigência que pode chegar a ser cíclica.

O mérito de tais eventos reside na possibilidade de reunião de uma amostragem ampla da produção contemporânea, aliada a possibilidade do surgimento de uma arquitetura com qualidade e inovação, que contribua para o desenvolvimento da vanguarda do pensamento arquitetônico. (SANTOS, 2002, p. 261).

4. ESTUDO DE CASOS CONCURSO PÚBLICO PRÊMIO CAIXA IAB

4.1 Protocolo de avaliação

As apreciações dos Estudos de Casos do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004, 2006 e 2008/2009 seguiram o mesmo protocolo de avaliação para todas as concepções arquitetônicas selecionadas para que a coleta de dados acontecesse de forma uniforme, para ser possível compará-los e também para manter a imparcialidade na análise e no resultado da pesquisa.

Após a revisão bibliográfica e a coleta de dados sobre os Editais, Termos de Referências e diversos materiais referentes aos projetos vencedores do concurso foi realizada uma pesquisa inicial com informações básicas das 12 concepções premiadas, seguindo o procedimento a seguir exposto.

4.1.1 Organização das fichas de dados básicos

Foi feita uma pesquisa com os 12 projetos vencedores do Concurso Caixa IAB edição de 2004, 2006 e 2008/2009, coletando alguns dados básicos para que fosse possível ampliar o conhecimento sobre as propostas vencedoras e definir os seis projetos selecionados para o estudo de caso. (Ver anexos).

As coletas iniciais de dados básicos foram realizadas nos 12 projetos e dispunham de:

I. Quadro Síntese de Informações Gerais com as seguintes informações:

- a) Título do trabalho;
- b) Edição;
- c) Categoria pertencente;
- d) Classificação do projeto analisado;

- e) Comissão julgadora que examinou o projeto;
- f) Números de trabalhos que receberam menção honrosa na categoria;
- g) Ata da comissão julgadora sobre a proposta;
- h) Nomes da equipe premiada;
- i) Local de implantação do projeto.

II. Quadro Síntese de Informações Projetuais, apresentando ilustrativamente imagens e alguns elementos quantitativos que sintetizaram algumas das principais características da proposta da equipe. O conteúdo e a formatação do “quadro síntese” foram baseados no modelo utilizado pelo LEAC-Unicamp (Laboratórios de Estudos em Arquitetura Contemporânea) para a pesquisa “Habitação de Interesse Social Na Região Central de São Paulo: A Possibilidade de Urbanidades Contemporâneas nos Projetos de Arquitetura Realizados entre 2001 e 2004” (Auxílio Jovem Pesquisador FAPESP processo nº. 06/58995):

- a) Densidade estimada (habitantes por hectare);
- b) Informações das áreas do terreno e do total construído;
- c) Taxa de ocupação;
- d) Coeficiente de aproveitamento do terreno;
- e) Informações sobre as áreas que foram destinadas ao uso habitacional, comercial, institucional, público, semipúblico e estacionamentos; porcentagens destinadas aos tipos habitacionais propostos (se eram quitinetes ou se continham 1, 2 ou 3 dormitórios);
- f) Foto aérea da região;
- g) Foto aérea da localização do terreno;
- h) Imagem da implantação do conjunto;
- i) Imagem da inserção urbana;
- j) Imagem da volumetria sintetizada do conjunto projetado;
- k) Maquete digital.

Mesmo considerando a importância da primeira edição do Concurso Prêmio Caixa IAB, optou-se por excluir esta edição do estudo de caso desta pesquisa, pelas razões já expostas nos itens 3.1 (Editais e Termos de Referências do Concurso Público Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009) e 3.2 (Concurso Prêmio Caixa IAB: algumas considerações sobre a evolução de sua organização) e na tabela 06 (Características das 4 edições do Concurso Prêmio Caixa IAB 2001, 2004, 2006 e 2008/2009). Após esta triagem da primeira edição do concurso, restaram-se doze trabalhos premiados em primeiro lugar nas três edições selecionadas para esta pesquisa. Decidiu-se estudar dois projetos de cada uma das três edições analisadas (Prêmio Caixa IAB 2004, 2006 e 2008/2009). Foram excluídos os projetos que foram elaborados a partir de uma construção existente, não por achar que este tipo de reciclagem na construção não seja importante, mas por acreditar que estas intervenções merecem parâmetros de análise elaborados exclusivamente para esta modalidade projetual. Foi levada em consideração a área do terreno, a cidade do projeto elaborado, a densidade e a caracterização física predominante da edificação (horizontal ou vertical). Diante destes dados, optou-se por trabalhos que não tivessem as mesmas características, que estivessem em distintas localidades do país, que possuísssem diferentes densidades, que não fossem do mesmo porte de implantação (com áreas dos terrenos mais amplas e outros com áreas menores), que não se caracterizassem por serem exclusivamente horizontais e ou verticais, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Tabela 7 - Características dos projetos nas 3 edições selecionadas para o Estudo de Caso do Concurso Caixa IAB (2004, 2006 e 2008/2009)

	Equipe vencedora	Localização	Área do terreno m²	Densidade hab/ hec	Horizontal	Vertical	Edificação nova	Reciclagem de prédios
2004	Luis Eduardo Loiola de Menezes	São Paulo - SP	839,23	2405		x	x	
	Leticia Teixeira Rodrigues	Salvador - BA	1.588,00	975		x	x	
	Mario Hermes S. Viggiano	Cristalina - GO	27.000,00	273	x		x	
	Juliana Corradini	Belém - PA	155.000,00	265		x	x	
	Jorge Mario Jauregui	Rio de Janeiro - RJ	65.855,85	1824		x	x	
2006	Alberto Bloch	Niterói - RJ	26.717,65	170	x		x	
	Ricardo Esteves	Rio de Janeiro - RJ	9.252,18	600		x	x	
	Ana Claudia Vettoretti	Porto Alegre - RS	1.171,62	341	x		x	
	Alexandre Barreto	Salvador	530,00	3434		x		x
2008/2009	Cristiana Casellato	São Paulo - SP	3.757,28	159		x		x
	Fabricia Zulim	São Paulo - SP	11.300,00	620		x	x	
	Bruno Melo Braga	Fortaleza - CE	68.493,74	469		x	x	

Fonte: Tabela elaborada pela autora com base nos Editais de 2004, 2006 e 2008/2009.

Portanto, após definidos os seis múltiplos casos que seriam analisados, cada projeto foi apresentado primeiramente conforme as intenções projetuais dos vencedores do concurso, mostrando a proposta habitacional elaborada pela equipe, descrevendo-a conforme os itens abaixo:

4.1.2 Descrição do projeto

- Inserção urbana;
- Partido arquitetônico;
- Implantação;
- Unidade habitacional;
- Informações complementares (sobre a formação das equipes vencedoras).

4.1.3 Considerações:

Por último, para concluir a análise dos seis estudos de casos selecionados, foram expostas algumas considerações sobre as estratégias propostas pela equipe para solucionar o espaço urbano habitacional, recorrendo sobre alguns questionamentos organizados em duas categorias de análise: inserção urbana e implantação.

a) Inserção urbana: Localização/Acessibilidade

O solo urbano, um dos componentes essenciais para o êxito de projetos habitacionais, apresenta condições mínimas de localização, acessibilidade à infraestrutura, transporte, disponibilidade de emprego, oportunidades econômicas e culturais para a realização da proposta?

b) Implantação:

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

A proposta da equipe realizou a intervenção no espaço urbano existente compreendendo e explorando suas complexidades de maneira positiva, posicionando-se frente às suas peculiaridades específicas, às suas dinâmicas, carências, fragilidades, potencialidades, ao sítio existente, à cultura e à comunidade local, possivelmente contribuindo com a vida pública nas cidades?

➤ O espaço urbano proposto

O projeto urbano proposto contribuiu com a multiplicidade do bairro, explorando, diante das demandas locais, as diversas possibilidades de usos, destinando áreas institucionais, comerciais, de serviços, públicas e habitacionais?

Foram concebidos diferentes usos e escalas para os espaços livres públicos, semipúblicos e privados, com respeito à escala humana, contribuindo com diversas possibilidades de apropriações?

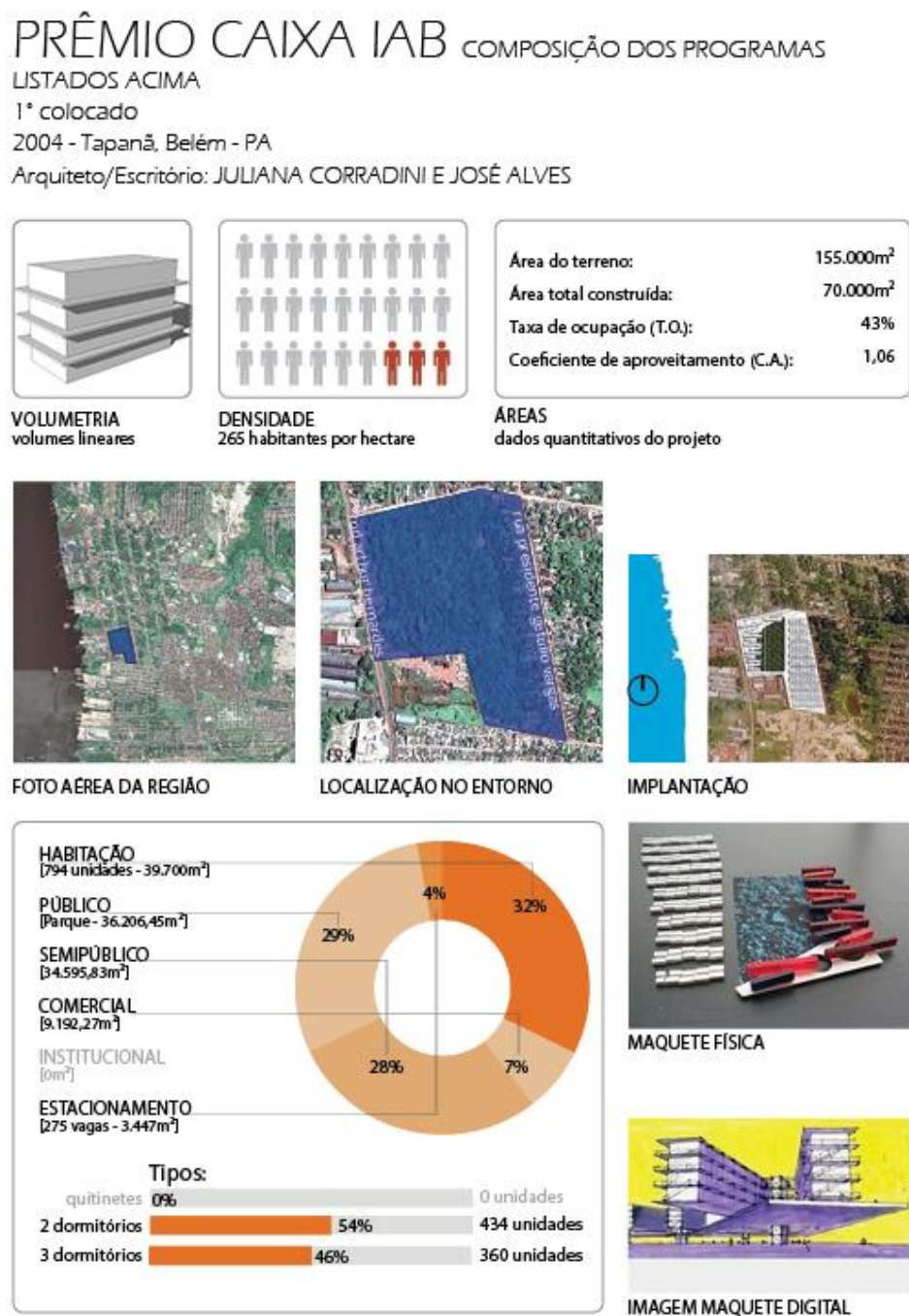
4.2 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2004: Projeto no Bairro Tapanã – Belém.

Figura 51 - Quadro Síntese de Informações Gerais.

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Projeto no Bairro Tapanã - Belém	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2004
Categoria	Profissional Modalidade: Composição de todos os programas
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Não foi informada
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	0
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“O projeto estrutura-se a partir da preservação da mata nativa como parque e a partir das diferentes escalas – da Rodovia Artur Bernardes ao bairro, com uma seqüência arrojada de blocos laminares, sobre marquise com serviços e comércio, às unidades unifamiliares geminadas que se associam ao parcelamento existente no bairro.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Juliana Corradini José Alves Luiz Carlos Chichierchio Paulo Sérgio Lucas da Cunha
Local de implantação do projeto	Belém – PA

Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004.

Figura 52 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.



Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora. (PRÊMIO, 2005, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a)

4.2.1 Descrição do projeto

4.2.1.1 Inserção urbana

O projeto vencedor do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004, Modalidade Composição de todos os programas, foi elaborado no bairro Tapanã, localizado na cidade de Belém, no estado do Pará.

O município de Belém possui um déficit habitacional de 64.432 moradias. O clima da cidade é quente e úmido, com precipitação média anual alcançando 2,834 mm. A temperatura média é de 25°C em fevereiro e 30°C em novembro. Esta zona climática coincide com o clima de floresta tropical, permanentemente úmido, com ausência de estação fria e temperatura do mês menos quente acima de 18°C. Segundo dados do censo 2000, a população total do município de Belém corresponde a 1.280.614 habitantes com densidade demográfica de 1.202,45 habitantes/km².

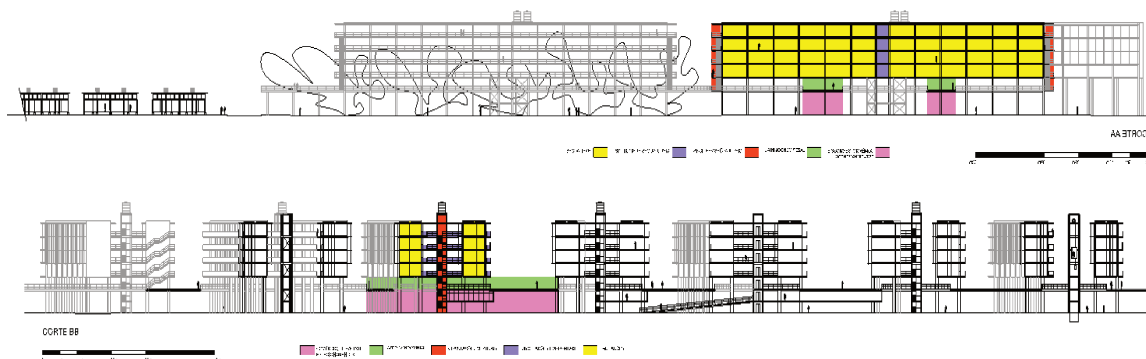
A equipe coloca que a economia do município de Belém baseia-se predominantemente nas atividades ligadas ao setor de serviços, seguidas pelas atividades de comércio (principalmente pequenas e médias empresas) e por algumas atividades na indústria de transformação de matérias-primas, embora também sejam desenvolvidas algumas atividades agrícolas, especialmente no cultivo de mandioca, dendê, laranja, arroz, milho, cacau e feijão, além da extração da borracha. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

O terreno para o desenvolvimento do projeto, com área aproximada de 155.000m², localiza-se no bairro Tapanã, junto à rodovia Artur Bernardes, que liga Belém a Icoaraci, eixo de crescimento da cidade. Esta rodovia percorre o município na direção Norte-Sul e faz a ligação da área de crescimento urbano com o centro histórico. A área trabalhada localiza-se a 300m da Baía de Guajará (limite do município a oeste). Situa-se em bairro onde se predominam residências unifamiliares de população de

renda baixa. Nos limites do terreno existem algumas moradias irregulares e no seu interior existe a presença de vegetação nativa. O terreno é dotado de rede de água potável, energia elétrica, iluminação pública e telefone.

Foi atendida a Lei Complementar de Controle Urbanístico da Prefeitura Municipal de Belém em relação às políticas setoriais e à produção do espaço urbano. A equipe coloca que, considerando esta legislação, o terreno objeto de intervenção está inserido em local onde se permite a construção de habitações unifamiliares e multifamiliares, compondo juntamente com comércio. Para as residências unifamiliares adotou-se um lote padrão e para as residências multifamiliares propuseram lotes maiores para a implantação das edificações dos prédios com grandes marquises, onde teriam áreas destinadas ao comércio e a serviços. Procurou-se maximizar a área verde existente e criou-se um parque, preservando as áreas de vegetação.

Figura 53 - Cortes esquemáticos do prédio habitacional indicando os diferentes usos propostos.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

4.2.1.2 Partido arquitetônico

A equipe coloca que a arquitetura é instrumento de ação de mudanças urbanas, que refletem em novas posturas em relação ao meio, provocando novo olhar sobre a cidade. A ideia da equipe foi incorporar comércio e serviços na região onde se predominam residências unifamiliares. Assim, sob a área da marquise projetou-se estes

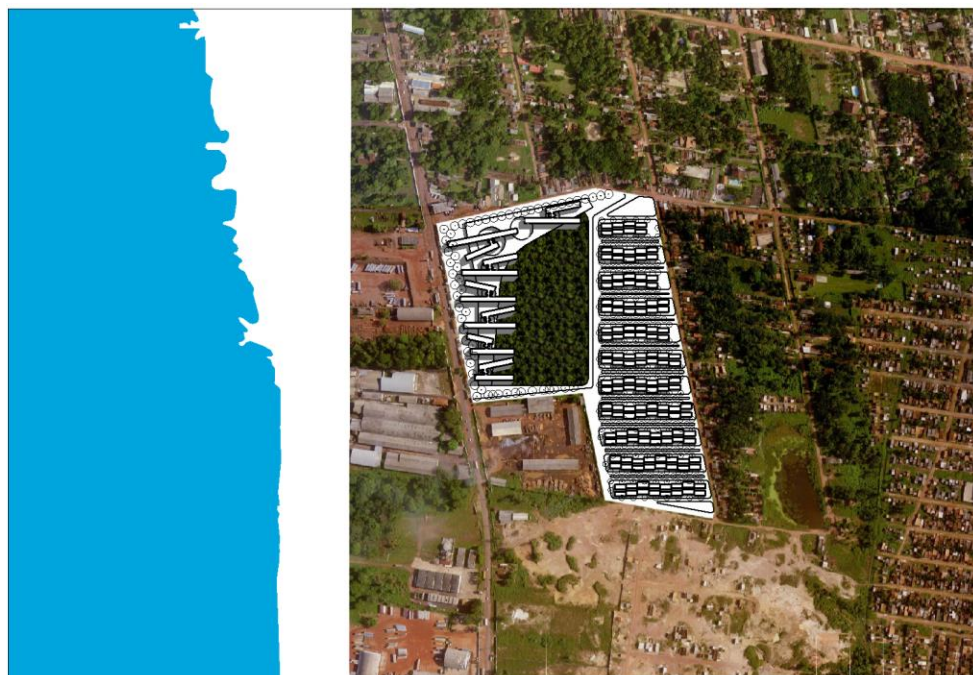
novos usos, procurando fortalecer o subcentro da área e criar um corredor de comércio e serviços promovendo a descentralização da cidade e a redução sobre as pressões do centro histórico. Foi criado um Parque com intenção de viabilizar um novo espaço público de lazer. Procurou-se a maximização da área verde, preservando as áreas de vegetação, valorizando o sombreamento mediante arborização das vias e da marquise.

Nesse sentido, a equipe conclui:

A surpresa de um novo espaço, a criação de uma nova sombra, a valorização da vegetação que sempre esteve lá, só que em outro contexto. O desejo de voar e ver o mundo de cima: da marquise a vista se estende pela Baía, pelas ilhas e as copas das árvores já não estão tão altas assim. Uma nova relação é criada, o que era sempre tronco vira folhas, o que era limite torna-se possibilidade. E assim a arquitetura transforma a cidade em lugar mais acessível, mais livre e mais humano. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c)

4.2.1.3 Implantação

Figura 54 - Implantação do conjunto habitacional proposto pela equipe vencedora



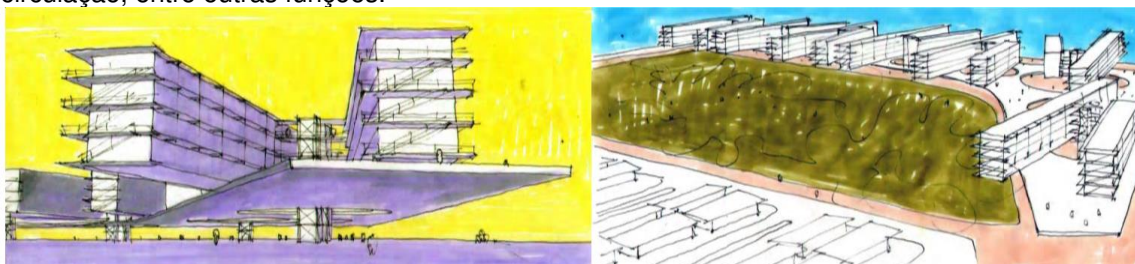
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Para a equipe, a proposta surgiu do desejo de preservar a mata nativa existente no terreno, transformando-a em um grande Parque para as pessoas da região. Assim, partindo desse princípio foi organizada a intervenção, tendo o Parque como núcleo organizador do espaço. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Ao longo da Rodovia Artur Bernardes, corredor importante e estruturador da cidade, foi elaborada uma grande marquise, de pé direito alto, sobre pilotis. Para a equipe, a marquise tem clareza que permite sua imediata compreensão, seja por quem transita a pé ou de carro no seu entorno. Assim, ela estabelece uma importante relação urbana na intervenção, que além de realizar a transição entre a rua e o Parque, também organiza o espaço vertical, destinado às habitações multifamiliares. Abaixo da cobertura encontra-se muita sombra, áreas livres, de comércio e serviços, e os estacionamentos dos condomínios, destinados a 30% das unidades. Sobre ela foram destinadas as áreas de lazer dos moradores e, mais acima, foram projetados os apartamentos. Em lugares estratégicos deste grande plano de cobertura foram abertas grandes clareiras circulares, de onde saem os elevadores e as escadas para os andares superiores. A edificação foi idealizada de forma a permitir o livre caminho das brisas provenientes da Baía de Grajará. A equipe coloca:

“Constituímos então uma nova e instigante relação com a Baía: da plataforma e dos edifícios avistamos de um lado suas águas e de outro, a copa das árvores do Parque”. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Figura 55 - Marquise proposta visando estabelecer uma importante relação urbana para a área, pois além de realizar a transição entre a rua e o Parque, abriga comércio, serviços, estacionamento, circulação, entre outras funções.

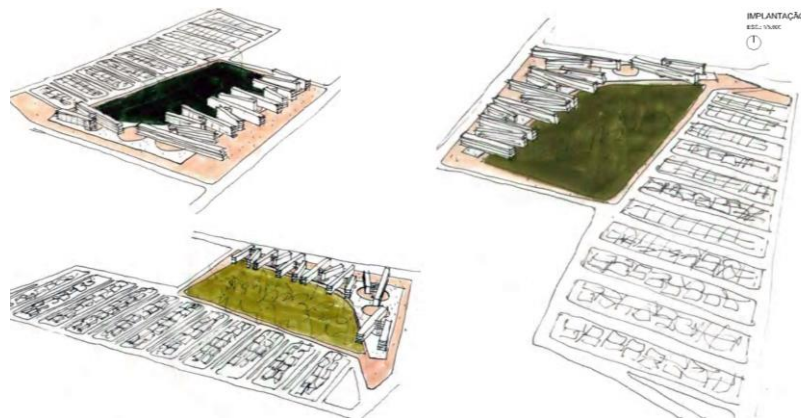


Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Após o núcleo verde, do lado oposto ao conjunto multifamiliar, encontram-se as residências unifamiliares, cuja implantação tem a escala do bairro. As edificações foram implantadas de modo que todas as aberturas fossem voltadas para o norte e para o sul. No caso dos apartamentos, as fachadas estariam sempre protegidas, ora pelas próprias passarelas de circulação horizontal, soltas da edificação, ora por brises horizontais, soltos da fachada, contribuindo para a dissipação do calor.

No caso das residências unifamiliares foram feitas coberturas com beirais e as casas foram elevadas do chão em 50 cm, permitindo a circulação do ar sob ela, evitando o contato com a grande umidade do solo. Foram implantadas unidades geminadas duas a duas. Nos edifícios multifamiliares foram desalinhados os blocos para que os ventos circulem livremente.

Figura 56 - Croquis da implantação do conjunto residencial.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

4.2.1.4 Unidade habitacional

Figura 57 - Implantação do conjunto habitacional proposto pela equipe vencedora. Nota-se a presença de diversificadas propostas de moradia.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Para as residências unifamiliares foi feito um lote padrão de 10 metros de testada por 12,50 metros de comprimento, totalizando uma área de 125 m², mínimo exigido pela lei, cuja área de projeção é de 85 m² e a área construída, de 47,55m². Para as residências multifamiliares foram adotados lotes com áreas variando entre 5.545,05 m² e 16.537,05 m². Quatro tipos de plantas foram propostos para as residências unifamiliares e mais quatro para a edificação multifamiliar, sendo previstas em ambos os casos opções para três e dois dormitórios e portadores de necessidades especiais.

Figura 58 - Opções de plantas concebidas para dois e três dormitórios na edificação multifamiliar e na unifamiliar propostas no Conjunto habitacional.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

A equipe relata que poderia construir quase o dobro do que foi proposto, porém não quis adensar exageradamente a área já que a cidade de Belém, especialmente este bairro, é pouco adensada. Foram destinados 40% da área da gleba para uso público, sendo que 37% desta área pública foram destinados ao Parque.

Por meio do estudo das condições climáticas, a equipe estabeleceu diretrizes para o projeto urbano e arquitetônico, que conduziram para obtenção de condições térmicas mais favoráveis. Dentre as variáveis climáticas elencadas como as mais importantes neste trabalho premiado destacam-se: as condições de insolação, as

variações de temperatura do ar, as condições de umidade do ar, os ventos, as condições de cobertura do céu e os regimes das chuvas.

Para análise da radiação solar, a equipe utilizou uma carta solar desenhada para a latitude 2º Sul, onde foi constatada a quase perfeita simetria entre as trajetórias aparentes do sol, que significou o entendimento de que as fachadas norte e sul recebiam insolação semelhante, com uma diferença de apenas seis meses aproximadamente. Ou seja, a insolação da fachada norte em junho é semelhante à da fachada sul em dezembro e a principal consequência é que durante o semestre, entre março e setembro, a fachada norte recebe insolação enquanto a fachada sul permanece sombreada. A situação inverte-se no período entre setembro e março.

Pelas condições de geometria da insolação, a equipe concluiu que as fachadas norte e sul seriam mais facilmente protegidas que as demais, podendo usar marquises, varandas ou combinações de placas em eixos horizontal e vertical para combater a incidência direta do sol. Dessa forma foram propostas associações de placas nos apartamentos com a finalidade de garantir a proteção das fachadas norte e sul em mais de 70% do tempo.

As variações da temperatura do ar foram interpretadas diante de uma informação considerada como a mais importante pela equipe: a pequena diferença entre as temperaturas máximas e mínimas diárias. A média das temperaturas máximas fica ao redor dos 32ºC, enquanto a média das mínimas, em torno dos 26ºC, significando que as construções deveriam utilizar materiais com pouca massa para redução da inércia térmica para otimizar a ventilação, permitir a retirada do calor e umidade do interior dos ambientes e favorecer a obtenção do conforto térmico. O projeto de cobertura das residências foi proposto com dois elementos: o telhado externo isolante e reflexivo e o forro interno pouco isolante para permitir a ventilação dos ambientes.

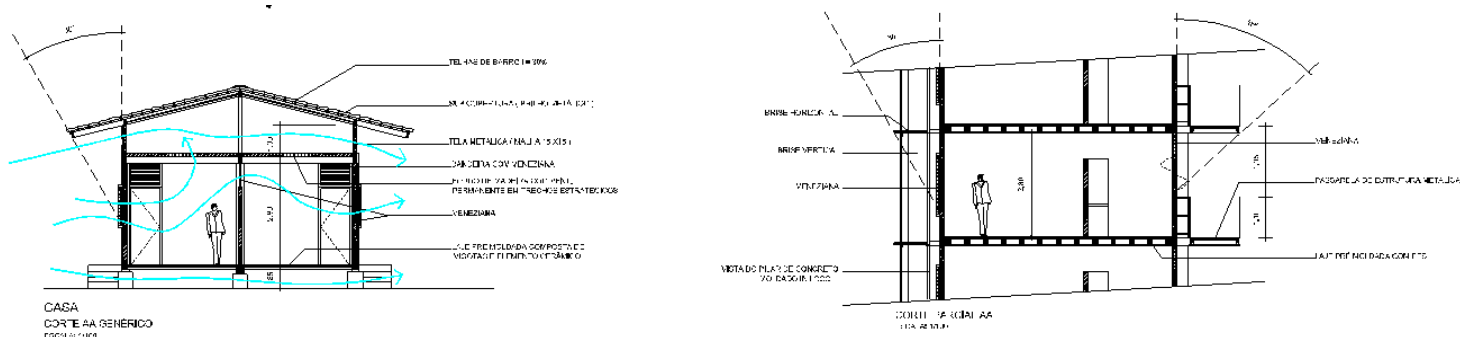
Em Belém do Pará a umidade relativa do ar em média atinge valores superiores a 80%. Esses valores combinados com os das temperaturas do ar indicam a dificuldade de obtenção de conforto térmico na região. Para amenizar este problema, as edificações foram propostas com aberturas que possibilitam garantir a ventilação permanente, principalmente durante a noite, proporcionando a movimentação do ar.

A equipe coloca que, pela localização, a região de Belém está sujeita aos ventos da chamada Convergência Equatorial, além daqueles consequentes da vizinhança de massas d'água. Os ventos da primeira e da segunda predominâncias são provenientes da direção leste, nordeste, sudeste e norte; assim, para aproveitar estes ventos, foram mantidos os espaçamentos entre as edificações e foram implantadas construções no eixo leste-oeste para que as aberturas localizadas nas fachadas norte e sul permitissem a ventilação cruzada.

A equipe estudou as condições de coberturas do céu de Belém e verificou que a luminosidade é alta, possibilitando obter iluminação natural mesmo que as aberturas estejam protegidas da insolação proveniente das partes altas do céu.

Em Belém do Pará as precipitações pluviométricas são altas e distribuídas ao longo do ano (em dezembro chove 195,6mm/mês; em setembro, 120,4mm/mês; e em junho, 173,3mm/mês). Desse modo, a equipe projetou as edificações para apresentarem boa proteção contra as chuvas, com telhados que pudessem garantir a proteção das aberturas para que a ventilação fosse mantida mesmo durante as chuvas. Os caixilhos das aberturas foram propostos com venezianas e partes envidraçadas independentes das partes ventiladas.

Figura 59 - Cortes da residência unifamiliar e da edificação multifamiliar indicando o estudo das condições climáticas realizado da região.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Concluindo, da combinação das diversas variáveis climáticas, a cobertura apresentou-se como componente construtivo muito importante, com responsabilidade de proteger os espaços da radiação solar, das chuvas, bem como facilitar o aproveitamento da ventilação. Assim, a equipe coloca que foram propostos arranjos urbanos com os edifícios espaçados para aproveitamento da ventilação e objetivando que as edificações cumprissem as necessidades de proteção.

4.2.1.5 Informações complementares

O projeto vencedor da modalidade “Composição de todos os programas”, pertencente ao Concurso Caixa IAB 2004, foi elaborado pelo escritório Frentes, localizado na cidade de São Paulo desde 2004. Frentes é dirigido pelos arquitetos Juliana Corradini e José Alves, ambos formados na FAU-USP, respectivamente em 2000 e 1998. Segundo os proprietários, o escritório nasceu com o objetivo de criar uma arquitetura diferenciada, que valorizasse o empreendimento do cliente e o entorno onde ele está inserido. (FRENTES, 2012).

A empresa atua nos setores residencial, comercial, institucional e de infraestrutura urbana, tanto em obras novas como em reformas e retrofits, atendendo às mais diversas escalas, programas de usos e orçamentos. (FRENTES, 2012).

A Multiurb, uma divisão do escritório Frentes, apresenta ideias e conceitos sobre temas relacionados às cidades no âmbito da arquitetura, infraestrutura e sustentabilidade por meio de um endereço eletrônico.

Muitos projetos do escritório têm sido premiados, expostos e publicados no Brasil e no exterior.

Pode-se destacar recentemente o terceiro lugar em dois Concursos: Ponte e Passarela em Blumenau, Santa Catarina, em 2011, e Projeto para Espaço Cultural Móvel e Itinerante no Brasil, participante do Concurso Internacional Mobilizarte, em 2010. Em 2007 receberam o 1º Prêmio na Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo, na categoria “projetos não-executados” com o projeto O Novo Elevado, que também conquistou o primeiro lugar, com votação unânime, no Prêmio Prestes Maia de Urbanismo 2006: idéias e soluções para o Elevado Costa e Silva. Este projeto também foi apresentado na Bienal de Veneza de 2006. Em 2005, os arquitetos receberam o primeiro lugar no Concurso para Projetos de Arquitetura para o Museu da Tolerância, a ser edificado no campus da Cidade Universitária da Universidade de São Paulo, e, no mesmo ano, o segundo lugar no Concurso Público Nacional Teatro de Natal. Em 2004 receberam uma Menção Honrosa no Concurso Nacional para Implantação de um Centro Cultural em Área da Antiga Estação Ferroviária de Araras e, neste mesmo ano, além do primeiro lugar no Concurso Prêmio Caixa IAB, foram vencedores do Habita Sampa, outro concurso de projeto de habitação de interesse social. O Habita Sampa e o Projeto para Escola Pública Estadual em Diadema foram expostos na 6ª Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo. Em 2003 obtiveram o terceiro lugar no Concurso Nacional de Idéias para o Memorial à República, realizado em Piracicaba, SP. (FRENTES, 2012).

Os arquitetos têm participado de eventos, exposições, Bienais e palestras em diversas universidades e instituições brasileiras e também internacionais. Por exemplo,

recentemente, em 2011, na 9ª Bienal Internacional de Arquitetura, os arquitetos do Escritório Frentes foram convidados para participar do Workshop "Unsolicited Architecture", cujo tema era propor estratégias para retomar os edifícios vazios no centro de São Paulo, em parceria com arquitetos holandeses e americanos no Pavilhão da Holanda, entre outros. (FRENTES,2012).

4.2.2 Considerações

4.2.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

A área de implantação do Conjunto Habitacional vencedor do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004, Modalidade "Composição de todos os programas", foi elaborada no bairro Tapanã, localizado na cidade de Belém, no Estado do Pará. Esta região está em processo de expansão urbana estimulada por conjuntos habitacionais e por diversas moradias de ocupação irregular que são implantadas no local. Do ponto de vista da acessibilidade à cidade, a área atualmente não está totalmente preparada para construir conjuntos habitacionais, pois suas infraestruturas são precárias, predominam-se o uso habitacional enquanto o comércio, os serviços, as escolas, os postos de saúde, etc. não suprem a demanda do crescimento urbano existente. Somadas a estas características, no interior do terreno encontram-se expressivas vegetações nativas. Sendo assim, o terreno escolhido para o trabalho não é prioritário para implantação de conjuntos habitacionais. Justifica-se a escolha de intervenções na região, no sentido de requalificar o bairro e a cidade existente, pois apesar de o local ser frágil em relação às suas infraestruturas e do ponto de vista ambiental, ele já está consolidado e necessita de ações para qualificá-lo, no sentido de contribuir com a conexão da cidade existente. Entretanto, o terreno, objeto da proposta, pode ser considerado como um importante vazio urbano a ser preservado livre, sem conjuntos habitacionais e com uma grande massa de área verde a ser protegida, em virtude da qualidade de vida do espaço urbano.

Conclui-se que a utilização deste terreno, objeto desta proposta do concurso Prêmio Caixa IAB, é questionável para implantação de conjunto habitacional, considerando a região e seus sistemas de espaços livres, pois esta área possivelmente poderia cumprir melhor sua função social como uma área livre pública. Destaca-se que o projeto teve a preocupação em não adensar e que a equipe justificou esta opção em busca de preservar a mata nativa existente, porém, mesmo considerando positiva esta intenção, parte da vegetação não foi preservada, diminuindo uma relevante área verde. Portanto, este vazio urbano não deveria ser entendido como um local prioritário para implantação de conjuntos habitacionais, demonstrando uma fragilidade em relação às questões abordadas por Queiroga, Santos Junior e Merlin (2009, p. 7).

4.2.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

O ponto de partida da proposta habitacional foi a preservação da mata nativa existente no terreno, transformando-a em um grande Parque para a população da região. Assim, a partir deste desejo o núcleo foi desenvolvido. O centro do terreno, onde a área de vegetação é predominante, foi destinado ao Parque. É possível questionar o porquê que a equipe destinou esta área mais pública do projeto concentrando-a apenas no miolo da quadra (mesmo considerando que é no centro que prevalece o maior aglomerado de vegetação) e não faceou nenhum dos perímetros do Parque para vias/passeios públicos existentes neste local, propondo inclusive construções em uma das laterais do terreno onde existe concentração de vegetação. Foram criadas ruas que contornam este espaço de uso público, porém nenhum acesso direto foi feito pela estrutura viária principal existente (seja por meio da Rodovia Artur Bernardes ou pela sua travessa). Dessa forma, a comunicação do bairro com o Parque tornou-se mais frágil. Mesmo que a marquise projetada em frente a ele funcione como um importante espaço semipúblico de integração do entorno com o miolo da quadra de uso coletivo, a relação com o entorno poderia ter sido enfatizada, inclusive propondo a

extensão deste Parque para com a Baía de Guajará e/ou para outras quadras que pudessem qualificar ainda mais o bairro, enfraquecendo o conceito de que a arquitetura e o urbanismo precisam dialogar com o entorno e que, por sua vez, sejam capazes de modificar a cidade, agindo para reconectá-la.

O espaço urbano existente na região do conjunto habitacional não é diversificado, a monofuncionalidade é predominante, enquanto os comércios e serviços são escassos e insuficientes à demanda dos moradores locais. Diante desta percepção, a equipe propõe que a face frontal do terreno para a Rodovia Artur Bernardes, importante e estruturador corredor da cidade, fosse destinada a estas funções para contribuir com a multiplicidade do bairro, com a vida própria da região, visando assumir uma postura descentralizadora e independente do centro histórico, colaborando com a qualidade de vida da população. Nesse sentido, o projeto mostra entendimento do espaço urbano e por meio de sua proposta procura amenizar a fragilidade da área e contribuir com soluções que requalifiquem o bairro.

Do lado oposto à face do terreno, onde foram propostos os múltiplos usos, foi destinada uma área para habitações unifamiliares, mantendo a escala e as proporções dos lotes predominantemente existentes no bairro. A equipe coloca que poderia ter densificado mais que o dobro do que foi proposto no seu projeto, porém a intenção foi manter as características da cidade de Belém e do bairro, mostrando-se coerente com o conteúdo que alguns autores colocam sobre densidade, que não existe um padrão ideal a ser seguido e generalizado pelo território e que seu dimensionamento deve ser compatível à boa qualidade de vida, estar adequado aos aspectos econômicos, sociais, culturais e climáticos (FERREIRA, 2012, p. 82; MASCARÓ, 2001, p. 4). Inclusive, merece destaque o aprofundamento da equipe nas diversas combinações das variáveis climáticas do local, que fundamentaram os arranjos urbanos propostos para o conjunto habitacional a fim de cumprir suas necessidades de proteção da radiação solar, das chuvas e da ventilação, mostrando-se inserida em questões que Lamberts e Triana

consideram importantes para a concepção de empreendimentos habitacionais. (LAMBERTS; TRIANA, 2010, p. 57-90).

A equipe demonstrou, por meio de sua proposta, a leitura do espaço urbano, traduzindo para o terreno o entendimento do bairro, posicionando-se em frente ao entorno, concebendo conexões entre o espaço existente e a proposta. Ora de forma mais intensa, diferenciando-se das características do bairro e propondo algo diversificado e catalisador de novos usos e vivências; ora de forma mais amena, preservando o caráter residencial, optando por propor uma densidade habitacional não exageradamente acima da encontrada na região. Portanto, diante das soluções encontradas procurou-se contribuir com o espaço urbano e com a qualidade de vida dos moradores locais inserindo-se em temas discutidos por diversos autores (SANTOS, 1988, p. 18; MASCARÓ, 2001, p. 4; PELLI, 2007, p. 30; JÁUREGUI, 2010, p. 158). Entretanto, apesar de a proposta demonstrar a preocupação de o conjunto habitacional atuar não apenas para solucionar o déficit de moradias, contribuindo com a qualidade do espaço urbano, diferenciando-se das frequentes soluções viabilizadas por meio do BNH e PMCMV, nota-se que o conjunto poderia contribuir com diretrizes mais audaciosas, que pensassem em soluções que se comunicassem com outras áreas mais distantes da cidade, que levantassem questões a respeito da exuberante natureza da região (a presença da Baía Guajará e de outras áreas de vegetações nativas) e que abordassem temas como as indústrias existentes no entorno. A acessibilidade da região poderia ser explicitada em relação às suas fragilidades e possibilidades de melhoramento em relação ao centro tradicional e demais localidades como, por exemplo, Rodovia Artur Bernardes (eixo de crescimento da cidade), detalhes e particularidades da cultura local poderiam ser esclarecidos e mais evidenciados etc. Mesmo considerando o tempo diminuto para apresentação do trabalho, este projeto demonstra entendimento das questões mais específicas do entorno, porém apresenta alguma fragilidade sobre a história e cultura local (apenas uma pesquisa mais aprofundada sobre o clima foi realizada) e sobre questões mais amplas relacionadas

não apenas ao espaço urbano local, mas às suas conexões com outros espaços urbanos mais distantes.

✦ **espaço urbano proposto**

A equipe vencedora da “Modalidade Composição de todos os programas” do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004 propôs diferentes usos para o espaço urbano, diferenciando a proposta da monofuncionalidade encontrada na área. Foram criados locais destinados para comércio, serviços, espaços públicos, semipúblicos e privativos direcionados às habitações unifamiliares e multifamiliares, com oito tipos de plantas de moradias, todas de dois ou três dormitórios e algumas delas para portadores de necessidades especiais. Estas variedades de usos propostos para o espaço urbano e a diversidade de soluções encontradas para habitações, provavelmente, contribuiriam com a diversidade e a articulação de grupos de segmentos sociais e culturais distintos, valorizando e estimulando a vida urbana e demonstrando conceitos de arquitetura e urbanismo, abordados por Sollá-Morales, que valorizam a diversidade do lugar, diferenciando-se dos projetos que foram e são repetidamente construídos por meio do BNH e do PMCMV no Brasil. (SOLÁ-MORALLES, 2001).

Figura 60 - Implantação e mapa dos topos do uso do solo proposto pela equipe vencedora.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004c).

Pode-se destacar a criação da marquise localizada nas duas vias principais do terreno, com características generosas pela sua dimensão, pelo pé-direito alto e pelos seus diversificados usos comerciais, de serviço, de estar, de passagem etc.. A construção deste lugar possivelmente seria capaz de estimular o convívio, o uso e a vivência, catalisando a vida urbana para a área e extrapolando fluxos para além do limite do terreno. Considerando o clima da cidade de Belém, a equipe propôs uma grande cobertura que pudesse ser utilizada quando estivesse chovendo e que tivesse uma significativa área sombreada, para que seu uso fosse viabilizado em diferentes situações e horários do dia, contribuindo com a utilização e a segurança informal deste lugar e de seus arredores, demonstrando o conteúdo que diversos autores salientam como importantes para a vida pública. (JACOBS, 2000).

Os espaços públicos e semipúblicos propostos criaram diferentes lugares, ora mais integrados ao bairro, ora mais íntimos e reservados. A maior área pública foi

destinada ao Parque voltado mais ao lazer. Embora o Parque tenha seu uso também destinado à coletividade, difere-se das áreas frontais e sob a grande marquise, que possibilitam diferentes atividades mais ligadas ao comércio, à circulação de pessoas, ao encontro, ao convívio e aos afazeres corriqueiros do cotidiano, entre outras. As pequenas ruas de caráter local permitem o acesso das moradias unifamiliares, privilegiam o pedestre e criam um ambiente de “rua praça” mais intimista e protegido que as vias das habitações multifamiliares, que têm o trânsito mais intenso, onde a prioridade é do veículo.

Sobre a laje da marquise uma área semipública foi destinada aos moradores do conjunto habitacional. Para um dos lados das fachadas das edificações foram propostas varandas destinadas para a circulação e para a outra face foram projetadas aberturas para o exterior, propiciando visibilidade para o espaço público, contribuindo com seu controle e com sua segurança informal, demonstrando conceitos utilizados por diversos autores sobre a vida urbana em órgãos vitais para a cidade, como ruas, passeios, praças e demais espaços de uso público. (JACOBS, 2000; COELHO, 2009a).

Conclui-se que o Conjunto Habitacional proposto para a cidade de Belém diferenciou e definiu os espaços públicos e semipúblicos, criando várias utilizações que foram incentivadas também pela multiplicidade de usos propostos, distinguindo-se completamente dos conjuntos monótonos e repetitivos que reutilizam soluções padrões e não diferenciam seus espaços públicos, semipúblicos e privativos comumente realizados por meio do BNH e do PMCMV.

4.3 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2004: Projeto no Bairro Santa Cruz – Rio de Janeiro

Figura 61 - Quadro Síntese de Informações Gerais.

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Projeto no bairro Santa Cruz – Rio de Janeiro	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2004
Categoria	Profissional Modalidade: Programa de Arrendamento Residencial
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Não foi informada
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	4 • Lilian de Almeida Dal Pian • Bruno Luiz Coutinho Santa Cecília • Alfredo Del Bianco • Luciano Lacerda Medina
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“O projeto tem consistência metodológica, no que se refere à pesquisa das condicionantes, avaliação das variáveis e à proposição urbanística. É sensível ao entendimento da questão urbana como PROCESSO e não como decisão arbitrária a partir do desenho de uma cidade hipotética.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Jorge Mario Jauregui Rafael Alencar Saraiva Fabiana Castillo Eduardo de Carolis Fabio Amaral Mario Trompowsky Thais Galvão Meireles Hector Becerril Miranda Henrique dos Santos Patrícia Vicente Helena Calado Alice Wossner
Local de implantação do projeto	Rio de Janeiro - RJ

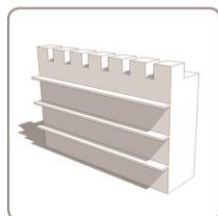
Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004. (PRÊMIO, 2005, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a)

Figura 62 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.

PRÊMIO CAIXA IAB PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL 1º colocado

2004 - Santa Cruz, Rio de Janeiro - RJ

Arquiteto/Escritório: JORGE MARIO JAUREGUI



VOLUMETRIA
blocos de até 5 pavimentos



DENSIDADE
1824 habitantes por hectare

Área do terreno:	65.855,85m ²
Área total construída:	70.952,28m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	27%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,08

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



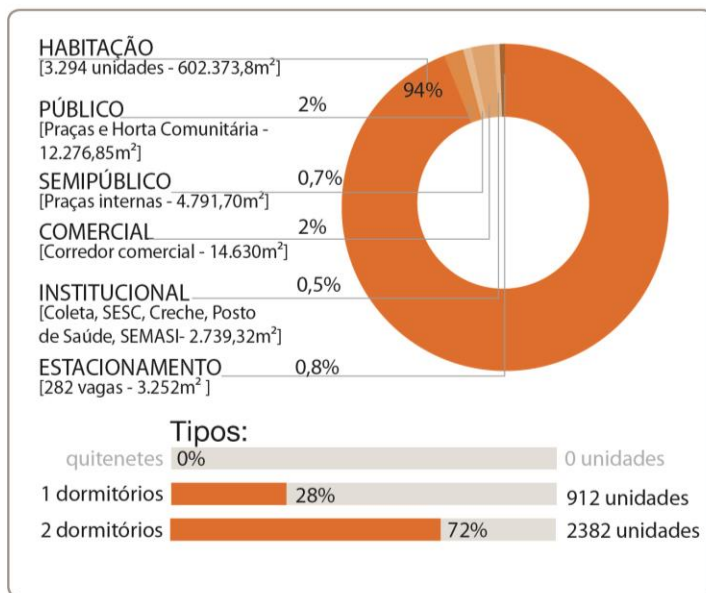
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora.

4.3.1 Descrição do projeto

4.3.1.1 Inserção urbana

A equipe apresentou o histórico de Santa Cruz, desde o início de seu povoamento em meados do século XVI, quando as terras faziam parte da sesmarias de Guaratiba; relatou as principais transformações da região, como a influência da chegada da família real em 1808 no município do Rio de Janeiro e quando Santa Cruz passou a abrigar a residência da realeza, ocasião em que muitas obras de melhoramentos foram executadas; citou que após a Proclamação da Independência novos incrementos urbanos foram realizados; e expôs as influências do governo de Getúlio Vargas para a área, que recebeu obras de saneamento que valorizaram as terras e repercutiram na salubridade e no dinamismo econômico do local. Também foi relatado que em virtude do intenso crescimento da cidade do Rio de Janeiro foi criada em Santa Cruz a Zona Industrial, provocando sua urbanização e construção de conjuntos habitacionais populares. Com base na pesquisa realizada a equipe colocou: *“Todas as transformações ocorridas em Santa Cruz, ao longo das sucessivas décadas, contribuíram para acelerar o processo de descaracterização paisagística com o desaparecimento de muitos dos seus bens culturais.”* (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Santa Cruz faz parte da jurisdição da 19ª Região administrativa do Rio de Janeiro, que inclui também as regiões de Paciência e Sepetiba. Com área territorial de 163,73 Km², com 1.406 logradouros e 2.456.509 m² de área construída, a região vem adquirindo características de cidade com população superior a 253.363 habitantes e parte expressiva desta população morando em favelas, sendo uma das áreas com maior índice de irregularidades no parcelamento do solo no município. O comércio é bem desenvolvido e diversificado, o sistema educacional atende satisfatoriamente a demanda, contando até com uma instituição de ensino universitário. A região é servida por hospital estadual - planejado para servir de hospital de referência para tratamento

de queimaduras -, postos municipais de saúde e diversas clínicas médicas particulares. Na área de segurança existem duas grandes unidades militares das Forças Armadas, uma Delegacia Policial, um Destacamento de Corpo de Bombeiros e Polícia Militar que, além de abrigar um Batalhão, distribui diversos Destacamentos instalados em conjuntos periféricos. O Fórum de Santa Cruz funciona com diversas varas jurídicas. Em virtude do rápido crescimento urbano, o sistema viário vai exigindo urgentes providências, como a construção de uma rodovia, novos viadutos sobre a estrada de ferro e a ampliação dos logradouros que fazem integração da Avenida das Américas com a Avenida Brasil. O transporte ferroviário é bastante usado pela população, mas também existem algumas linhas de ônibus e vans que conectam Santa Cruz ao centro do Rio de Janeiro, como também aos municípios de Itaguaí, Seropédica e Angra dos Reis. A biblioteca é o único espaço público destinado à prática do lazer cultural. Existem clubes desportivos, 67 praças, 4 lagos e mais áreas destinadas aos parques e jardins. Entretanto, a equipe coloca que este montante não é suficiente para atender a população do local. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A área objeto da proposta tem como vizinhança imediata os conjuntos habitacionais de Antares, o bairro Rollas e a comunidade de Três Pontes (objeto de intervenções anteriores dos Programas Favela Bairro e Grandes Favelas). O acesso é feito, basicamente, a partir da Avenida Antares, um dos eixos viários estruturadores da região, e da Rua Pistoia.

A topografia da área é formada por elevações de pequenas altitudes e por encostas suaves de saibreiras. A Região de Santa Cruz apresenta clima tipo tropical, megatérmico, com estação seca no inverno. As temperaturas médias anuais variam em torno de 22 graus e a umidade relativa do ar, em torno de 78%. As chuvas intensas concentradas nos meses de verão geram importantes excedentes hídricos.

pequenas larguras e baixas velocidades de escoamento. A ocupação da área é ainda inexistente, sem manchas vegetais importantes. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A equipe descreve a área por meio da legislação municipal:

A área está enquadrada no Plano Decenal da Cidade, como parte da Área de Planejamento 5, UEP 53. O zoneamento existente caracteriza a área como zona especial 6 – Ze 6 e a Av. Antares como centro de bairro CB1. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

As vias do entorno da comunidade apresentam Projetos de Alinhamento aprovados que alteram parcialmente a conformação do espaço público existente. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Encontra-se em fase de implantação pela SMU a delimitação da Área de Especial Interesse Urbanístico (AEIU) de Santa Cruz. Esta área será circunvizinha a APAC do Centro de Santa Cruz e definirá limitações na legislação edilícia para proteção às edificações históricas nele localizadas. O limite sul da AEIU de Santa Cruz encontra-se na esquina da rua Felipe Cardoso com a av. Antares, portanto, fora área de intervenção, porém muito próxima a ela. Até o momento não existe definição da legislação edilícia que vigorará dentro da AEIU de Santa Cruz. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Existe ainda um PA remanescente do primeiro estudo do anel Viário da Cidade (PA 8493/8991 – extensão av. das Américas) que corta a comunidade de Rollas. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Para a área de estudo não existe nenhuma legislação ambiental específica. Nela cabe apenas a legislação de resguardo às faixas marginais de proteção dos rios e canais. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A equipe vencedora relata que existe a tendência para a expansão populacional no local, ocasionando a crescente ocupação das áreas livres, possivelmente acarretando a redução da taxa de permeabilidade de infiltração das águas no subsolo, a diminuição do tempo de concentração nas cabeceiras, o aumento da velocidade do escoamento e, portanto, o aumento da vazão efetiva a ser escoada na bacia.

A equipe salienta que a Avenida Antares encontra-se em estado de manutenção precário, necessitando de reparos na pavimentação, definição de meio-fio e melhoria no sistema de drenagens.

A equipe relata as condições de acessibilidade do terreno:

A área conta com um bom número de linhas de ônibus que fazem a ligação de Santa Cruz com o Centro, Campo Grande e Barra da Tijuca, entre outros, que passam na av. Cesário de Melo, na av. Antares e na rua Felipe Cardoso. Além dos ônibus, o serviço de trens da Supervia também é muito utilizado pelos moradores da região, que desembarcam nas estações de Santa Cruz, Tancredo Neves ou Paciência, e fazem baldeação com o ônibus. A estação mais próxima da área é a Tancredo Neves. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A equipe coloca que o esporte e o lazer são umas das maiores carências nas comunidades da região, pois praticamente não existem espaços equipados destinados para estes usos. Sendo assim, os pontos de encontro da população ocorrem em locais precários, os mobiliários urbanos quase inexistem ou se encontram em péssimo estado de conservação. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A equipe elaborou uma metodologia de trabalho feita em etapas para desenvolvimento da concepção habitacional, com a identificação e definição de conceitos importantes para a realização da proposta, expondo problemas, análises e diagnósticos da região, considerando os diferentes atores envolvidos no desenvolvimento do projeto e uma série de procedimentos que deveriam ser considerados até a implantação do projeto e a construção da proposta. Entretanto, o trabalho apresentado para o concurso foi no nível de anteprojeto. Sendo assim, apenas parte desta metodologia foi realizada; outras fases seriam aprofundadas e complementadas, caso fosse dada continuidade à proposta. Abaixo segue o método de trabalho elaborado pela equipe:

a) Conceituação:

A Conceituação foi pensada globalmente, com equipes multidisciplinares que reuniram conceitos, conhecimentos e experiências de diferentes áreas sobre o espaço urbano estudado. A partir destes elementos foram definidas as estruturas dos problemas identificados, somadas às visitas à área e aos contatos com a vizinhança. Com base nesta pesquisa, a equipe identificou os potenciais e elaborou um esquema de leitura da estrutura do lugar que foram o ponto de partida para os critérios gerais de uso e ocupação do solo.

b) Identificação, análise, diagnóstico/agir local:

A identificação consistiu-se no levantamento físico e sociocultural da área e entorno somado a entrevistas com a população e com ONGs atuantes na área.

A análise fundou-se na hierarquização dos problemas levantados e na representação da estrutura da área, por meio de desenhos (mapas e perspectivas).

O diagnóstico resumiu-se na elaboração de textos e desenhos-síntese visando facilitar a manipulação e o intercâmbio de informação com os diferentes órgãos e instituições atuantes no espaço urbano. Os recursos gráficos e tecnológicos buscaram atender um enfoque que considerasse a dinâmica e a especificidade dos agentes urbanos em relação ao ambiente. Para agir no local foram consideradas a dessimetria e as potencialidades entre as várias situações encontradas, impondo uma identificação em ordem hierárquica dos aspectos a serem considerados.

c) Mapeamento:

Foi realizado um mapeamento identificando os atores e as características da população. Foram identificadas as potencialidades da área, enfatizando as carências

mais urgentes, considerando as condicionantes externas da região e as relações que seriam estabelecidas com o entorno. Identificou-se o processo histórico da organização do entorno e de seus principais traços estruturais.

d) Concepção, Participação dos Interessados, Plano de Intervenção/Partido Urbanístico, Projetos/Etapabilidade:

A concepção e elaboração dos desenhos exploratórios foram resultado do entrecruzamento dos conceitos formulados com os dados objetivos e subjetivos identificados.

A equipe coloca que, nesta fase do projeto, a participação dos interessados seria considerada em conjunto com os empreendedores, com os órgãos de financiamento e com autoridades municipais, visando compatibilizar a legislação vigente e as variáveis estudadas para as distintas situações identificadas na área de trabalho, assim inter-relacionando e ajustando as soluções apontadas como adequadas e desejáveis.

Segundo a equipe, o Plano de Intervenção seria o desenho de proposta definitiva, contemplando as soluções escolhidas, articulando todas as propostas socioeconômicas, infraestruturais e de reconfiguração da paisagem, com ênfase no Partido Urbanístico. Os projetos consistiriam no detalhamento para execução das obras.

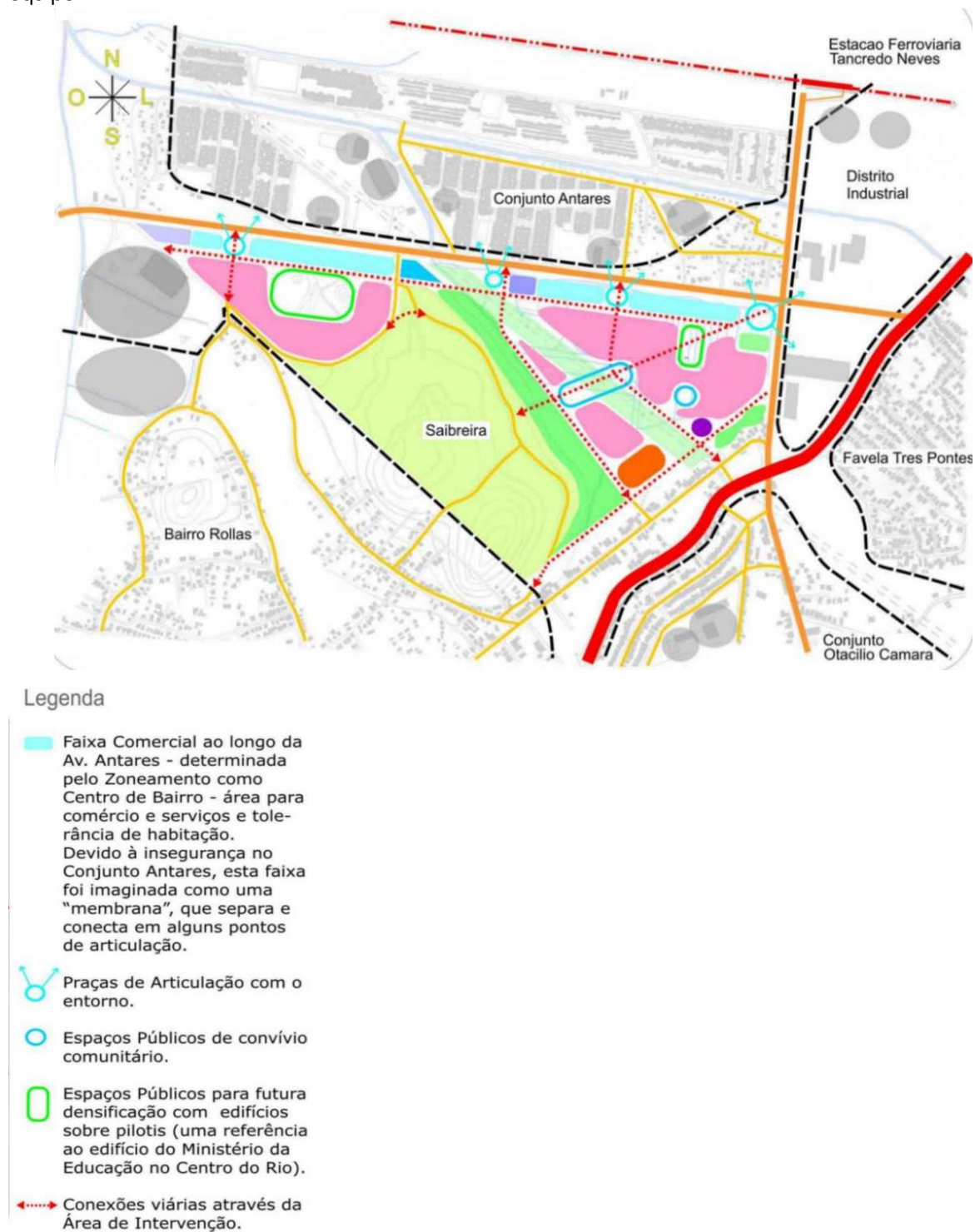
A Etapabilidade seria o estabelecimento de uma rede de precedências dentro do planejamento da execução das obras, seguindo uma sequência definida por etapas, especificando as interfaces entre os aspectos existentes.

e) Implantação/Assistência Técnica

A equipe sugere que a implantação fosse posterior às campanhas de comunicação social, criando bases favoráveis à execução das obras. Desta maneira seriam formalizadas as propostas de alterações para a legislação em vigor para que fosse viabilizada a implantação do projeto.

Foi proposta a Assistência Técnica para a execução da obra, que implicaria a supervisão da construção, envolvendo a implantação de escritório técnico no local para permitir a adequação de projetos, sempre que necessário.

Figura 64 - Esquema da proposta de intervenção realizado a partir da metodologia elaborada pela equipe.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

4.3.1.2 Partido arquitetônico

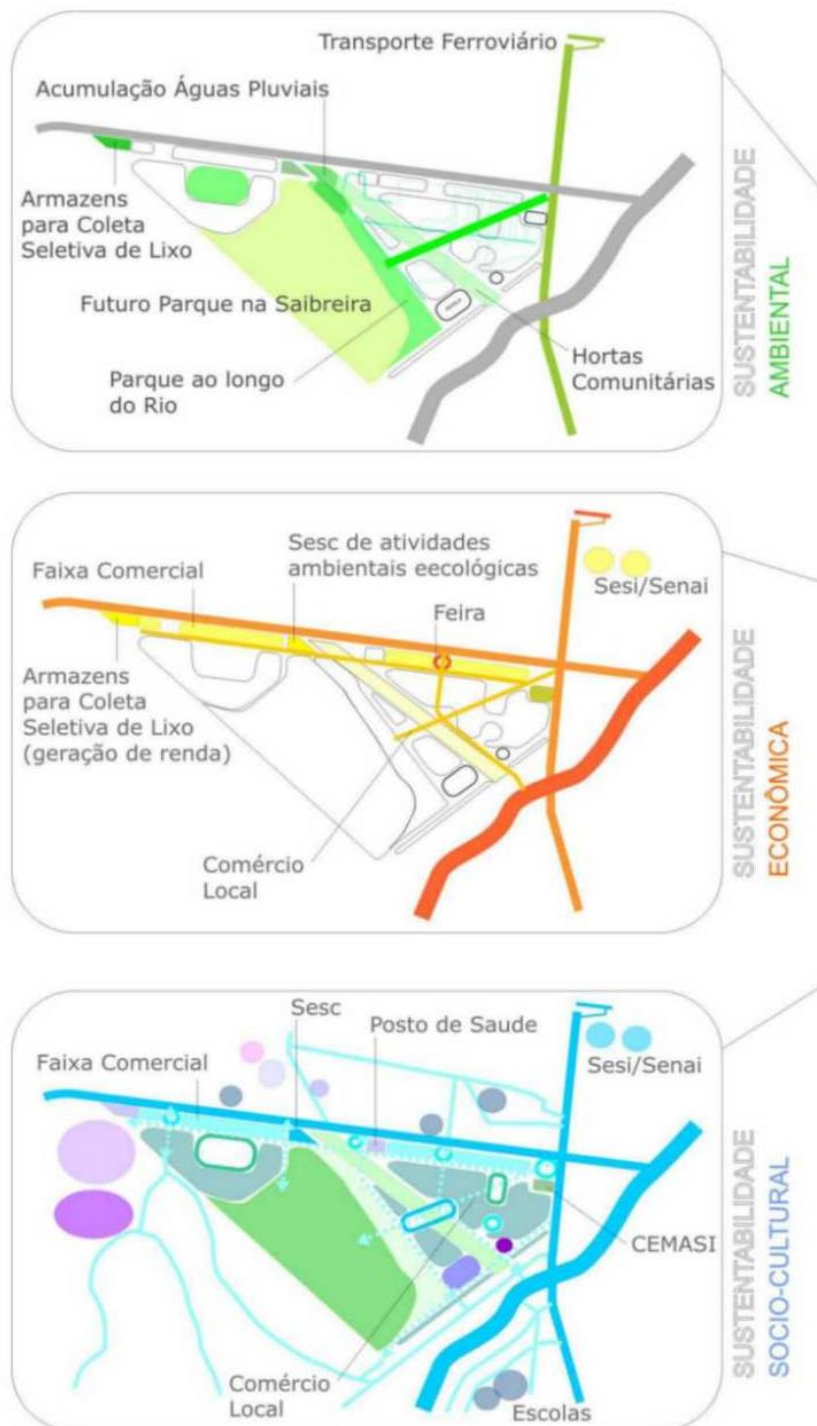
A equipe coloca que o Rio de Janeiro conta com conhecimento específico a respeito da integração das áreas formais e informais da cidade e o elemento fundamental para esta realização consiste na abordagem conjunta de todos os aspectos envolvidos, que são comandados pela integração dos projetos urbanísticos, arquitetônicos e sociais, mediante ações de caráter multidisciplinar. Nesse sentido, o conhecimento adquirido a respeito do espaço urbano e a metodologia de trabalho apresentada pela equipe possibilitaram grande potencial para a realização das intervenções. Dentro desta perspectiva a equipe coloca:

Assim, o Partido Urbanístico a ser adotado visa o aprofundamento dos vínculos entre as interações físicas, os equipamentos sociais e o meio ambiente, corrigindo as falhas detectadas até o presente nas iniciativas já postas em prática. O caminho para se conseguir isto passa pela ponderação adequada da dosagem entre inovação e tradição. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Para a equipe, a inovação seria proporcionada pela concepção da inserção da trama urbana relacionada com o entorno, possibilitando condições de acessibilidade, prevendo setor de comércio e prestação de serviços na Avenida Antares e, sobretudo, articulando os aspectos urbanísticos, arquitetônicos, ambientais e infraestruturais com os aspectos socioeconômico-culturais.

A equipe descreve que a tradição seria mantida por meio da concepção de espaços de caráter integrador, mas com escala controlada, capaz de estimular as relações de convivência e a consciência do bem comum.

Figura 65 - Aspectos socioculturais, econômicos e ambientais considerados pela equipe para a realização do projeto.

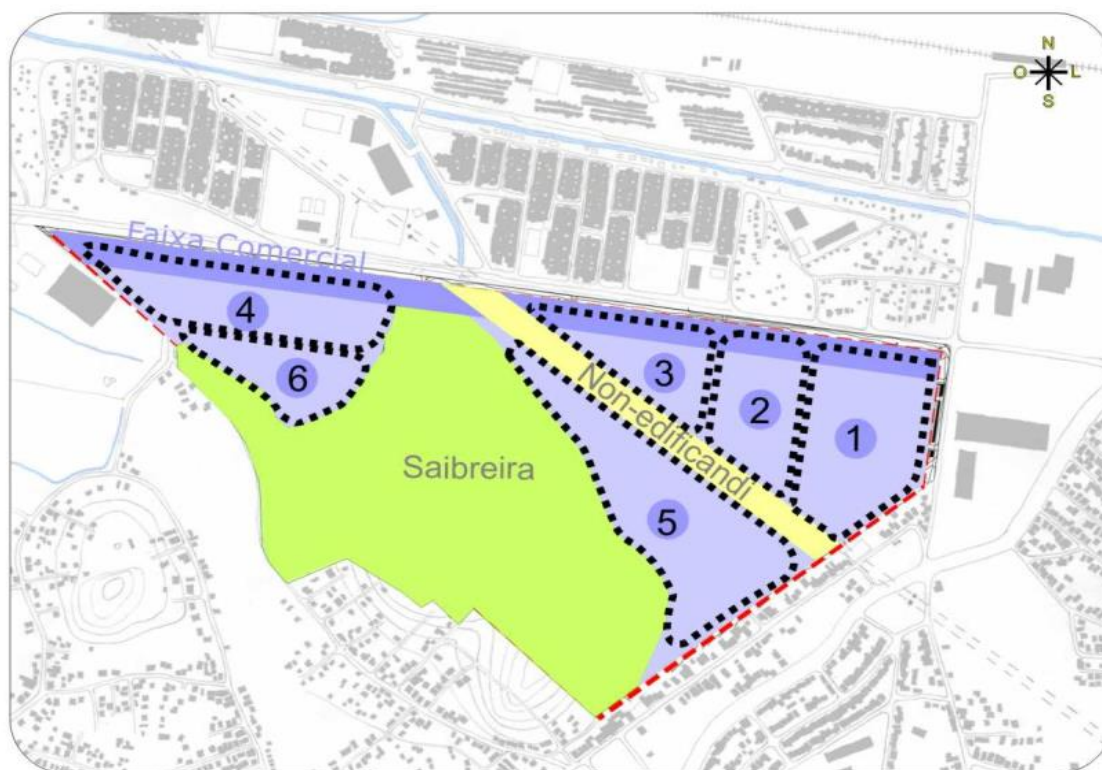


Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

4.3.1.3 Implantação

O plano de intervenção foi proposto em seis sucessivas fases. A equipe coloca que para que a intervenção urbana fosse eficaz quanto à sustentabilidade (em todas as suas esferas), o conceito de cidade como processo foi considerado como essencial para o Plano de Intervenção. Dessa forma, para que a implementação da proposta não viesse a agredir, mas sim preservar e recuperar o meio ambiente natural, sociocultural e econômico, foi proposto que a intervenção fosse realizada em sucessivas fases, possibilitando maior integração e adaptação à área. Assim, o Plano de Intervenção foi dividido em seis fases, cada uma contendo aproximadamente 500 unidades residenciais a serem construídas, além de equipamentos culturais, de lazer e de comércio e serviços criados para geração de renda das famílias.

Figura 66 - Indicação das seis fases pertencentes ao Plano de Intervenção proposto.



Fases de Implantação da Proposta

Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

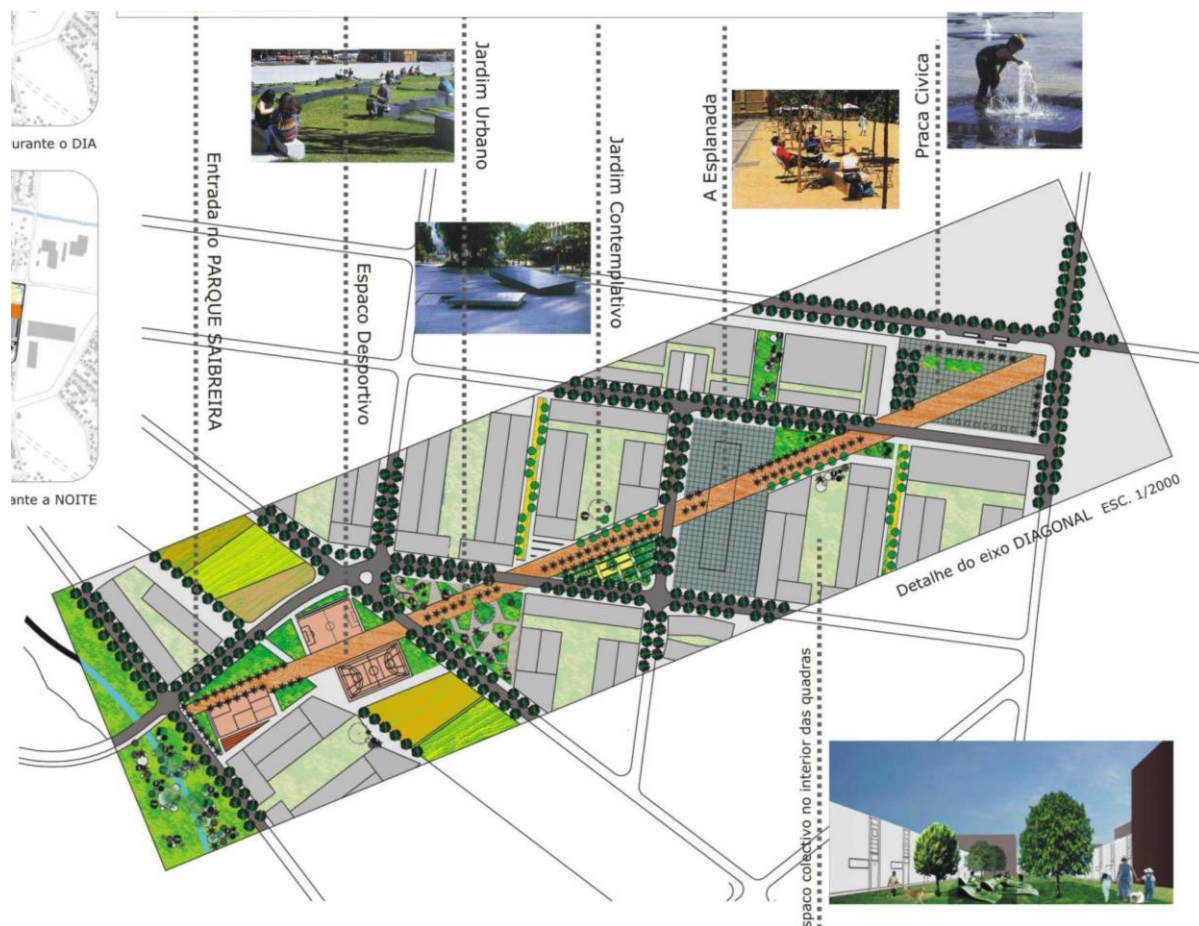
Foram propostas diferentes tipologias em busca de um ambiente urbano mais variado e interessante aos seus moradores. O projeto propôs um ambiente mais denso do que as áreas ocupadas do entorno, já que pretendia criar na área um ambiente mais movimentado e propício às atividades comerciais e de serviços.

A equipe coloca que a estrutura de quadras proposta possibilitou espaços públicos bem delimitados, controlados e seguros para seus moradores, criando no interior das quadras espaços comunitários privados, com áreas verdes, propiciando a recreação infantil e também o lazer de jovens e idosos.

Foram propostos equipamentos, como Centros de Referência de Assistência Social, visando a integração dos moradores da região. Também foi sugerida a criação de Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (Senac) destinado a cursos profissionalizantes, com foco em programas educacionais de geração de renda em setores ligados ao meio ambiente (como por exemplo reciclagem). Foram propostos equipamento para armazenamento e comercialização da coleta seletiva do lixo, duas creches, uma escola estadual e um posto de saúde, pois o existente atende somente aos moradores do conjunto Antares.

Foi dada grande ênfase pela equipe na implantação do eixo diagonal como articulação de espaços públicos, centro de convívio comunitário e lazer, onde os moradores se encontrariam, durante o dia, no comércio de lojas de pequeno porte e, no período noturno, nos bares. Um parquinho infantil teve a intenção de agregar crianças da região em local adequado e protegido, mas ao mesmo tempo democrático e aberto a todos os habitantes.

Figura 67 - Eixo Diagonal com articulação de diversificados espaços de uso público.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

A imagem acima indica o projeto do eixo diagonal que articula os principais espaços públicos do Plano de Intervenção, configurando um espaço linear, que, segundo a equipe, seria altamente movimentado e heterogêneo quanto aos seus usos e frequentadores. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Dada a importância do Eixo Diagonal foi sugerido que este fosse prolongado futuramente pela avenida Pistoia até alcançar a Estação Tancredo Neves, de forma a incentivar o uso do transporte ferroviário.

O Plano de Intervenção foi concebido para permitir o fluxo dos ventos através do terreno edificado, propiciando conforto ambiental e salubridade das moradias. Em concordância com os fluxos dos ventos noturnos e diurnos, as utilizações dos espaços públicos foram projetadas, visando garantir locais agradáveis ao convívio social de seus habitantes. A equipe coloca que as diferentes utilizações do espaço de uso público, indicadas no Projeto do Eixo Diagonal, propiciariam um ambiente urbano com maior diversidade, vitalidade e com usuários nos diversos períodos do dia, propiciando também grande integração da comunidade com os moradores do entorno. Nesse sentido, o paisagismo foi projetado para propiciar espaços diferenciados, oferecendo áreas de lazer, estar, contemplação etc.

Figura 68 - Diagrama dos ventos durante a noite.



Diagrama de VENTOS durante a NOITE

Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Figura 69 - Diagrama dos ventos durante o dia.



Diagrama de VENTOS durante o DIA

Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

4.3.1.4 Unidade habitacional

A equipe coloca que são importantes para a arquitetura de habitação de interesse social as variedades tipológica e espacial, que vão contra o anódino e a monotonia das soluções habitacionais normalmente oferecidas pelos planos governamentais. Nesse sentido foram propostas diferentes soluções de blocos de moradias, em busca da capacidade de adaptação de diferentes configurações familiares em um ambiente urbano diversificado. Foram idealizadas algumas tipologias, de um e dois dormitórios, com diferentes alturas e densificações, resultando em diversificadas relações entre o conjunto habitacional e os espaços públicos e as edificações do entorno.

Figura 70 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais evolutivas propostas pela equipe.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Figura 71 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais densificadas proposta pela equipe.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Figura 72 – Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais densificadas em altura 1 propostas pela equipe



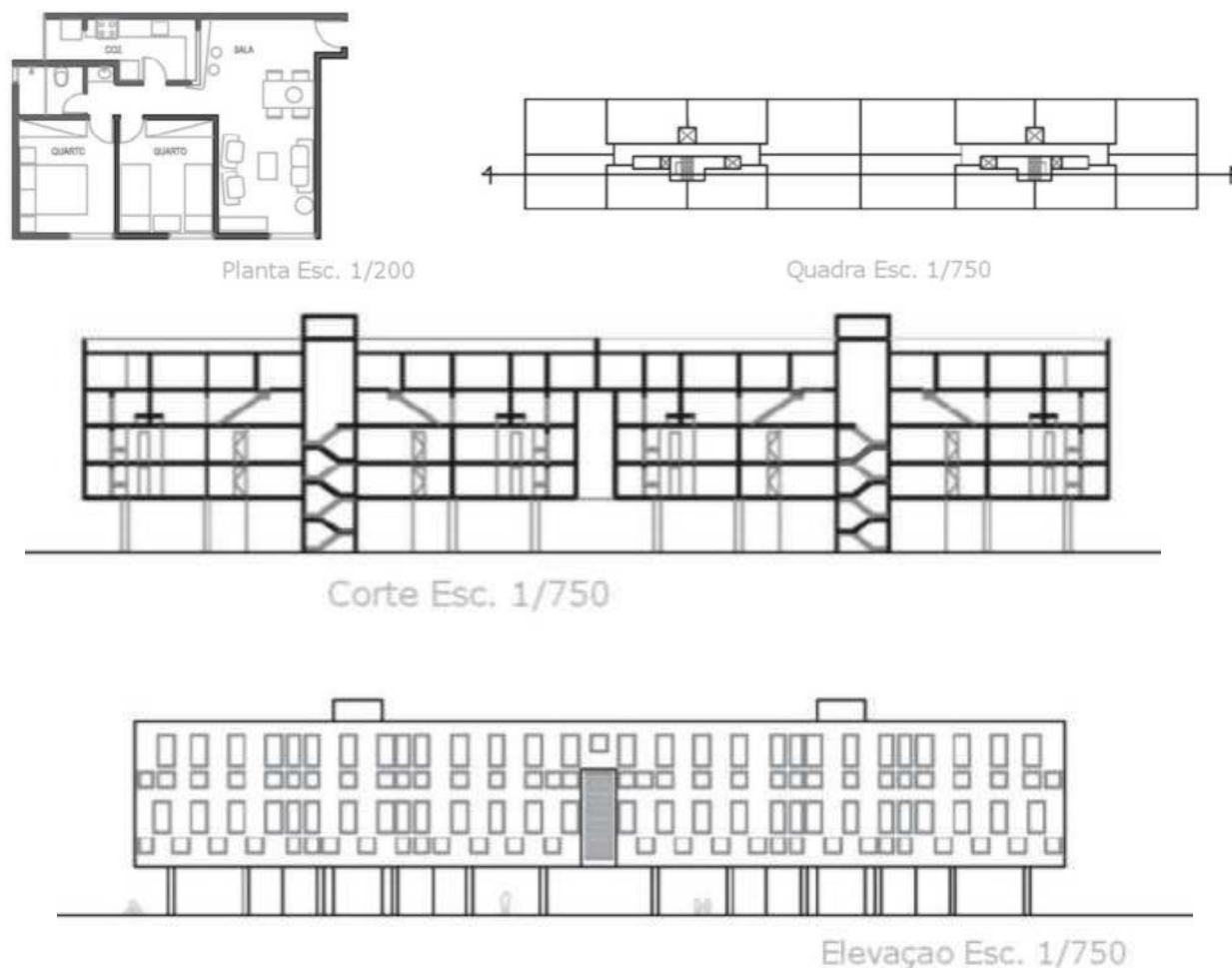
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Figura 73 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades habitacionais combinatórias propostas pela equipe.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

Figura 74 - Planta baixa, corte e elevação das Unidades densificadas em altura 2 propostas pela equipe.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2004d).

4.3.1.5 Informações complementares

Jorge Mario Jáuregui foi o coordenador da equipe do Projeto realizado em Santa Cruz, vencedor da Modalidade Programa de Arrendamento Residencial no Concurso Prêmio Caixa IAB 2004. Ele é arquiteto diplomado pela Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Rosario, na Argentina, desde 1973, e arquiteto e urbanista pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro. Reside no município do Rio de Janeiro, onde dirige seu escritório denominado Atelier

Metropolitano e trabalha, principalmente, com clientes públicos e privados em projetos de interesse público, nas áreas formais e informais da cidade. (JÁUREGUI, 2013).

O arquiteto trabalha com temas relacionados à arquitetura e suas implicações urbanísticas, arquitetônicas, sociais e ambientais nas qualificações das metrópoles latino-americanas. Por meio de sua prática profissional, ele desenvolveu um pensamento sobre questões contemporâneas arquitetônicas e urbanas que vem sendo amplamente divulgado. (JÁUREGUI, 2013).

Foi o arquiteto responsável pela elaboração dos projetos executivos de arquitetura e urbanismo para o Complexo do Alemão - PAC e Complexo de Manguinhos – PAC. (JÁUREGUI, 2013).

Possui diversas obras executadas e em construção provenientes de concursos e licitações realizados no município do Rio de Janeiro. Os projetos executados referem-se ao Concurso Nacional Rio-Cidade, com a reformulação paisagística da rua do Catete, de 1994; ao Concurso Nacional Favela-Bairro, de 1995, com mais de 20 projetos construídos; à Licitação Internacional para o Desenho do Mobiliário Urbano da Cidade do Rio de Janeiro, de 1999. Algumas obras que estão sendo executadas referem-se às Licitações para a elaboração dos Planos de Desenvolvimento Urbanístico do Complexo do Alemão e do Complexo de Manguinhos, e à Licitação para a Elaboração do Plano de Estruturação Sócio-Espacial do Complexo da Mangueira, Favela do Metrô e arredores. (JÁUREGUI, 2013).

Tem experiência profissional em reformulação urbanística, arquitetônica, paisagística, elaborando Projetos de Urbanismo e de Arquitetura para Favelas, contemplando Diagnósticos e Planos de Macro Intervenções, tendo sua atuação concentrada principalmente no município do Rio de Janeiro. Entretanto realizou projetos de Estruturação Urbanística, Social e Ambiental em outros países como México, Argentina, Chile, República Dominicana, Marrocos e Argentina. Possui também projetos de grande porte fora da periferia, realizados na cidade do Rio de Janeiro, como, por exemplo, o Centro Empresarial Candelária elaborado em 1994 para o Banco

Inter Atlântico, com área de intervenção de 17.000 m²; um estudo para recuperação, revitalização e reurbanização da faixa à beira mar, na Baía de Guanabara em 1992; como coordenador do Centro de Estudos Arquitetônicos Urbanísticos do Rio de Janeiro realizou o Projeto para Rearticulação Urbanística do bairro de Botafogo, em 1993, o Projeto para revitalização da área portuária do Rio de Janeiro, entre a Praça Mauá e o morro da Saúde, em 1993, entre outros. (JÁUREGUI, 2013).

Foi professor convidado de muitas faculdades na América Latina, na Europa e nos EUA. É membro de júris de Concursos Públicos de Arquitetura e de trabalhos de graduação em faculdades no Brasil e no exterior. (JÁUREGUI, 2013).

Recebeu diversos prêmios e distinções, como o Grande Prêmio da 4^a Bienal Internacional de Arquitetura de São Paulo, em 1999, e, no mesmo ano, a indicação para o Prêmio Mies Van Der Rohe de Arquitetura Latino-americana. Em 2000 recebeu o prêmio Veronica Rutge Green Prize em desenho urbano, da Universidade Harvard, Graduate School of Design. Em 2002 recebeu o primeiro prêmio “Proyecto de Investigación de la III Bienal Iberoamericana de Arquitectura de Santiago de Chile”. Em 2007 foi expositor convidado da World Exhibition of Contemporary Art, Documenta 12, Kassel, na Alemanha, e, em 2010, do Museum of Modern Art, em Nova Iorque, na exposição “Small Scale, Big Change: New Architectures of Social Engagement”. Além do Prêmio Caixa IAB 2004 foi vencedor do Concurso Nacional Favela-Bairro, em 1995, e do Concurso Nacional Rio-Cidade, em 1994, ambos realizados na cidade do Rio de Janeiro. (JÁUREGUI, 2013).

Jorge Mario Jáuregui participa de diversas exposições, cursos, conferências, workshops e seminários nacionais e internacionais, na Venezuela, na Argentina, no Uruguai, na Albânia, no Equador, na Alemanha, na Espanha, em Portugal, no Chile, no México, na Áustria, nos Estados Unidos, na França etc. Principalmente desde 2002 vem publicando diversos artigos, divulgados no Brasil e no exterior, grande parte relacionada

às Estratégias Urbanas, ao Projeto e Gestão de Assentamentos Periféricos, e a como construir a partir de conflitos etc. (JÁUREGUI, 2013).

4.3.2 Considerações

4.3.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

O Conjunto habitacional vencedor do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004 pertencente à modalidade “Programa de Arrendamento Residencial” foi realizado em região da cidade que vem adquirindo porte de cidade. A área apresenta grande infraestrutura urbana, comércio bem desenvolvido e diversificado, diversas escolas, uma universidade, hospital, postos de saúde públicos, clínicas particulares, Delegacia, Polícia Militar, Corpo de Bombeiro, Fórum, clubes, biblioteca etc. Portanto, apesar das ligações com outras áreas, tem sua própria centralidade. A acessibilidade da área aos demais territórios do Rio de Janeiro é realizada normalmente pelo transporte ferroviário, por ônibus, vans e automóveis. Portanto, os aspectos relacionados à localização e acessibilidade da área são considerados satisfatórios para a realização de conjuntos habitacionais, demonstrando os conceitos discutidos por diversos autores como Bonduki, Villaça e Rolnik. (BONDUKI, 2003, p. 87; VILLAÇA, 2001, p. 352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1).

Queiroga, Santos Junior e Merlin (2009, p. 7) questionam que a legislação propõe o aproveitamento dos vazios urbanos considerando-os como obstáculo ao barateamento de infraestrutura, porém os terrenos sem construções deveriam ser entendidos como um lugar a compor a qualidade de vida da região, relacionando-os com as demandas por espaços de uso público e com um sistema de área livre existente.

O terreno escolhido para a proposta habitacional apresenta um vazio urbano com topografia acentuada, localizado em uma área com poucas áreas livres públicas. A

equipe propôs que o projeto ocupasse menos da metade do terreno, preservando grande parte livre. Propôs algumas utilizações coletivas, ora de caráter mais regional (Parque), ora espaços de uso público local (praças e playground), assim proporcionando a requalificação do espaço, sem que esta relevante área livre existente fosse ocupada indiscriminadamente para suprir a demanda da população, sem contribuir com a qualidade de vida das cidades e sem respeitar os limites da sua topografia.

4.3.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

A equipe criou uma metodologia de trabalho em etapas para o desenvolvimento da concepção habitacional. Conceitos foram reunidos entre equipes multidisciplinares e a partir destes conhecimentos e experiências adquiridos sobre as diferentes áreas do espaço urbano estudado, somados a visitas à área e aos contatos com a vizinhança, foram identificados os potenciais e as fragilidades da região para elaborar um “*esquema de leitura do lugar*”, que foi o ponto de partida da proposta desenvolvida.

Conforme o arquiteto coordenador da equipe vencedora:

O diagnóstico geral da situação existente é o ponto de partida para a elaboração do projeto e o primeiro passo para qualquer intervenção projetual. Nas áreas informais o que interessa é seu potencial de mobilização produtiva do território, que pode encontrar no projeto seu agente desencadeante. A questão é, como articular a cidade de fluxos (de mercadorias, pessoas, informação) com a cidade dos lugares (o fixo). Como articular a cidade global (inserção territorial da globalização) com a cidade local (território produtivo, de enraizamento). (JÁUREGUI, 2012a).

A equipe coloca que o partido urbanístico adotado tinha como objetivo os vínculos das intervenções físicas, dos equipamentos sociais e do meio ambiente para realização da proposta. Nota-se esta intenção na criação da trama urbana relacionada

com o entorno, prevendo comércio e serviços na Avenida Antares, a via de maior acessibilidade para a área, aproveitando de seus fluxos e de seus usos existentes.

Também se pode perceber que a proposta não privilegiou a implantação indiscriminada de unidades habitacionais no terreno, deixou grande parte das áreas livres, propondo um grande parque, uma “Praça Diagonal” e outros espaços de usos públicos de diferentes características, demonstrando o entendimento do que alguns autores como Queiroga, Santos Junior e Merlin (2009, p. 7) e Gomes (2010, p. 38-48) colocam sobre a necessidade de criar limites para as ocupações nos territórios. Pois é fundamental considerar as diversas características ambientais, as diversas sinergias do entorno, as infraestruturas existentes, as particularidades específicas da região etc. para se implantar conjuntos habitacionais em áreas adequadas a esta finalidade e com densidade adequada.

Foi com base na densidade da região que foi estabelecido um ambiente habitacional mais denso do que os ocupados no entorno, com o intuito de proporcionar mais movimento às atividades comerciais e de serviços e possibilitar mais vida no espaço urbano. A proposta de densidade demonstra entendimento do conteúdo abordado por Mascaró (2001, p. 4) e Ferreira (2012, p. 82) de que a forma urbana adequada não deve ser utilizada como padrão para qualquer espaço urbano, mas deve unir diversos aspectos da região, considerando suas características sociais, econômicas, culturais etc. para contribuir com a qualidade de vida do local.

Foram propostos alguns equipamentos, como o Centro de Referência de Assistência Social, o Senac e um destinado a armazenamento e comércio de lixo, visando a integração dos moradores com a região e com finalidade também de geração de renda, demonstrando o entendimento de questões abordadas por Silva e Romero (2011, p. 5), que ressaltam a importância de um empreendimento habitacional ir além da produção em massa de moradias, propondo ações (sociais, econômicas e culturais)

que ampliem a capacidade econômica dos moradores e, inclusive, possibilitem oportunidade de capacitação profissional.

Nota-se que a equipe aproveitou as fragilidades da cidade de maneira positiva, como, por exemplo, a barreira da Faixa de Linha de Transmissão de Energia – Espaço Non Edificandi que divide a área estudada, que foi trabalhada criando um eixo de ligação paralelo ao parque e interligando duas áreas já consolidadas e desconectadas, conferindo maior ligação nos espaços existentes e novos. Como colocam diversos autores, a arquitetura e o urbanismo necessitam dialogar com o entorno, as intervenções devem compreender o espaço e propor que a criação seja catalisadora de transformações, posicionando-se frente à cidade, às peculiaridades do meio existente etc., pois a cidade não é o problema e sim a solução. (FRANÇA, 2010, p. 12; LERNER, 2009).

Foi valorizada a participação de diversos atores da sociedade, como por exemplo os moradores, os representantes de ONGs e a população da região, desde a etapa de leitura do lugar até a finalização da proposta. A equipe que realizou o projeto sugere que, antes de sua construção, ele seja explicado para a população por meio de campanhas de comunicação social para que sejam criadas bases locais favoráveis para a execução das obras, formalizando a proposta antes que ela seja implementada. O grupo propõe que seja feito um escritório técnico no local para permitir a aproximação dos técnicos com a área e permitir, quando necessário, a adequação do projeto durante sua construção.

A obra foi idealizada em seis fases, fundamentadas na hierarquização de problemas. A ideia era que cada etapa tivesse aproximadamente 500 unidades residenciais a serem construídas, além dos demais equipamentos culturais, de lazer, de comércio e serviços criados para geração de renda. Portanto, a intenção era que a proposta agredisse o menos possível a região existente, demonstrando - de acordo com temas discutidos por diversos autores sobre a importância de priorizar ações, de

criar estratégias, consultar e envolver a população juntamente com os profissionais para contribuir com a criação de espaços com maior qualidade de vida para o local e que agreguem valor à área ressaltando os aspectos positivos e amenizando as fragilidades. (FREITAS, 2004, p. 190; CARDOSO; PRADO, 2010, p. 175, 204; FRANÇA, 2010, p. 12; SILVA; ROMERO, 2011, p. 10-12).

A proposta não se limitou ao terreno existente, pois, além de relacioná-lo com o entorno imediato, algumas diretrizes mais amplas consideraram as características existentes na região do projeto. Pode-se destacar que ao propor o Eixo Diagonal foi sugerido que ele fosse prolongado até a Estação Tancredo Neves para incentivar o uso do transporte ferroviário, demonstrando questões abordadas por diversos autores, que ressaltam a importância das intenções de dialogar com o entorno e qualificar a cidade, valorizando a habitação, a vizinhança e a cidade, inclusive considerando o transporte coletivo e suas interfaces local e regional. (COELHO, 2009a, p. 10; ROMERO et al., 2004, p. 16; SILVA; ROMERO, 2011, p. 7-9).

Nota-se que a equipe realizou a leitura do espaço urbano considerando o contexto existente para propor soluções visando a qualidade da proposta habitacional, do entorno imediato, do bairro e das cidades, viabilizando não apenas unidades habitacionais, mas *“construindo cidade”*, demonstrando o conteúdo que diversos autores colocam sobre a produção da habitação de interesse social e diferenciando-se dos conjuntos realizados predominantemente por meio do BNH e do PMCMV. (BONDUKI, 2003; MACHADO, 2003, p. 103-105; RUBANO, 2008; FRANÇA, 2010, p. 12; FERREIRA, 2011, p. 12).

✦ **espaço urbano proposto**

Conforme o arquiteto coordenador da equipe vencedora:

Desde o primeiro momento da análise do lugar, é necessário considerar as relações entre a cidade, a urbanidade e o espaço público, e a forma na qual cada edificação, como parte de um todo, assumirá sua “parcela” de responsabilidade urbana. (JÁUREGUI, 2012a).

É possível notar a “responsabilidade urbana” nas diversas edificações propostas em diferentes espaços projetados pela equipe, que, em algumas situações, assumem uma postura mais privativa, de uso dos moradores locais, e em outras se abrem para o bairro, buscando conectá-lo, criando lugares de vivência e de maior interação.

Localizados na avenida de maior acessibilidade à área, o armazém de coleta seletiva de lixo, o Sesc, um posto de saúde, comércios e serviços criam um local de movimento, com espaços livres de uso público que se interligam aos demais lugares da área projetada, estendendo-os também para as construções existentes no bairro. A equipe deixa claro suas intenções de trabalhar a cidade, suas conexões, circulações, comunicações e isolamento (em algumas situações de usos mais locais) por meio das edificações e dos espaços públicos livres projetados. Nota-se que nas edificações destinadas às moradias foram criados locais mais privados no interior das quadras, mais controlados e seguros para os moradores, propiciando a recreação infantil e outros ambientes voltados aos demais moradores do conjunto habitacional.

O Eixo Diagonal foi projetado para articular diferentes espaços públicos do bairro, configurando um eixo linear, com lugares heterogêneos, de diferentes usos, propiciando movimento para diversos usuários em diferentes períodos do dia e possibilitando grande interação entre a comunidade e os moradores do entorno. Neste trajeto buscou-se articular um parquinho infantil em local adequado, protegido e também aberto à comunidade, um centro de convívio comunitário e de lazer, onde os moradores se encontrariam durante o dia no comércio e à noite em bares localizados ao longo do Eixo. Pode-se dizer que a ideia, a localização e a composição dos espaços públicos e privados ao longo deste percurso são interessantes e possivelmente têm capacidade para criar locais de interação social e de vida pública. Entretanto, o grupo de certa forma repete as soluções encontradas nos mais diferentes lugares da cidade e

não se aproxima do usuário local, não cria diferenciações que caracterizam a cultura local e que consideram as peculiaridades existentes neste bairro. Provavelmente, a pesquisa que o grupo propõe junto à população e às ONGs da região poderia contribuir para que o projeto do Eixo Diagonal fosse aprofundado, criando lugares com mais identidade, considerando mais as diversidades da região e da população local, demonstrando projetualmente conceitos de que a habitação e seus espaços públicos devem estar ligados a aspectos culturais, às particularidades do local, à vivência da comunidade, à cultura e sua história, criando identidades próprias para os lugares, conforme diversos autores ressaltam. (LEMOS, 1989, p. 8-9; PELLI, 2007, p. 30,124; SILVA; ROMERO, 2011, p. 2).

A equipe coloca que é importante criar variedade tipológica para a habitação de interesse social, contrariando a monotonia das soluções habitacionais oferecidas pelas realizações do governo por meio do BNH e atualmente pelo PMCMV. Nesse sentido foram propostas diferentes soluções de blocos de moradias, de um e dois dormitórios, com diferentes alturas e densificações, em busca da capacidade de adaptação de diferentes configurações familiares e de um ambiente urbano diversificado, com diferentes relações entre o conjunto habitacional e os espaços públicos, as demais edificações e o entorno. O grupo demonstrou a importância de valorizar a diversidade do lugar abordada por diversos autores. (SOLÁ-MORALLES, 2001; PELLI, 2001 p. 29-30; FERREIRA, 2011).

Nota-se fortemente na implantação do conjunto habitacional e demais edificações propostas que a composição dos espaços privados e públicos projetados qualifica as áreas pública, semipública e vice-versa, criando diferentes características, estimulando o tecido urbano multiforme e criando diversidade, demonstrando que o projeto traduz para o espaço urbano questões discutidas por autores como Serpa, Sollà-Morales e Coelho (SERPA, 1997; SOLLÀ- MORALLES, 2001; COELHO, 2009a). Todas estas soluções que a equipe propõe provavelmente iriam contribuir com a vida urbana, tornando os espaços públicos com diferentes apropriações, colaborando com a

segurança do lugar e incentivando seu uso, demonstrando conceitos abordados por alguns autores. (JACOBS, 2000; SANTOS, 1985).

Conclui-se que os espaços urbanos projetados possuem diversos usos, características, diferentes composições de vários portes, que possibilitam várias apropriações que incentivam os usos e a vida pública no conjunto projetado, diferenciando-o de grande parte das construções de habitação e interesse social feitas no Brasil no período do BNH e atualmente pelo PMCMV.

4.4 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2006: Projeto no Bairro Barreto

Figura 75 - Quadro Síntese de Informações Gerais (CONCURSO, 2007, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a)

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Projeto no Bairro Barreto – Niterói	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2006
Categoria	Profissional Modalidade: Terrenos inseridos na malha urbana das áreas centrais e consolidadas das cidades, propiciando tipologias de alta densidade, que poderão exigir a utilização de elevadores.
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Geraldo Sá Nogueira Batista Hélia Nacif Xavier José Maria Coelho Bassalo Cecília de Queiroz Bezerra Cavalcanti Luiza Helena Cheuiche Fendt
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	1 • (Trabalho 246)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“A proposta mostra-se adequada quanto à sua inserção no conjunto urbano local, assim como à topografia do terreno. Apresenta uma boa solução de implantação das unidades e articulação desta com o espaço coletivo, permitindo, no desenvolvimento do projeto, o adensamento do conjunto.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Alberto Bloch Mônica Rocio Neves Laura Vescina
Local de implantação do projeto	Niterói – RJ

Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2006.

Figura 76 - Quadro Síntese de Informações Projetuais

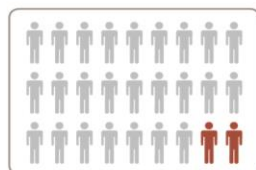
PRÊMIO CAIXA IAB TIPOLOGIAS DE ALTA DENSIDADE 1º colocado

2006 - Barreto, Niterói - RJ

Arquiteto/Escritório: ALBERTO BLOCH



VOLUMETRIA
Blocos de 3 pavimentos



DENSIDADE
170 habitantes por hectare

Área do terreno:	26.717,65m ²
Área total construída:	14.000m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	52%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,56

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



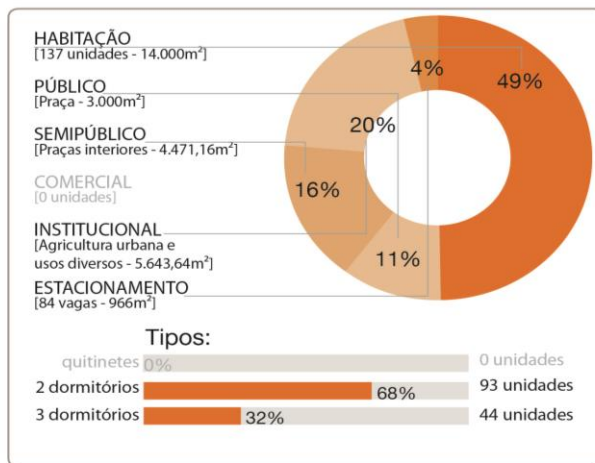
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



MAQUETE VIRTUAL/INSERÇÃO



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: (do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora).

4.4.1 Descrição do projeto

4.4.1.1 Inserção urbana

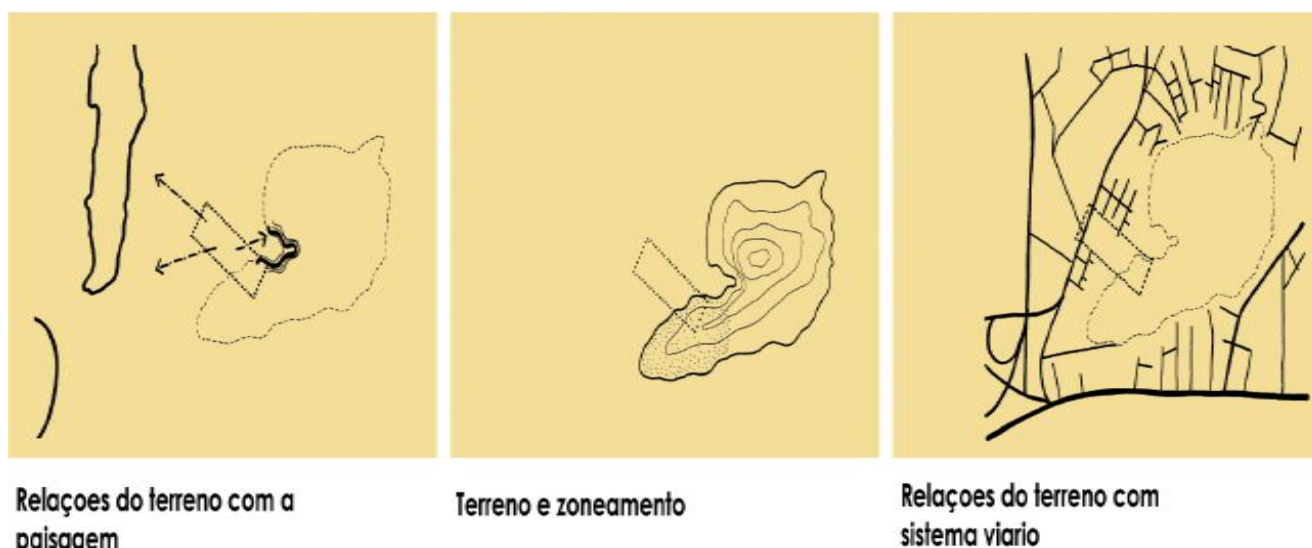
O conjunto habitacional proposto é localizado no bairro do Barreto na cidade de Niterói, um dos principais polos industriais do município, com fábricas de diferentes portes. Nas décadas de 1930 e 1960, grande parte da área era ocupada por residências de operários que serviam às fabricas e à indústria naval. A equipe coloca que a falência ou a migração da maioria das indústrias, provocadas principalmente pela reformulação do perfil industrial brasileiro que inviabilizou as pequenas e médias empresas, acarretou um êxodo urbano e cultural que ocasionou forte degradação de sua paisagem urbana. Hoje, o bairro abriga novos estabelecimentos industriais instalados nas últimas décadas. Como atrativo, a o galpão da escola de samba Unidos da Viradouro é frequentado pelos habitantes de Niterói e de outros municípios. Diferentes usos são encontrados no bairro, como o industrial, o comércio de diferentes portes, os serviços e diferentes formas de ocupação habitacional.

A Rua Benjamim Constant é o principal acesso ao terreno e nela existe um condomínio residencial, uma favela que sobe lateralmente o terreno até o topo do Morro do Holofote e um posto de serviço público que faz divisa de fundo com ruínas históricas de uma antiga fazenda. Nas demais ruas do terreno predominam-se residências.

O grupo coloca que a presença de diferentes padrões de ocupação habitacional, formal e informal, além de refletir os diferentes momentos da economia do bairro, demarca a necessidade de um maior planejamento habitacional urbano. Planejamento este que valorize a localização privilegiada do bairro e seja capaz de impulsionar o seu crescimento, e também de provocar uma melhoria da paisagem urbana, proporcionando assim, uma melhor qualidade de vida para seus habitantes. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

A paisagem do terreno é marcada por sua forte relação com a perspectiva ampla da bacia da Guanabara e da pedra do Holofote, e evidenciada pela topografia acentuada existente, que possibilita esta visibilidade. A partir da cota superior a 50,00m, parcialmente ocupada por favela, encontra-se uma área de recuperação ambiental. A equipe ressaltou a proximidade do terreno com grandes vias perimetrais e no seu entorno há uma malha interna fragmentada.

Figura 77 - Imagem 1: infográficos indicativos das perspectivas visuais do terreno com a paisagem. Imagem 2: O terreno e a topografia acentuada, destacando uma área de recuperação ambiental a partir de uma cota superior a 50,00m. Imagem 3: relações do terreno com o sistema viário.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

4.4.1.2 Partido Arquitetônico

A proposta do conjunto habitacional desmembrou o terreno em três áreas - Institucional, Residencial e de Recuperação Ambiental -, definidas a partir de suas características físicas, da legislação e do conceito urbanístico.

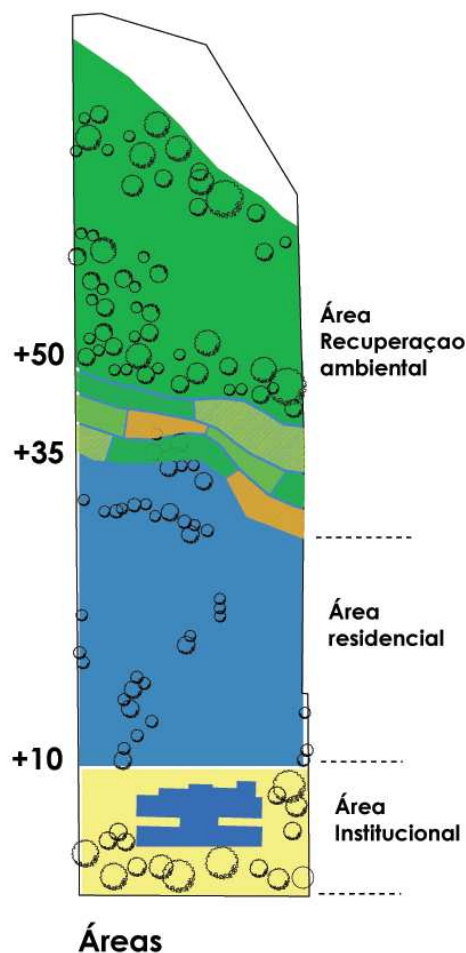
A Área Institucional foi localizada em frente à Rua Benjamin Constant, onde está situado o prédio subutilizado do INSS, que a equipe sugere que seja recuperado para

abrigar outras funções públicas além das existentes, como por exemplo Posto de Saúde, cursos profissionalizantes em parceria com escolas técnicas, espaços para exposições itinerantes e permanentes, entre elas o registro documental das ruínas da antiga fazenda.

A Área Residencial foi implantada aproveitando o desnível do terreno de forma a reduzir as escadas, facilitar a acessibilidade ao conjunto e também permitir para a maior parte das moradias a ampla vista para a Baía da Guanabara.

A Área de Recuperação Ambiental foi dividida em duas partes: uma foi localizada entre a cota 35 e 50; e a outra, acima da cota 50, abrigando a parte mais alta do terreno. Na parte mais baixa foram previstos terraços que funcionariam como prevenção contra erosão e seriam utilizados para agricultura urbana. Foi sugerido que os cursos de especialização, previstos na Área Institucional, fossem destinados à agricultura urbana e também à recuperação paisagística. A outra área, localizada no topo do terreno, foi destinada à recuperação ambiental e paisagística, devendo conter a expansão da favela já instalada, que a equipe sugeriu que deveria ser contemplada com projetos específicos de melhorias.

Figura 78 - O terreno e as três áreas projetadas: Institucional, Residencial e de Recuperação Ambiental, definidas a partir de suas características físicas, da legislação e do conceito urbanístico.



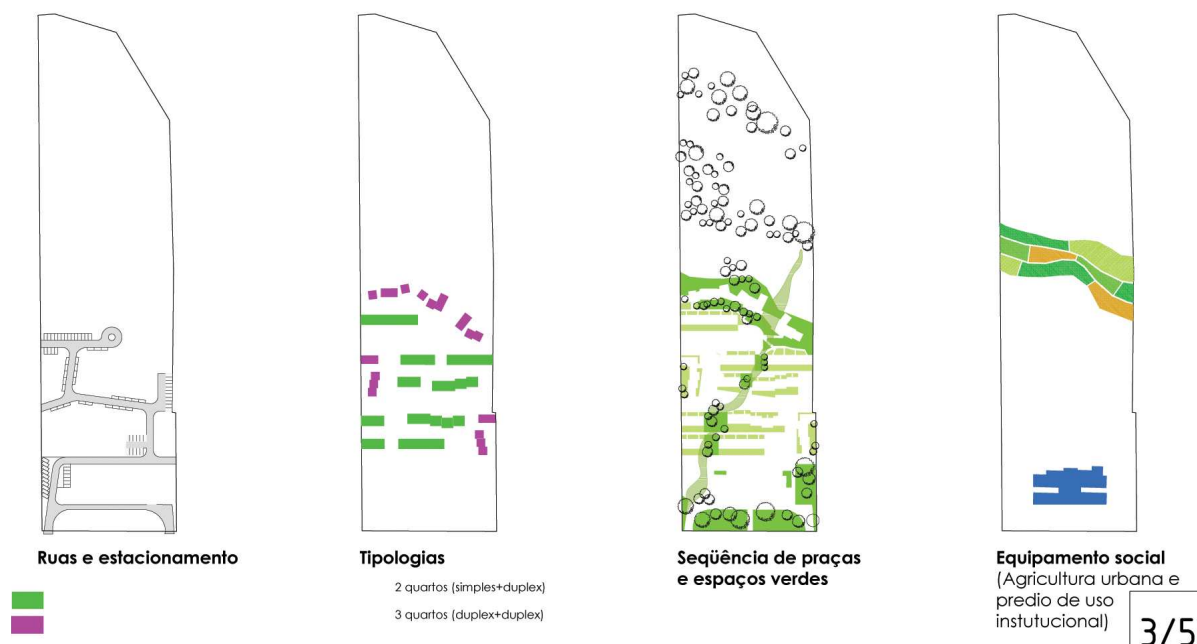
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

A equipe definiu sua proposta da seguinte forma:

Sem pretender propor uma solução fácil para a integração entre assentamentos de diferentes níveis sociais, abrimos, através do projeto / escola de agricultura urbana e de recuperação ambiental e paisagística, uma janela para utopia. A contenção da expansão da favela poderá ter como contrapartida a utilização conjunta desses espaços produtivos, educacionais e recreativos.” (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

4.4.1.3 Implantação

Figura 79 - Imagens referentes a 4 infográficos do conjunto habitacional: 1) Infográfico de ruas e estacionamentos. 2) Das tipologias de dois quartos e de três quartos, 3) Das sequências de praças e espaços verdes 3) Do Equipamento Social.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

A implantação do conjunto habitacional proposto foi realizada por meio de área destinada ao espaço público do Equipamento Social. A via em frente a essa área do terreno é o principal acesso ao núcleo concebido. Para conectar os dois extremos do lote foi idealizada uma passarela de circulação que interliga desde a área do entorno do Equipamento Social, atravessando os blocos de moradias, até chegar ao topo do terreno, em área destinada às extensões dos cursos profissionalizantes previstos na parte mais baixa do terreno.

As habitações foram desenvolvidas por meio da circulação dos blocos, procurando utilizar a declividade do terreno para proporcionar fácil acesso aos apartamentos pela rua ou pelo caminho de pedestres.

O arruamento projetado foi de caráter local. Os blocos de apartamentos têm acesso próximo aos estacionamentos localizados de forma a atender os visitantes, moradores e os serviços públicos.

Segundo a equipe:

Considerando a possibilidade de uma maior integração dos assentamentos vizinhos projetamos o traçado das ruas de modo que possam a vir promover a continuidade do sistema viário local, ou proporcionar essa integração através da criação de amplas escadas de acordo com o perfil do terreno. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

4.4.1.4 Unidade habitacional

Duas propostas de habitações foram elaboradas. Foram previstas 137 unidades habitacionais, sendo 93 de dois quartos e 44 de três quartos. A equipe procurou privilegiar a orientação da maioria das habitações para a vista ampla da Baía da Guanabara. Nessas fachadas foram previstos esquadrias e balcões para reduzir a insolação nos ambientes internos. As plantas internas das moradias foram dimensionadas proporcionalmente ao número de quartos previstos nas unidades.

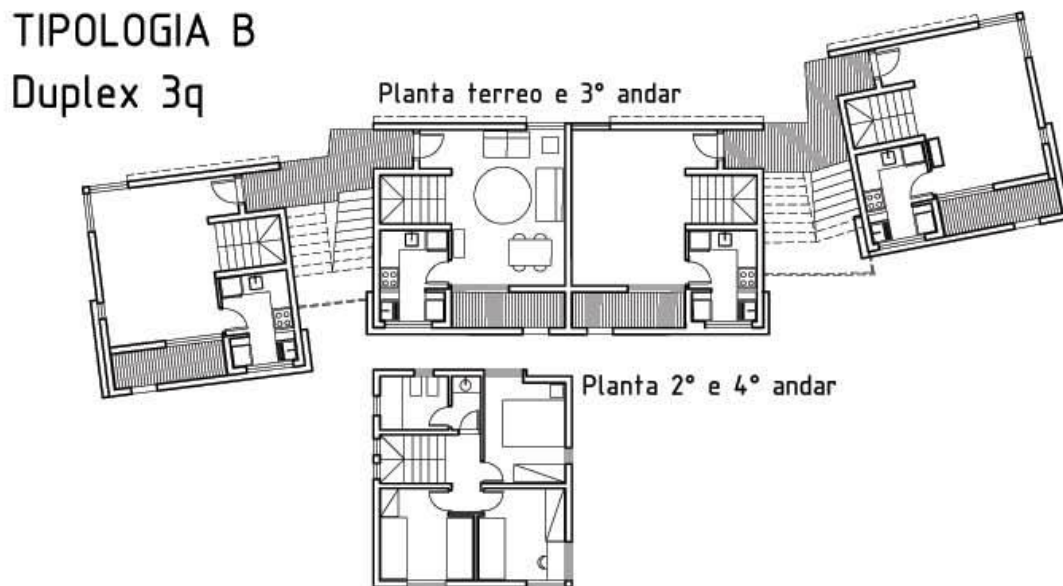
Conforme a equipe:

A escala dos blocos de apartamentos projetados e as circulações independentes conferem às unidades habitacionais projetadas uma tipologia entre o apartamento e a casa individual. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

A implantação do conjunto habitacional respeitou a topografia original do terreno. A solução proposta aproveitou o declive acentuado do terreno e desenvolveu a circulação dos blocos procurando utilizar a declividade existente para proporcionar fácil acesso aos apartamentos pela rua ou pelo caminho de pedestres. A equipe justifica-se:

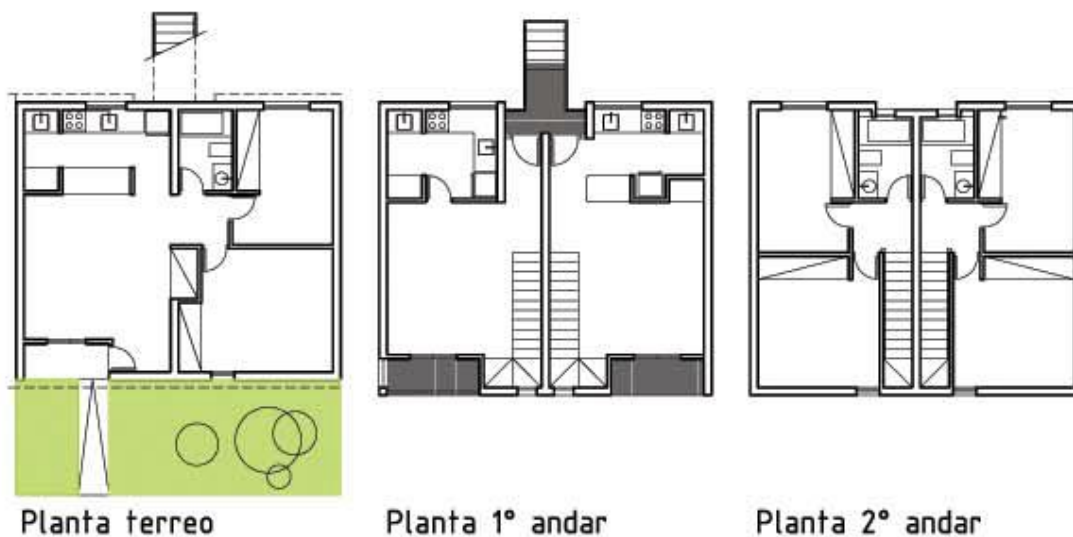
Ainda visando melhorar a acessibilidade projetamos os blocos de dois quartos com um apartamento no piso térreo e sobre ele dois apartamentos tipo duplex, de forma que se possa chegar aos apartamentos subindo apenas meio lance de escadas. Adotamos o mesmo conceito para os blocos de apartamentos de três quartos, superpondo dois apartamentos duplex, totalizando quatro pavimentos, cujo acesso se dá por apenas dois lances de escadas desde o pavimento térreo e por passarelas curtas que se abrem para paisagem. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

Figura 80 - Plantas das moradias.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

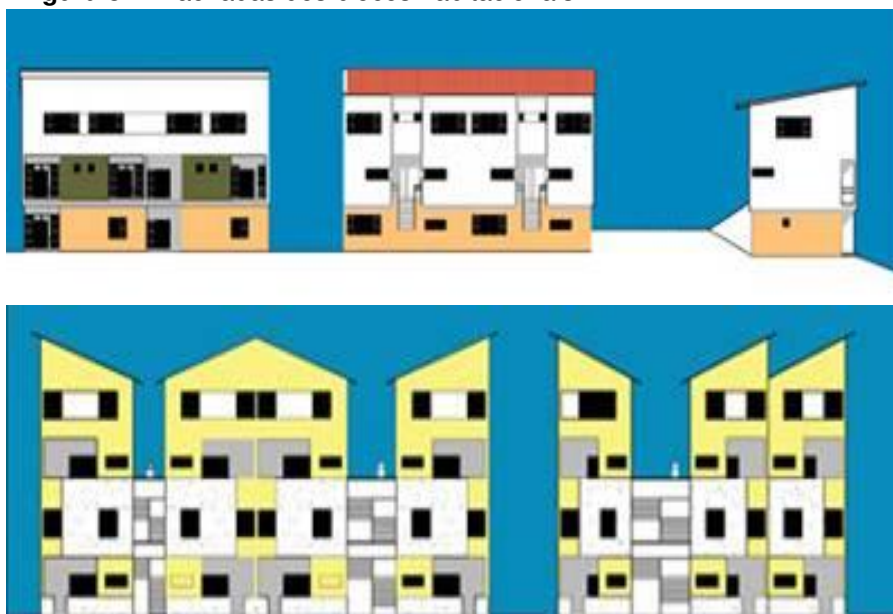
Figura 81 - Plantas das moradias.



TIPOLOGIA A Simples 2q + Duplex 2q

Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

Figura 82 - Fachadas dos blocos habitacionais.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

Figura 83 - Relações das passarelas de circulação com o terreno.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

4.4.1.5 Informações complementares

Alberto Kerdman Bloch é formado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de Santa Úrsula desde 1980. Quando cursava a graduação, por aproximadamente dois anos, fez estágio no escritório do Oscar Niemeyer participando de diversos projetos. Em 1982 fez mestrado em Engenharia do Meio Ambiente - Ecole Polytechnique Federale de Lausanne - e em 2010 finalizou seu doutorado no PROURB-UFRJ. Em 2012, por meio de sua tese “Cidades turísticas, mobilidade, paisagem e sustentabilidade”, recebeu menção honrosa no Prêmio Mobilidade Urbana. (PRÊMIO, 2012). Desde 2000 é arquiteto da Prefeitura Municipal de Armação dos Búzios, atuando principalmente nos seguintes temas: mobilidade, plano diretor participativo, planejamento participativo, meio ambiente e corpos hídricos. Realizou diversas pesquisas e publicou diversos textos em jornais, revistas e outros, em grande parte relacionados à cidade de Búzios, estado do Rio de Janeiro. (BLOCH, 2008).

Laura Mariana Vescina é graduada em Arquitetura e Urbanismo pela Universidad Nacional de La Plata, UNLP, na Argentina, desde 1998, mestre em arquitetura pela

Katholieke Universiteit Leuven, K.U.L., na Bélgica, desde 2001 e doutora em Urbanismo pela UFRJ desde 2010. Foi professora na Faculdade de Arquitetura na Universitat Internacional de Catalunya (UIC), na Espanha, e na UNLP, na Argentina. Desde 2010 é docente na K.U.L. na Bélgica. Além de vencedora do Concurso Prêmio Caixa IAB 2006, foi primeira colocada no Concurso European 7, em 2003, na Estônia, e recebeu o Prêmio Joaquín V. González no município de La Plata em 1998. Tem publicado diversas pesquisas em congressos, livros, revistas e jornais. (VESCINA, 2011).

Mônica Rocio Neves possui graduação em Arquitetura e Urbanismo e Especialização em Análise Urbana pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG) desde 1995. Fez mestrado em Restauro na Conservation Studies: Historic Buildings and Palaces/Institute of Advanced Architecture pela University of York em 2001 e Doutorado em Urbanismo pelo PROURB/UFRJ em 2010, com bolsa *sandwich* na École Nationale des Ponts Chaussées na França. De 1996 a 1999 trabalhou na Companhia Brasileira de Trens Urbanos de Belo Horizonte, CBTU-BH, como arquiteta urbanista. Nos anos de 2001 e 2005 fez estágio em revitalização de áreas históricas urbanas no Centro de Revitalização Urbana e Arquitetônica da Ribeira, CRUARB, em Portugal. Atuou como professora universitária para o curso de graduação em turismo na Faculdade Integrada Jacarepaguá (FIJ) e no Curso de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade Estadual de Juiz de Fora. Em 2006 fez parte dos docentes que estabeleceram as ementas iniciais do curso de arquitetura e urbanismo do Centro de Ensino Superior de Juiz de Fora onde lecionou duas disciplinas temporariamente e hoje atua como professora colaboradora. É arquiteta e urbanista do Instituto de Pesquisas Jardim Botânico do Rio de Janeiro. Tem experiência em projetos de arquitetura na área de conservação e restauração do Patrimônio Histórico. Em 2012 fez três meses de estágio e pesquisa no escritório de arquitetura francês de atuação internacional, localizado em Paris. Além do primeiro lugar no Concurso Premio Caixa IAB 2006, recebeu Menção Honrosa no Concurso para Anexo do Museu do Ouro, em Sabará, em 2004. Já publicou diversas pesquisas em congressos, livros e revistas. (NEVES, 2012).

4.4.2 Considerações

4.4.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

O bairro do Barreto, local do terreno da proposta habitacional, insere-se em região com diversidade de usos: habitacionais, comerciais, industriais e de serviços. O terreno, do ponto de vista da localização e da acessibilidade, é adequado para a implantação de moradias, demonstrando o conhecimento deste tema, abordado por diversos autores, e diferenciando-o da maior parte dos conjuntos habitacionais construídos pelo BNH e PMCMV. (BONDUKI, 2003, p. 87; VILLAÇA, 2001, p. 352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1).

A área apresenta algumas restrições em virtude da topografia acentuada e das características ambientais, que não impedem a construção do conjunto habitacional proposto, mas indicam a necessidade de considerar esta fragilidade conforme a equipe sugeriu.

Conforme Queiroga, Santos Junior e Merlin, a legislação propõe o aproveitamento dos vazios urbanos encarando-os como obstáculo ao barateamento de infraestrutura. Entretanto, estes terrenos sem construções deveriam ser entendidos como um lugar a compor a qualidade de vida da região (QUEIROGA; SANTOS JUNIOR; MERLIN, 2009, p. 7). No caso da área trabalhada no bairro do Barreto, apesar das vantagens em relação à localização e acessibilidade do conjunto habitacional, é possível notar que não existem muitas áreas livres na região, a topografia do terreno é acentuada e este vazio urbano poderia representar uma área pública voltada à população, com grande valor social, ambiental e cultural. Diante deste ponto de vista, o terreno objeto da proposta do bairro do Barreto poderia ser questionado, entretanto, a equipe demonstrou o entendimento da importância da requalificação da paisagem urbana e ambiental, inclusive integrando uma proposta de inclusão social na área de recuperação ambiental, e destinou cerca de metade do terreno para esta finalidade,

mostrando que suas intenções não eram simplesmente aproveitar o vazio urbano propondo o máximo de unidades habitacionais possíveis, sem questionar a qualidade do espaço construído.

4.4.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

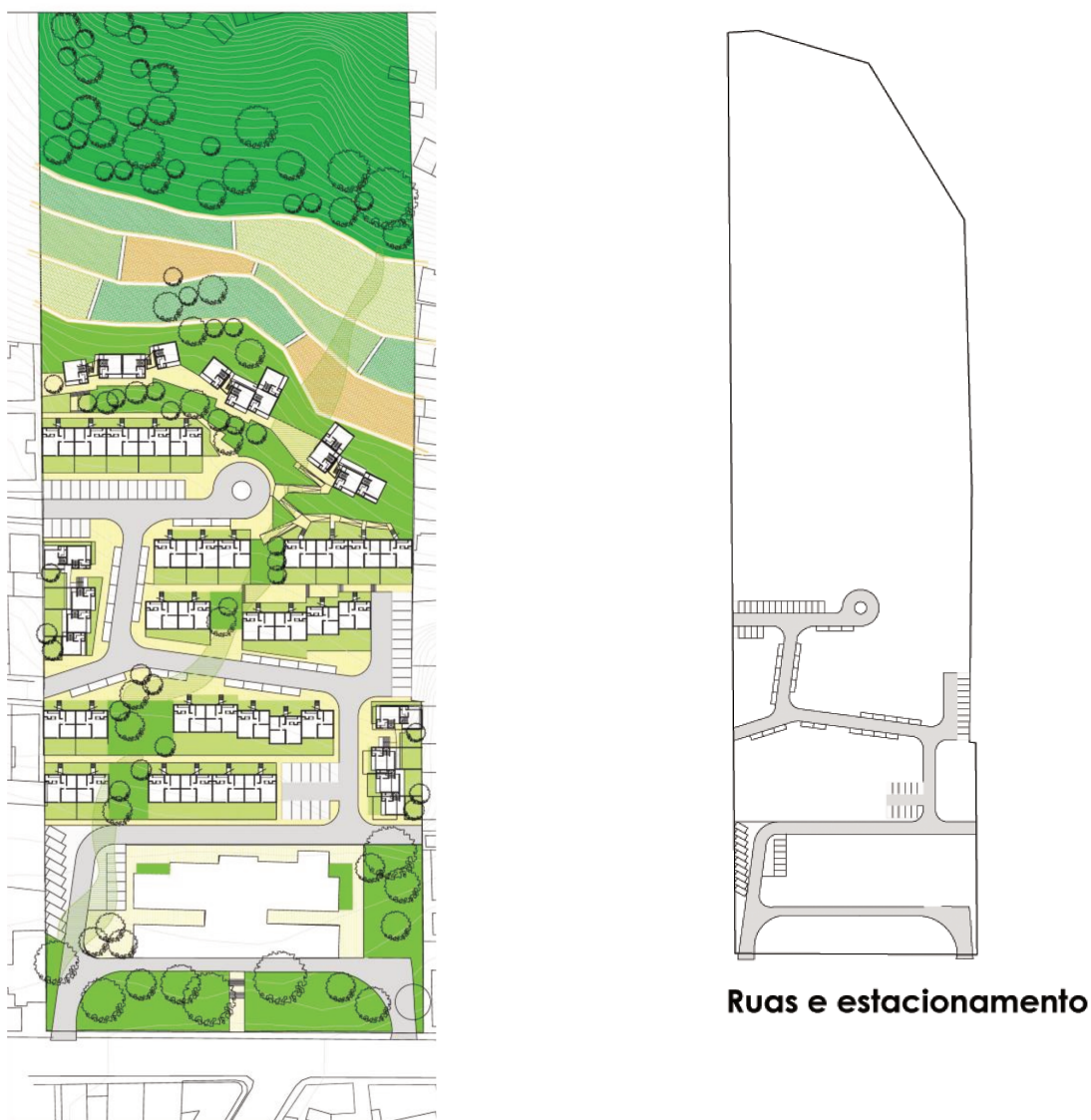
A equipe propõe o conjunto habitacional por meio do entendimento do entorno existente. Sugere que o prédio existente e subutilizado em frente à via de principal acesso ao terreno seja recuperado para abrigar outras funções públicas além das existentes. Propõe que a edificação seja utilizada para Posto de Saúde, cursos profissionalizantes em parceria com escolas técnicas e espaços para exposições itinerantes e permanentes.

Aproveitando esta ideia, no topo do terreno, em área de declive acentuado, é idealizada uma extensão das atividades projetas na área do prédio institucional, com espaços destinados à Recuperação Ambiental e agricultura urbana, funcionando como locais de extensão ao Curso Profissionalizante de Agricultura Urbana e Recuperação Paisagística. Buscou-se contribuir com o espaço urbano e com a qualidade de vida dos moradores locais, vinculados às questões urbanas, culturais, econômicas e sociais da região, inserindo-se em temas discutidos por diversos autores (SANTOS, 1988, p. 18; MASCARÓ, 2001, p. 4; PELLI, 2007, p. 30; JÁUREGUI, 2010, p. 158). A proposta da equipe demonstra a preocupação de o conjunto habitacional atuar não apenas para solucionar o déficit de moradias, diferenciando-se das frequentes soluções viabilizadas por meio do BNH e PMCMV.

Entretanto, em relação à integração do terreno com os assentamentos vizinhos, o conjunto habitacional atua como um obstáculo aos assentamentos locais existentes e o traçado adotado para as vias não contribui para conectar a cidade, enfraquecendo

alguns temas relativos à acessibilidade, aos deslocamentos e às interligações espaciais, abordados por diversos autores como Serpa, Silva, Romero e Jáuregui. (SERPA, 1997, ROMERO et al., 2004; SILVA, ROMERO, 2011; JÁUREGUI, 2010). A equipe relata que o traçado concebido visava promover a continuidade do sistema viário local e integrar a área ao entorno. Entretanto, a solução poderia ter sido mais evidente, pois as ruas projetadas, apesar de darem continuidade às vias de um lado do terreno, terminam em estacionamentos e, inclusive, em rua sem saída, portanto ora dão continuidade às ruas de um lado do lote, ora para outro lado, não integrando efetivamente as áreas existentes construídas nas duas laterais do terreno.

Figura 84 - Nota-se a falta de continuidade do sistema viário ao bairro, com ruas que terminam em estacionamentos e vias sem saída.



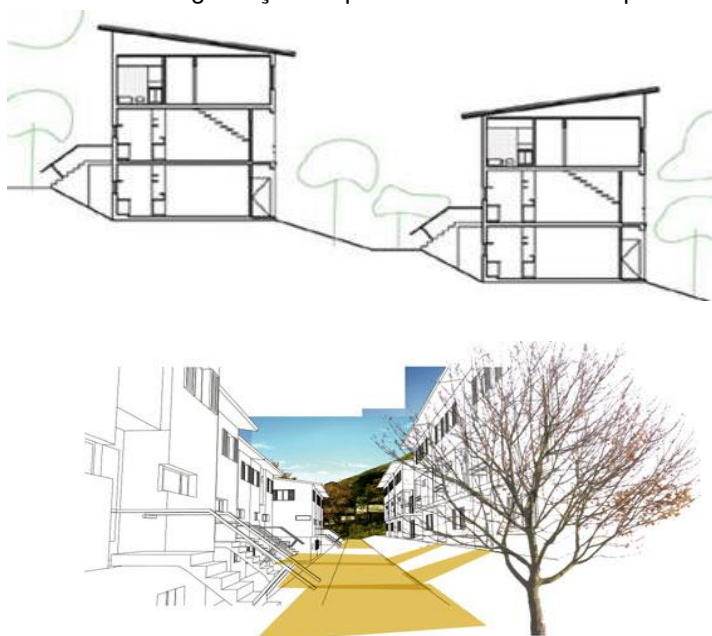
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

➤ Espaço urbano proposto

A circulação dos blocos habitacionais foi criada procurando utilizar a declividade do terreno, proporcionando fácil acesso aos apartamentos pela rua e pelo caminho de pedestres, que se estende por todo o conjunto interligando os extremos do lote. A

equipe encontrou soluções que aproveitaram as condições físicas do terreno, trabalhou seu desnível acentuado, minimizou a movimentação de terra, contribuiu com a redução dos impactos ambientais e incorporou ideias que tirassem partido da declividade existente preservando a privacidade da habitação, mesmo que continuasse diretamente ligada visualmente aos espaços externos. Este tipo de solução demonstra o conhecimento de temas discutidos por diversos autores como Ferreira e Coelho. (COELHO, 2009a, p. 7-20; FERREIRA, 2012, p. 79).

Figura 85 - Notam-se as áreas privativas das habitações preservadas pelo desnível do terreno, mas contribuindo visualmente com a vida e a segurança das passarelas de convívio público.

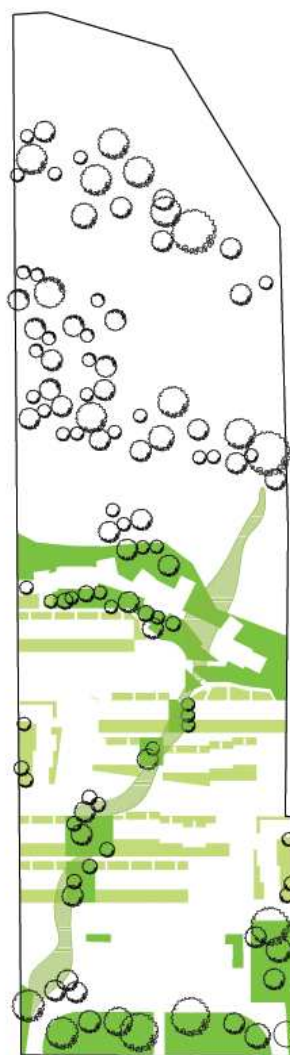


Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

A passarela de convívio possibilitou um espaço de circulação unido a áreas de uso coletivo local, criando ambientes destinados aos moradores e usuários da edificação institucional. Em alguns trechos a passarela de pedestres é mais estreita, em outros é mais aberta, formando diferentes lugares de pontos de encontro entre as pessoas. As pequenas praças destinadas à população local são interessantes não apenas por serem de diversos portes, por não seguirem uma lógica única de implantação, por estarem distribuídas irregularmente no conjunto, provocando

possibilidades interessantes de usos, mas por estarem conectadas a uma circulação de uso não estritamente residencial, o que possivelmente traria mais vida ao local, mais uso e mais visibilidade, incentivando sua utilização e sua segurança. O controle visual deste espaço é possibilitado inclusive pelas janelas e varandas das moradias voltadas para estas áreas. Entretanto pode-se fazer uma ressalva referente a todas as áreas projetadas serem (em virtude de seu próprio porte) destinadas somente à população local. A equipe poderia ter aproveitado a área de entorno do Equipamento Institucional para propor um espaço mais generoso, para servir também ao bairro e à região. Inclusive na área vizinha a construção existente destinada ao uso institucional, onde foram construídos os primeiros blocos habitacionais, possui algumas árvores frondosas que não foram preservadas e poderiam agregar valor à edificação existente e ao bairro, abrigando uma praça maior de uso público e possibilitando maior conexão do conjunto proposto ao bairro, formando elos mais intensos do local com a cidade, como diversos autores sugerem. (SANTOS, 1988, p. 18, MASCARÓ, 2001, p. 4; PELLI, 2007, p. 30; JÁUREGUI, 2010, p.158).

Figura 86 - Notam-se áreas destinadas ao convívio dos usuários locais permeando o conjunto habitacional e apenas em frente à edificação institucional uma área um pouco maior que poderia ser voltada a um público mais amplo.



**Seqüência de praças
e espaços verdes**

Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006c).

É importante ressaltar que a equipe propôs uma densidade baixa ao conjunto habitacional, de apenas 170 habitantes por hectare. Entretanto, levando em

consideração a relação da topografia acidentada do terreno, as áreas livres existentes na região e as condições climáticas e ambientais, a proposta fugiu da regra de aproveitamento indiscriminado do terreno e transformou uma área ambientalmente sensível em um lugar que, além de abrigar moradias, pode servir à comunidade local com espaços de convivência e de utilização cultural e social (MASCARÓ, 2001, p. 4; QUEIROGA, 2009, p. 7-8). O questionamento a ser feito não seria em relação à densidade da proposta, que poderia até ser um pouco maior do que a prevista, mas a dúvida seria em relação à quantidade de áreas comuns das edificações, pois apesar de criarem espaços semipúblicos, com meandros, reentrâncias e lugares que poderiam ser voltados às diversas ações do cotidiano, seriam com o passar do tempo, realmente voltadas a estas finalidades? Como seria feito o gerenciamento destas áreas? Alguns autores ressaltam a importância de soluções serem mais definidas para controlar as apropriações e contribuir com a preservação e manutenção do conjunto, tornando o usuário mais motivado a fazer melhorias e executar a conservação dos espaços existentes (REIS; LAY, 2010, p. 103-113). Entretanto a resposta para este questionamento pode ser obtida quando a equipe ressaltou que os Cursos de Agricultura Urbana usariam algumas áreas do terreno para aulas práticas e, possivelmente, o Curso de Recuperação Paisagística também poderia contribuir com relação à manutenção das áreas de uso comum, pois poderia envolver a comunidade nesta atividade, desenvolvendo uma parceria e visando melhorias nas condições socioeconômicas do local. Dessa forma foi demonstrado o que diversos autores colocam em relação à necessidade e às vantagens da participação da sociedade nas intervenções das cidades e a capacitação da população para a sua gestão. (CARDOSO, PRADO, 2010, p. 175, 204; SILVA; ROMERO, 2011, p. 10-12).

4.5 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2006: Residencial Campo Verde

Figura 87 - Quadro Síntese de Informações Gerais.

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Residencial Campo Verde - Trabalho 230	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2006
Categoria	Profissional Modalidade: Vazios urbanos de porte médio, inseridos em áreas urbanizadas
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Geraldo Sá Nogueira Batista Hélia Nacif Xavier José Maria Coelho Bassalo Cecília de Queiroz Bezerra Cavalcanti Luiza Helena Cheuiche Fendt
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	2 • Trabalho 209 • Trabalho 235)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“Inserção compatível com as características urbanísticas da área e uma solução de implantação do empreendimento no terreno que valoriza o espaço de convivência e o relacionamento com a avenida que lhe dá acesso. A proposta também apresenta o mérito de não criar áreas residuais, de difícil utilização e manutenção pelos moradores.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Ricardo Esteves Fernando Gato Flora Maranhão Humberto Kzure Julio Bentes Lilia Varela Laurentina Valentim Mariana Estevão Sílvia Carvalho Barbosa
Local de implantação do projeto	Rio de Janeiro - RJ

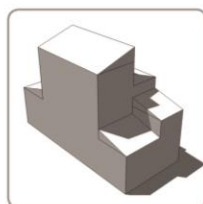
Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2006. (CONCURSO, 2007, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006a)

Figura 88 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.

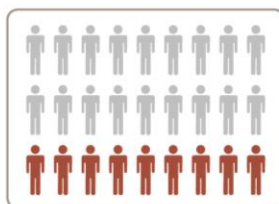
PRÊMIO CAIXA IAB VAZIOS URBANOS DE MÉDIO PORTE 1º colocado

2006 - Campo Grande, Rio de Janeiro - RJ

Arquiteto/Escritório: RICARDO ESTEVES



VOLUMETRIA
bloco recortado com alturas variadas



DENSIDADE
600 habitantes por hectare

Área do terreno:	9.252,18m ²
Área total construída:	17.564m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	47%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,88

ÁREAS
dados quantitativos do projeto

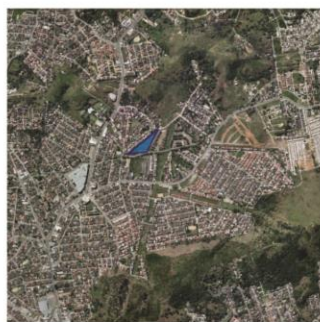


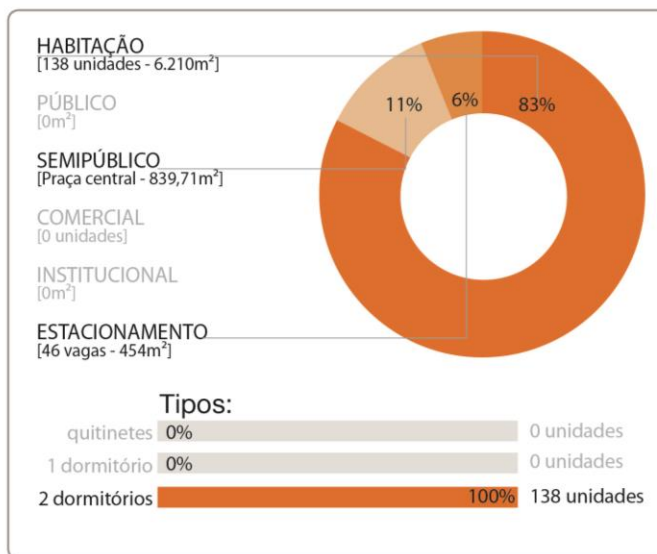
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

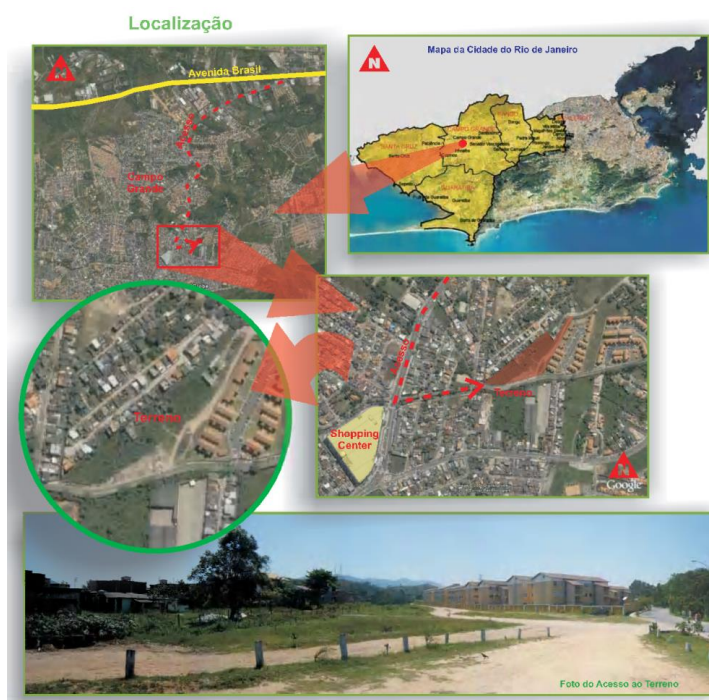
Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora.

4.5.1 Descrição do projeto

4.5.1.1 Inserção urbana

A Área de Planejamento 5 (AP 5), região do projeto “Residencial Campo Verde”, é formada por 20 bairros e cinco Regiões Administrativas (RAs), correspondendo a 48,4% do território do município do Rio de Janeiro e abrigando 26,6% da população carioca. Na região apresentam-se maciços costeiros importantes para o meio ambiente, solo com características que requerem critério para sua utilização e algumas áreas acentuadas de urbanização onde a vegetação não sobressai, sendo desejáveis arborizações para minimizar os rigores do clima quente e úmido, marcado por altas temperaturas no verão. O bairro Campo Grande é privilegiado pelo contato e proximidade com um meio ambiente exuberante e diversificado. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Figura 89 - Imagem da área de Planejamento 5 (AP 5), região do projeto “Residencial Campo Verde”, do bairro e do lote.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Em relação ao local destinado à intervenção, a equipe descreve:

O lote é totalmente inserido em espaço urbano urbanizado incorporado ao processo de desenvolvimento urbano local, é área favorável à urbanização, pois está coligada a eixos de abastecimento de água, fornecimento de energia e de transportes. O meio físico e biótico não será especificamente atingido e o lote não pertence a potencial corredor ecológico, nem mesmo apresenta conflitos de uso. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Foi apresentado na proposta apresentada pela equipe um histórico da região, mostrando sua origem, fruto de terras de algumas sesmarias. Relatou-se que o grande marco para transição do bairro rural para urbano foi a extensão para a Zona Oeste da Estrada de Ferro Central do Brasil, por intermédio do ramal ferroviário de Santa Cruz, sendo que a estação própria do bairro Campo Grande foi inaugurada no final do século XIX. Também foi salientado o desenvolvimento econômico da área nos diferentes períodos, passando do cultivo do café para a laranja, que foi interrompido por volta da década de 1940 com a proibição do governo da exportação do produto em virtude da “praga fumagera”. Foi a partir deste momento que começaram a surgir loteamentos na região, que nas décadas seguintes foram consolidados pelos conjuntos do BNH implantados ali.

O terreno localiza-se no bairro Campo Grande, entre a Avenida Brasil, eixo rodoviário, e o ramal Santa Cruz, eixo ferroviário, ambos de alcance metropolitano. Nas proximidades da área apresentam-se atividades econômicas e um shopping center que possibilitam aos moradores ocuparem postos de trabalhos na vizinhança.

A equipe coloca que tanto os pontos de ônibus distribuídos na Avenida Brasil quanto a Estação Campo Grande estão a distâncias possíveis de serem vencidas com a utilização de bicicleta ou por meios públicos complementares como linhas de transporte locais.

Os dois corredores viários de circulação intensa de veículos que acessam a área central do maior bairro da RA têm a tendência de sofrer impactos causados pelo trânsito, que deve ser acentuado com a expansão do shopping que fica na confluência destas vias, causando impactos também para o lote em estudo. A equipe procurou fazer, por intermédio de uma leitura da estrutura do lugar, articulando aspectos físicos, sociais, ecológicos, relacionados à segurança, entre outros, uma reformulação do sistema de vias de acesso e circulação do local. Houve preocupação em articular as estratégias ao longo do tempo para melhorar a estrutura urbanística, social e cultural da região.

Foram salientadas a importância da transformação da Avenida Brasil em um corredor de ônibus e a recuperação da demanda de trens para conferir à área condições ainda melhores de acessibilidade. Procurou-se favorecer o uso da bicicleta para que fosse adequadamente incorporada como uma alternativa de circulação, além dos deslocamentos a pé, incentivados com melhoramentos nas condições de mobilidade para os moradores.

O grupo alertou que é preciso tratar de forma integrada as questões habitacionais e as demandas por transporte e meio ambiente sustentável em uma perspectiva multidisciplinar capaz de articular o macro com o micro.

4.5.1.2 Partido Arquitetônico

A ideia principal da equipe ao projetar o residencial Campo Verde foi a valorização do espaço do indivíduo, integrando o conjunto ao bairro e à cidade. Os autores enfatizaram que as políticas habitacionais deveriam ser norteadas por programas e projetos que visem uma ambiência e proporcionem qualidade de vida, não apenas vistas pela ótica economicista. A equipe buscou garantir permeabilidade e não o enclausuramento do conjunto, trazendo sua integração com a cidade, sem descuidar

da privacidade dos moradores. Foi a partir desses conceitos que o projeto foi estruturado.

4.5.1.3 Implantação

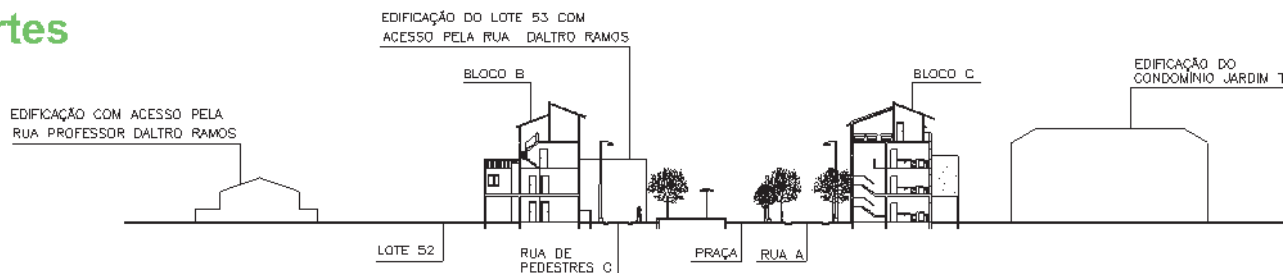
A equipe optou por dispor as edificações ao longo dos limites do terreno (ocupação perimetral) para criar uma via central, mantendo a mesma ligação que é feita informalmente pela população por meio da Rua Professor Daltro Santos e da Avenida Mergulhão. Entretanto, no intuito de evitar que a via se transformasse em local de passagem constante e de alta velocidade, criou-se um desenho sinuoso e uma pavimentação específica que forçasse a redução da velocidade, mostrando que a prioridade era do pedestre.

No sentido de garantir a permeabilidade do conjunto integrando-o ao bairro foram criadas duas passagens de pedestres diretamente da Avenida Mergulhão e uma praça central, permitindo o desenvolvimento de uma relação agradável entre moradores e o ambiente.

Atendendo à necessidade da legislação em relação ao número de vagas mínimas foi prevista área para estacionamento ao longo da fachada frontal do bloco “B” e da Avenida Mergulhão. As calçadas foram projetadas para permitir arborização, mobiliário urbano e iluminação pública, e as rampas, para favorecer a mobilidade do conjunto de pessoas portadoras de deficiência e idosos.

Figura 90 - Cortes do conjunto habitacional Campo Verde indicando vegetação, postes de iluminação, praças, passeios e vias públicas.

Cortes



Corte A

Escala 1/500



Corte B

Escala 1/500



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

A equipe consultou uma pesquisa realizada no bairro e por meio destes dados identificou a carência de áreas seguras de lazer para as mães levarem seus filhos. Sendo assim foi prevista uma praça central voltada mais para crianças e idosos contendo espaço para brinquedos, mesas de jogos e uma grande área livre. Outra área mais reservada, localizada entre os blocos de edificações, foi destinada à recreação de crianças pequenas e bebês.

Figura 91 - Perspectiva do conjunto com destaque para a praça central. Nota-se à direita, entre os dois blocos de edificações, uma passagem para pedestres e a praça menor, mais reservada, voltada à recreação.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

4.5.1.4 Unidade habitacional

Figura 92 - Perspectiva aérea do conjunto com destaque para a curva da rua projetada.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

As 138 unidades foram distribuídas em três conjuntos habitacionais praticamente idênticos, formados por módulos de dois apartamentos no térreo com acessos independentes, dois apartamentos no primeiro andar e mais dois apartamentos que ocupam os dois últimos pavimentos. Os módulos foram dispostos alinhados, voltados para a rua criada pela equipe e também para a Avenida Mergulhão, no trecho onde o terreno faz limite, exigindo uma planta diferenciada para este bloco.

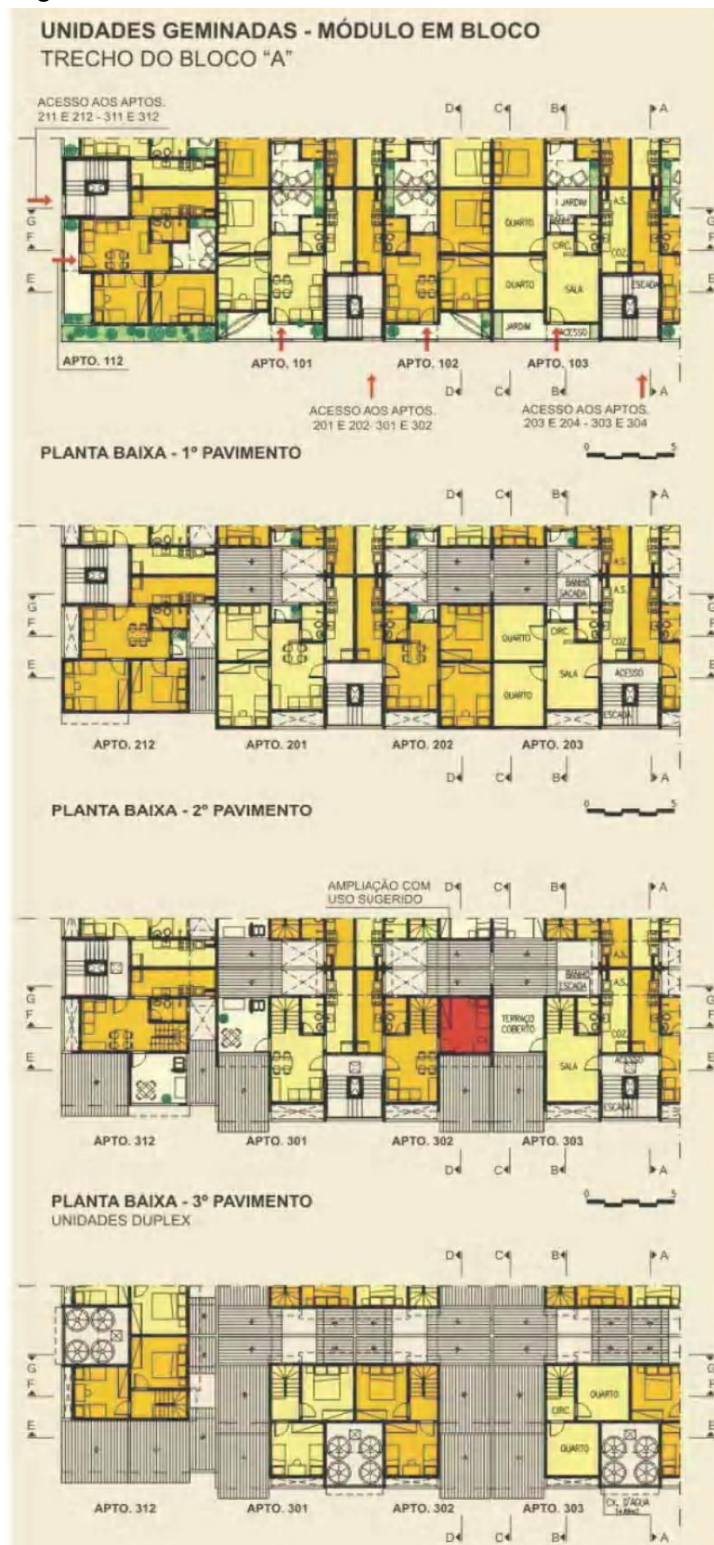
Foi adotado o gabarito máximo permitido para a região (igual a quatro pavimentos) para conseguir obter bom aproveitamento do terreno irregular e da área reduzida. Com a intenção de criar volumetria com aparência menos densa e agressiva, a equipe adotou nos últimos dois apartamentos a solução de moradias dúplex que ocuparam metade da área das demais moradias.

Figura 93 - Perspectiva dos blocos dos conjuntos. Volumetria leve em virtude das diferenciações criadas nos andares.



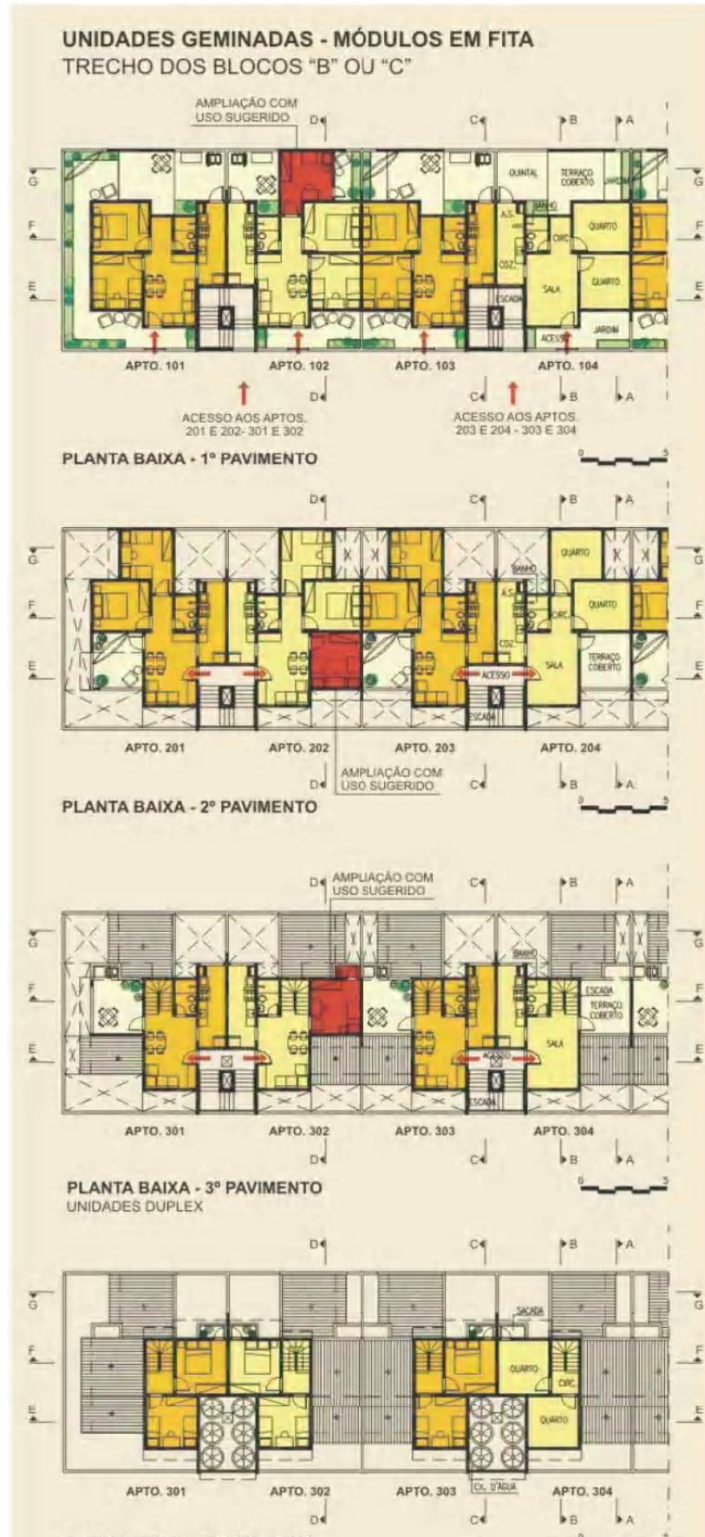
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Figura 94 - Plantas baixas do bloco A.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Figura 95 - Plantas baixas dos blocos B e C.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Figura 96 - Implantação com indicações dos blocos A, B e C.



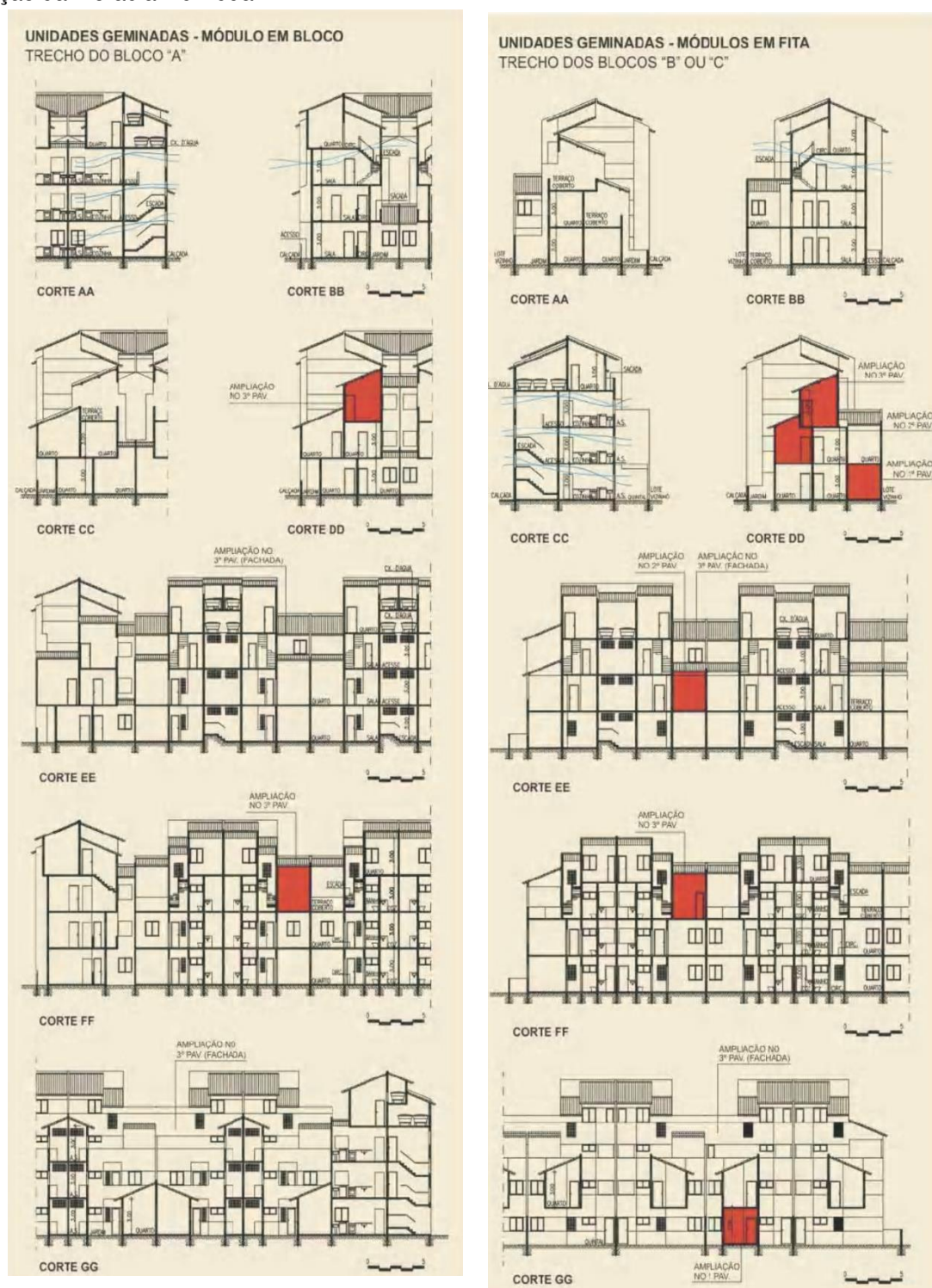
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

O conjunto foi projetado para obter o mínimo de área comum às famílias na edificação. Com exceção da escada e dos espaços para as caixas d'água, não existem outros espaços semipúblicos na edificação; apenas na área pública projetada externamente. A equipe coloca: *"Está bem definido o que é área pública e o que é área privada."* (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Existiu um cuidado por parte dos projetistas em relação às janelas e sacadas que foram posicionadas para oferecer privacidade às famílias; para isso, alguns prolongamentos de paredes foram criados formando anteparos.

Todas as unidades possuem dois quartos, sendo que nos apartamentos dúplex estes ocupam o pavimento superior à sala e cozinha da moradia. Em grande parte das moradias foram criados terraços cobertos com o objetivo de proporcionar um ambiente flexível, que possibilitasse a ampliação da unidade habitacional e permitisse que o morador utilizasse deste espaço conforme seu desejo, de acordo com a necessidade da família, podendo inclusive fechá-lo com alvenaria. Estes terraços propostos com cobertura de telhas cerâmicas tiveram como objetivo possibilitar maior versatilidade para os apartamentos, preservando a arquitetura original prevista no projeto e mantendo a qualidade dos espaços. Esta é a principal diferença apresentada entre os blocos B e C e o bloco A, que apresenta esta solução de uma planta mais dinâmica apenas para o apartamento dúplex, inviabilizando-a nos demais andares.

Figura 97 - Cortes do conjunto habitacional. A imagem da esquerda é referente ao bloco A; a da direita, aos blocos B e C. Em vermelho estão destacados os terraços que podem ser utilizados como área de ampliação da moradia individual.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

O prédio apresenta modulação compatível com as dimensões de alvenaria estrutural para contribuir com a redução do custo da obra e também controlar as ampliações. A equipe ressalta a importância em apresentar um manual de orientações para os proprietários, explicando como ampliar e utilizar o imóvel.

4.5.1.5 Informações Complementares:

A equipe vencedora do residencial Campo Verde é composta por sete arquitetos urbanistas, uma geógrafa e uma advogada que também é assistente social. Grande parte dos integrantes são especialistas, mestres e/ou doutores, caracterizando-se por serem profissionais de alta qualificação, que inclusive já publicaram diversos textos em congressos, livros e periódicos. Muitos dos arquitetos urbanistas atuam como pesquisadores e professores de instituições de ensino de arquitetura e urbanismo, tendo participado também de outros concursos. Três arquitetas atuaram profissionalmente na prefeitura do município do Rio de Janeiro. A maior parte do grupo é ligada diretamente com habitação de interesse social. Abaixo segue texto a respeito dos integrantes do grupo.

Ricardo Esteves, coordenador da equipe, é graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal do Rio de Janeiro desde 1980 e já cursou duas especializações, sendo uma em Localização Industrial e outra em Planejamento Urbano e Regional, ambas na Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Também fez Aperfeiçoamento em Direito Ambiental, no Instituto de Pesquisas Rodoviárias Departamento Nacional de Infraestrutura. Fez mestrado em Engenharia de Transportes e doutorado em Engenharia de Produção pela Universidade Federal do Rio de Janeiro, onde atua como arquiteto contratado desde 1985. Vem atuando ao longo de sua carreira em diversas universidades, como professor e pesquisador. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Planejamento e Projeto do Espaço Urbano. Além de receber o Prêmio Caixa IAB 2006 foi premiado em diversos concursos: no ano de 2007 obteve o primeiro lugar no Plano para o Desenvolvimento

Urbanístico da Rocinha; em 2004 ficou em terceiro lugar no Concurso Barão de Mauá; em 2000 recebeu uma Menção Honrosa pelo trabalho apresentado para o Concurso Estação de São Cristóvão; e em 1998 foi o vencedor do Concurso Ruas da Cidade. Já teve diversos trabalhos publicados em congressos e livros. (ESTEVES, 2012).

Flora El-Jaick Maranhão é graduada em Serviço Social, desde 1965, e em Direito, desde 1967, ambas pela Universidade Federal Fluminense. Fez três pós-graduações: uma em Metodologia e Projetos de Desenvolvimento Urbano, em 1976, pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal (IBAM) - Escola Nacional de Serviços Urbanos; outra em Métodos e Técnicas de Pesquisa em Ciências Sociais, em 1975, pela Fundação Getúlio Vargas; e a terceira em Administração Escolar e Psicopedagogia, em 2001, pela Universidade Cândido Mendes. Foi professora da Escola de Serviço Social da antiga Universidade do Estado da Guanabara, em 1970, e membro do Colegiado do Curso de Direito Social da Universidade do Estado do Rio de Janeiro, de 1993 a 1996. Aposentou-se pelo Estado do Rio de Janeiro onde trabalhou como assistente social e como assistente jurídica; como assistente social atuou na Secretaria de Serviços Sociais e na Companhia de Habitação Popular do Estado da Guanabara, de 1966 a 1975, e na área de assistência jurídica atendeu à população de baixa renda trabalhando com regularização de Loteamentos Irregulares e Clandestinos, de 1976 até 2003. Atualmente é sócia da Aucasulo Arquitetura e Urbanismo Ltda. (MARANHÃO, 2012)

Humberto Kzure Cerqueira Silva possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela FAUFBA desde 1989, mestrado em Planejamento Urbano e Regional, desde 1998, e doutorado em Urbanismo pelo Programa de Pós-Graduação em Urbanismo (PROURB) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da UFRJ desde 2007, realizando doutorado sanduíche na Bauhaus Universität Weimar, Alemanha, no período de 2005 a 2006. Atuou como professor em algumas instituições de ensino de arquitetura e urbanismo, entre elas a Universidade Braz Cubas e a UFRJ. Desde 2007 atua como pesquisador e professor na Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro

(UFFRRJ). Participou do Programa de Cooperação Técnica e Pesquisa Científica com a Technische Universität Braunschweig e a PROURB, com publicação de artigos. Tem experiência na elaboração e no gerenciamento de projetos em Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Planejamento e Projeto do Espaço Urbano, Habitação Popular, Socioeconômico e de Meio Ambiente. Participou de mais de dez concursos e recebeu diversos prêmios. Em 2004 foi destaque no projeto da Sede da Procuradoria Regional da República em Porto Alegre e recebeu menção honrosa na Bienal Ibero-Americana; em 2002 foi terceiro lugar ao participar do projeto Centro Histórico de Sumaré e no mesmo ano recebeu uma menção honrosa pelo Projeto Urbanístico Largo da Batata em São Paulo. Em 2001 foi premiado com outra menção honrosa pelo Circo Voador realizado pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, entre outros. (SILVA, Humberto, 2011).

Júlio Cláudio da Gama Bentes possui graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Santa Úrsula desde 2003, especialização em Gestão Ambiental pela UFRJ desde 2006, mestrado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal Fluminense (UFF) desde 2008 e atualmente é doutorando do Programa de Pós-Graduação da Universidade de São Paulo. No Departamento do Rio de Janeiro do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB-RJ) atuou como secretário-geral de 2008 a 2012 e atualmente faz parte do Conselho Titular Deliberativo sendo membro do Corpo do Júri. De 2008 a 2010 atuou como professor substituto na Escola de Arquitetura e Urbanismo da UFF. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em urbanismo e ambiente, atuando principalmente nos seguintes temas: planejamento urbano, projeto de urbanismo, habitação, infraestrutura urbana, ambiente e desenvolvimento sustentável. Além do primeiro lugar no Concurso Prêmio Caixa IAB recebeu outras premiações relacionadas a pesquisas realizadas e vem publicando diversos artigos em congressos, periódicos etc. (BENTES, 2011).

Lília Varela Clemente dos Santos possui graduação em Arquitetura e Urbanismo desde 1972, mestrado em Planejamento Urbano e Regional desde 1978 e

especialização profissionalizante em Gerenciamento de Projetos desde 200; todos realizados na UFRJ. Trabalhou como arquiteta no governo do Estado da Guanabara e na prefeitura do município do Rio de Janeiro de 1973 até 1994, onde se aposentou. Atualmente é diretora administrativa do Conselho CAU-RJ. (SANTOS, 2007).

Laurentina Menezes Valentim é geógrafa pela UERJ e cursou mestrado em Planejamento Urbano e Regional pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (IPPUR) da UFRJ. É sócia da Aucasulo Arquitetura e Urbanismo Ltda onde atua na coordenação de projetos de urbanização em assentamentos precários, realizando monitoria e avaliação geoambiental. Concentra suas atividades profissionais em consultoria de meio ambiente para grandes obras e especialmente para a urbanização de assentamentos de baixa renda. Realizou propostas de urbanização no âmbito do Programa PatProsaneer em Mogi das Cruzes/SP. Coordena Projeto Morar Carioca no Rio de Janeiro e Planos de Trabalho Técnico Social (PTTS's). É membro fundadora da ONG Soluções Urbanas, onde atua como Coordenadora Geoambiental. Foi coordenadora dos Projetos Favela-Bairro, respondeu pela disciplina Meio Ambiente na elaboração do Plano de Estruturação Urbana de Campo Grande, bairro onde foi realizado o conjunto habitacional objeto deste estudo de caso. Também no Campo Grande recebeu em 1995 o primeiro lugar pelo Projeto de Estruturação Urbana, (PEU - Campo Grande). Já participou de diversos concursos, obtendo em 2000 o primeiro lugar pela Revitalização do Centro Histórico de Cuiabá e uma menção honrosa pelo Projeto Urbanístico para a área central de Belo Horizonte. (VALENTIM, 2012a, 2012b).

Mariana Estevão possui graduação em Arquitetura e Urbanismo UFF desde 1998 e atualmente faz mestrado na mesma instituição. Fez duas especializações: em 1999 em Engenharia de Saúde Pública e em 2004 em Gestão de Infraestrutura Física em Saúde, ambas pela Escola Nacional de Saúde Pública. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Projeto de Arquitetura e Urbanismo.(MORAES, 2005)

Silvia Carvalho Barboza formou-se em arquitetura e urbanismo em 1984, pela Universidade Santa Úrsula e fez especialização em Planejamento e Uso de Solo Urbano na UFRJ em 2001. Desde 1986 é funcionária da prefeitura da cidade do Rio de Janeiro, atuando principalmente na área de habitação de interesse social, com programas de favelas e produção de moradia. Tem trabalhos publicados relacionados a Direito à Cidade e Meio Ambiente e utilização de vazios urbanos para uso habitacional como alternativa à ocupação. (BARBOSA, 2010).

4.5.2 Considerações

4.5.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

Foi apresentado pela equipe que elaborou o projeto Residencial Campo Verde um cuidadoso estudo da região ressaltando seu histórico, suas características, particularidades, fragilidades e potencialidades que justificam a importância da área e sua escolha. O material apresentado demonstra o conhecimento e a aplicação do conteúdo ressaltado por diversos autores em relação aos critérios que deveriam ser adotados para a localização de conjuntos habitacionais e que se diferenciam da implantação predominantemente realizada nos conjuntos habitacionais do período do BNH e do PMCMV. (BONDUKI, 2003, p. 87; VILLAÇA, 2001, p. 352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1). Abaixo seguem alguns trechos dos textos da equipe que comprovam o entendimento e as intenções que a levaram a realizar o trabalho neste terreno.

A equipe salienta que o terreno é inserido em área urbanisticamente consolidada e complementa:

O terreno objeto desta proposta localiza-se no Bairro de Campo Grande, em sítio que agrega boas condições de Acessibilidade, municipais e metropolitanas, e a proximidade de oportunidades de trabalho. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

[...] consideramos importante a integração do empreendimento a um tecido urbano dotado de infraestrutura, equipamentos públicos, programas de geração de emprego e renda, bem como de atividades sociais e culturais. Queremos construir “cidade”, identificar cada indivíduo como cidadão e não apenas reduzir o déficit habitacional. “(CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

4.5.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

A equipe não se atém somente à área do terreno. Aparecem no trabalho questões relativas à região do projeto, alertando para problemas relacionados ao meio ambiente, à acessibilidade da área, ao clima etc.

Nesse sentido, o grupo alerta que retirar a proteção vegetal existente na região não resultaria apenas em impactos ambientais a serem suportados pelo grupo social do entorno mais imediato, mas, muitas vezes, implicaria desmatar para ocupar indiscriminadamente, aumentando a densidade populacional e uma série de consequências associadas à rede de drenagem, à infraestrutura, à distribuição de energia, ao afastamento de resíduos e efluentes domésticos etc., que devem ser levados em consideração para evitar danos maiores para a região e para o meio ambiente, que são muito onerosos para serem recuperados. Após diversas constatações a respeito do solo do lote foi identificado pela equipe que a área é apropriada para urbanização do ponto de vista ambiental.

A equipe apresentou importantes colocações para viabilizar melhorias para o transporte da área, como, por exemplo, a respeito da transformação da Avenida Brasil em corredor de ônibus, da recuperação da demanda do sistema de trens e outras ideias relativas ao incentivo de pedestres e ao transporte via bicicleta. A implantação proposta considerou a rua de terra feita informalmente pela população e, ao invés de mantê-la com o mesmo formato existente, foi criada uma via sinuosa para contribuir com a redução da velocidade dos veículos e privilegiar os pedestres. Também foi especificada

a mudança de seu piso, propondo diferenciá-lo do asfalto, para que fosse evidenciada a prioridade do pedestre neste lugar. Nota-se que o conjunto habitacional Jardim Tropical existente em terreno ao lado do Residencial Campo Verde possui uma rua privativa, sem saída e enclausurada, diferenciando-se completamente da solução idealizada para o projeto pela equipe premiada. Por meio da leitura da área, do entendimento da necessidade de uma rua que interligasse o bairro, com uma solução simples e diferenciada, a equipe propôs integrar o conjunto habitacional à cidade, porém executa esta solução privilegiando os moradores e não os veículos. O desenho cuidadoso desta via viabilizou a permeabilidade do conjunto, valorizou a ambiência e o pedestre, diferenciando-se dos projetos com características modernistas, onde se priorizam os fluxos rápidos de veículos e não os pequenos espaços do indivíduo. (FRUGOLI, 1995, p. 13-20).

De acordo com Jacobs (2000), a rua, o passeio e as praças são órgãos vitais da cidade e a vida intensa traz para esses locais mais segurança, que é garantida pelos próprios usuários, sem que muitas vezes seja necessário policiamento, apesar de sua importância. Esta segurança informal feita pelos próprios usuários decorre da ocupação dos espaços públicos locais. Quando não se tem vida nestes territórios, eles se tornam cegos, impessoais e inseguros. O partido adotado vai de encontro a esta ideia, integrando a edificação ao bairro e este à cidade, favorecendo a permeabilidade ao conjunto, a vida urbana e, conseqüentemente, a segurança destes espaços. (JACOBS, 2000, p. 35-37).

A proposta viária da equipe encontra-se inserida nas questões de acessibilidades abordadas por Silva e Romero, que destaca que é imprescindível que se valorize o transporte coletivo, conjugando suas interfaces local e regional, integradas às relações de vizinhança, dando a devida atenção aos deslocamentos dos moradores dentro do bairro e da cidade. (SILVA; ROMERO, 2011, p. 7-9; ROMERO et al., 2004, p. 16).

Outro detalhe que evidencia a integração do conjunto com o bairro são as duas passagens de pedestres projetadas para a Avenida Mergulhão e as entradas dos conjuntos do Bloco A que são frontais tanto à via sinuosa quanto à avenida existente localizada na área externa do conjunto. Estas soluções demonstram a intenção de que o conjunto não se voltasse apenas para seu miolo de quadra, abrindo-se para a cidade. Nitidamente, a cidade é trazida para dentro do conjunto habitacional e com a atenção devida ao morador local.

Figura 98 - Nota-se neste desenho de implantação que o Condomínio Jardim Tropical, vizinho ao lote do Residencial Campo Verde, possui a rua enclausurada que mantém um caráter privado aos moradores do conjunto. Diferenciando-se desta solução existente no Campo Grande, a equipe criou uma via interligando dois acessos importantes do bairro (Rua Daltro Santos e Avenida Mergulhão) e, fugindo da obviedade de seguir a rua já formada pela população que em linha reta segue o caminho mais rápido, propôs um desenho sinuoso que cuidadosamente demonstra que a prioridade é dos moradores e não dos veículos neste trecho. A solução para implantação do conjunto habitacional também reforça esta ideia na medida em que volta parte de sua moradia para fora do miolo de sua quadra, abrindo-se suas fachadas frontais também para a Avenida Mergulhão.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Todo o conteúdo apresentado na concepção do residencial Campo Verde demonstra que a equipe não se ateve apenas à área escolhida para a realização do projeto, traduzindo para o trabalho toda pesquisa realizada na região, incluindo questões positivas e negativas da área, demonstrando entendimento do espaço urbano e contribuindo para sua requalificação. Mostrou conhecimento do que vem sendo divulgado por diversos autores a respeito da necessidade de a arquitetura e o urbanismo dialogarem com o entorno e agirem para reconectar e modificar as cidades (JÁUREGUI, 2010). Portanto, a concepção vencedora do residencial Campo Verde diferencia-se dos projetos que têm como objetivo principal o maior número de unidades habitacionais com menor custo, deixando de lado suas contribuições com a qualidade de vida das cidades. O projeto vencedor criou um novo olhar para as questões urbanas, alterando a lógica frequentemente encontrada nos conjuntos de moradias realizados pelo BNH e PMCMV.

➤ **Espaço urbano proposto**

A ideia da equipe que elaborou o residencial Campo Verde foi fazer clara distinção do espaço público e do privado nas áreas internas do conjunto habitacional; ao fazer a opção por esta distinção não foram criadas áreas intermediárias (semipúblicas) de permanência dos moradores, com exceção da escada de acesso aos andares superiores do conjunto que são destinadas à circulação e não propriamente ao convívio. Entretanto, no térreo, um pequeno terreno pertencente ao morador do primeiro pavimento permite um ambiente de caráter privativo, mas com visibilidade para o espaço público. Esta separação do que é de uso coletivo e de uso individual pode facilitar a manutenção e reduzir problemas condominiais, muito frequentes em conjuntos habitacionais, principalmente populares, onde existe o forte agravante econômico. Por outro lado é importante lembrar da importância de se criar áreas de visibilidade, como esta destinada ao morador do térreo, para a área externa da edificação para fortalecer a transição do edifício com sua área envoltória, estimulando

uma passagem de forma efetiva e afetiva entre interior e exterior, como alguns autores como Coelho ressaltam. (COELHO, 2009a, p. 7).

Figura 99 - Nota-se nesta imagem a caixa de escada do conjunto que é voltada para a rua estabelecendo visualizações para o espaço público, assim como as janelas frontais dos apartamentos e a área livre privativa pertencente à moradia do térreo.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2006d).

Nas áreas coletivas externas pode-se observar que a equipe diferenciou os espaços públicos projetados, criando um local mais aberto voltado para a comunidade do bairro e outro mais reservado e acolhedor, favorecendo o uso dos moradores locais. Por meio de uma consulta em uma pesquisa de mestrado identificou-se a demanda da população local. Com base nela, a equipe fez o projeto visando suprir as necessidades da população, demonstrando entendimento do conteúdo do que vários autores vêm expressando em relação ao respeito ao morador e à participação da sociedade nas diversas etapas da construção. Também nota-se esta preocupação da equipe quando é citada a necessidade de elaboração de um manual para o uso da habitação, inclusive especificando elementos importantes sobre o método construtivo proposto. (CARDOSO; PRADO, 2010, p. 175-204).

Mesmo considerando as dificuldades da reduzida área do terreno pode-se fazer uma pequena ressalva com relação à área urbana proposta, relacionada à multiplicidade de usos que não foi valorizada, pois, além de prevalecer apenas

moradias habitacionais, estas foram repetidas sem grande diversidade de soluções o que, em virtude do porte do conjunto, pode não ser encarado como um problema. Entretanto seria interessante se algum tipo de equipamento pequeno, como banca de jornal ou alguma lanchonete instalada em trailer, pudesse diversificar e intensificar o uso da praça central em diversos horários, possibilitando maior segurança para seus usuários. Soluções como esta, apesar de não terem sido mencionadas pelo grupo, não seriam complicadas de ser viabilizadas, podendo inclusive ser feitas após a consolidação do conjunto, junto com a participação da sociedade e o entendimento das reais necessidades e demandas do local. É importante lembrar que este tipo de solução muitas vezes traz certo preconceito por parte de muitos arquitetos e projetistas pelo caráter popular e fora das corriqueiras propostas arquitetônicas apresentadas com *design* inovador e em grande parte elitistas, que escapam do papel social da construção de cidades de estabelecer espaços de vida pública. Porém, alguns estudos, como o de Queiroga e o de Gontijo, demonstram que existem lugares que são interessantes espaços de convívio coletivo que são constituídos informalmente, muitas vezes viabilizados por um pequeno grupo da comunidade, com pouco investimento, mas estabelecendo um importante local de manifestação popular, de encontro, de trocas e interação social, demonstrando como é possível com tão pouco criar espaços de grande valor para os usuários. (QUEIROGA, 2003; GONTIJO, 2005).

Conclui-se que o espaço urbano proposto diferenciou lugares de uso público e criou diversas relações deles com o bairro e com a cidade, distinguindo-se dos projetos realizados pelo BNH e pelo PMCMV.

4.6 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009: Intervenção Urbana em Zona Especial de Interesse Social – Santa Cecília/SP

Figura 100 - Quadro Síntese de Informações Gerais.

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Projeto P30 – Intervenção Urbana em ZEIS	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2008/2009
Categoria	Profissional Modalidade: Intervenção em áreas urbanas degradadas
Classificação do projeto analisado	vencedor
Comissão Julgadora	Haroldo Pinheiro Villar de Queiroz (Arquiteto/DF – IAB/DN) Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva (Arquiteta/DF – IAB/DF) Márcio Luiz Vale (Arquiteto/SP – PM Diadema – CAIXA) Olanise Ferreira dos Santos (Engenheira/PB – SEPPIR – CAIXA) Roberto Martins Castelo (Arquiteto/CE – IAB/DN) Silmar Samis Fattori (Arquiteto/SP – CAIXA)
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	2 • (Trabalho P13 – Centro do Rio) • (Trabalho P23 – Urbanização do Parque D. Pedro II)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“O projeto otimiza o espaço exíguo, respeita as edificações existentes, minimiza as condições negativas do fluxo viário, da poluição sonora do terminal rodoviário e do elevado Costa e Silva. A intervenção valoriza com propriedade a continuidade do tecido urbano, a diversidade tipológica e atende diferenciadas formações familiares. A proposta evidencia o casamento harmonioso entre as diferentes escalas da arquitetura e do urbanismo.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Fabricia Zulin Renata Coradin Vivian Cuzziol
Local de implantação do projeto	São Paulo - SP

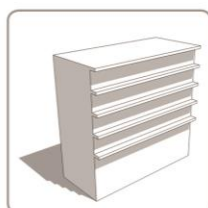
Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009c).

Figura 101 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.

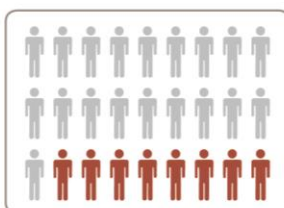
PRÊMIO CAIXA IAB INTERVENÇÕES URBANAS EM ZEIS 1º colocado

2008/2009 - Santa Cecília, São Paulo - SP

Arquiteto/Escritório: FABRÍCIA ZULIN



VOLUMETRIA
blocos organizados longitudinalmente



DENSIDADE
620 habitantes por hectare

Área do terreno:	11.300m ²
Área total construída:	27.000m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	45%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	2,5

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



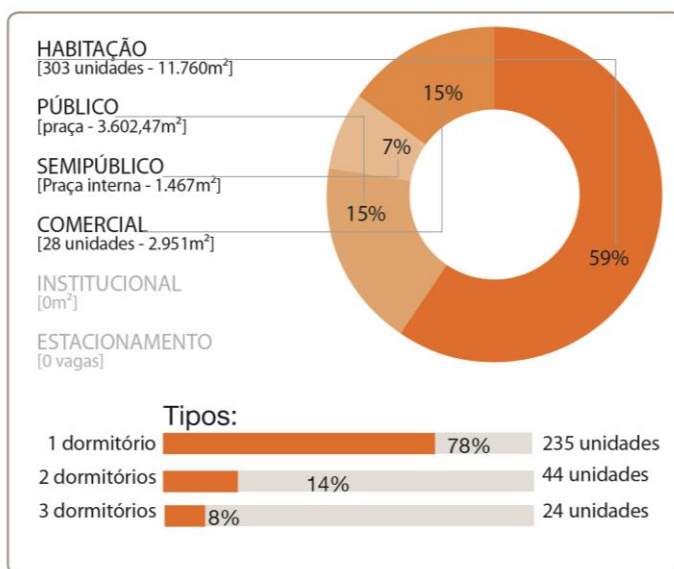
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora.

4.6.1 Descrição do projeto

4.6.1.1 Inserção urbana

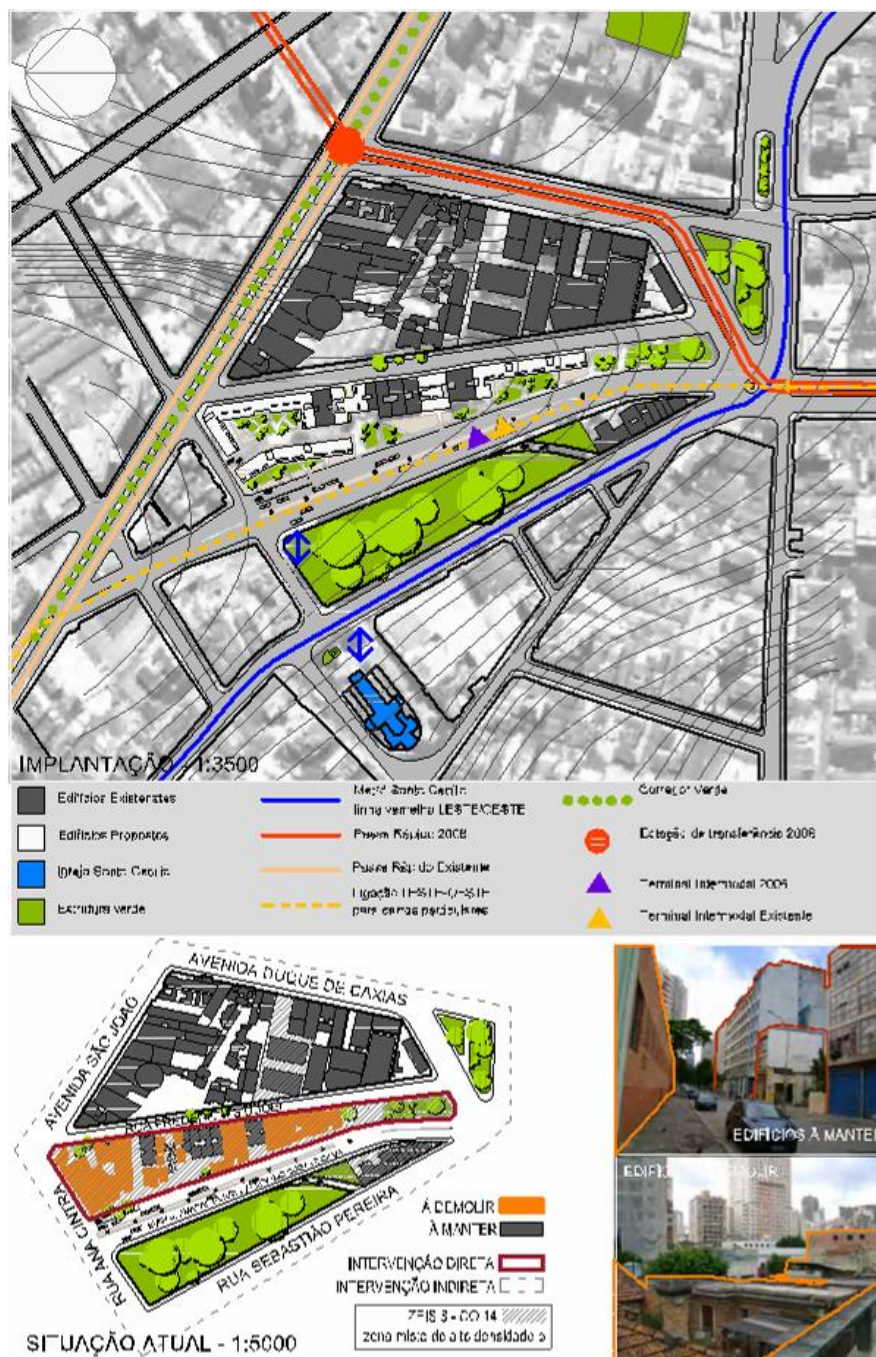
A escolha para o local da intervenção urbana foi a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) localizada em Santa Cecília, na região central da cidade de São Paulo. A área residual, desintegrada por grandes avenidas, é deteriorada e possui alta densidade, cortiços insalubres, imóveis vazios e subutilizados desintegrados do seu entorno e estacionamentos degradados. Também é servida por comércio de diversos portes, escolas, infraestrutura urbana e grande disponibilidade de transporte público.

A equipe ressalta que a escolha da área de trabalho reflete a importância em democratizar o espaço da cidade, incentivando moradias populares em áreas urbanas consolidadas, contrariando o processo de expansão urbana que ocorre no Brasil indiscriminadamente. A ideia era que a habitação pudesse ser complementada pela infraestrutura existente para que a população estabelecesse sua rotina e sua vida cotidiana no local. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

A equipe verificou o que o bairro oferecia para a população e optou por disponibilizar, além da habitação e dos espaços coletivos, áreas para comércio e serviços. A ideia era que o comércio proposto atendesse às situações cotidianas, de pequenas escalas, como padarias, farmácias, açougues, quitandas, lavanderias e videolocadoras etc. para complementar o comércio em grande escala existente.

A área de intervenção direta localiza-se entre a Rua Frederico Steidel e Elevado Costa e Silva. O grande desafio do grupo foi trabalhar a configuração espacial do estreito e longo lote, a falta de continuidade de fluxos em virtude da existência do terminal Amaral Gurgel, que atua como uma barreira para o terreno, e a alta poluição proveniente do trânsito do Elevado Costa e Silva.

Figura 102 - Plantas da área de intervenção, levantamento dos principais pontos e fluxos existentes na área. As fotos são das edificações existentes nos locais. Foi previsto no projeto que algumas construções fossem preservadas (imagem superior) e outras demolidas (imagem inferior).



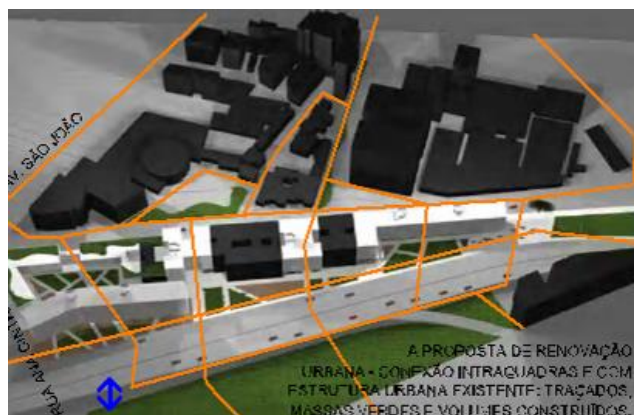
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

4.6.1.2 Partido arquitetônico

Para reabilitar os espaços degradados das cidades, a equipe buscou por meio de diferentes soluções, integrar o conjunto habitacional ao contexto existente, propondo alguns espaços que se caracterizavam por ser mais públicos e outros destinados às atividades privadas. A proposta consistiu em reavaliar a melhor forma de preencher os espaços vazios e ociosos, adensando essa área já urbanizada, privilegiando os atuais moradores e criando habitações mais adequadas às necessidades da população.

Para a equipe, o objetivo foi *“proporcionar melhores condições de vida e de moradia buscando a integração e facilitando os acessos ao trabalho, educação, cultura e oportunidades sociais.”* (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

Figura 103 - A proposta de renovação urbana do bairro com as conexões entre as quadras e as áreas verdes e livres e os volumes novos a serem construídos.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

4.6.1.3 Implantação

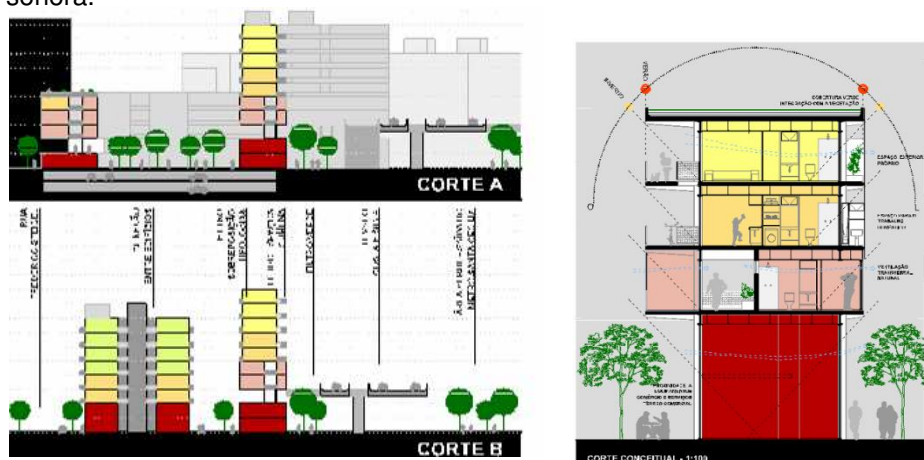
Em resposta às dificuldades encontradas, como a configuração do lote estreito e longo e a falta de continuidade da área para o tecido urbano, a proposta teve como

objetivo transformar o lote em espaço de transição e permanência entre as redes urbanas existentes e previstas.

A equipe optou por demolir algumas edificações e preservar outras, e a partir dos volumes existentes criaram os novos, considerando a dinâmica do entorno e buscando o alinhamento com a Rua Frederico Steidel. A ideia era que nenhum volume prejudicasse as construções existentes e se destacasse sobre a cidade. Dessa forma foram seguidos os contornos dos vazios dos prédios para manter uma continuidade com os novos propostos. Optou-se por encontrar uma solução para o conjunto que permanecesse dentro da média de adensamento do entorno, sem elevar.

Um dos critérios utilizados pelos autores para se implantar o conjunto habitacional foi levar em consideração a poluição sonora do Elevado Costa e Silva a fim de reduzir seus impactos; assim, grande parte da edificação projetada foi recuada para o outro extremo do lote, foi proposto um filtro de vegetação no seu perímetro e trabalhada a distribuição dos usos em altura, destinando a face voltada para o Elevado às atividades que fossem menos prejudicadas pelos ruídos.

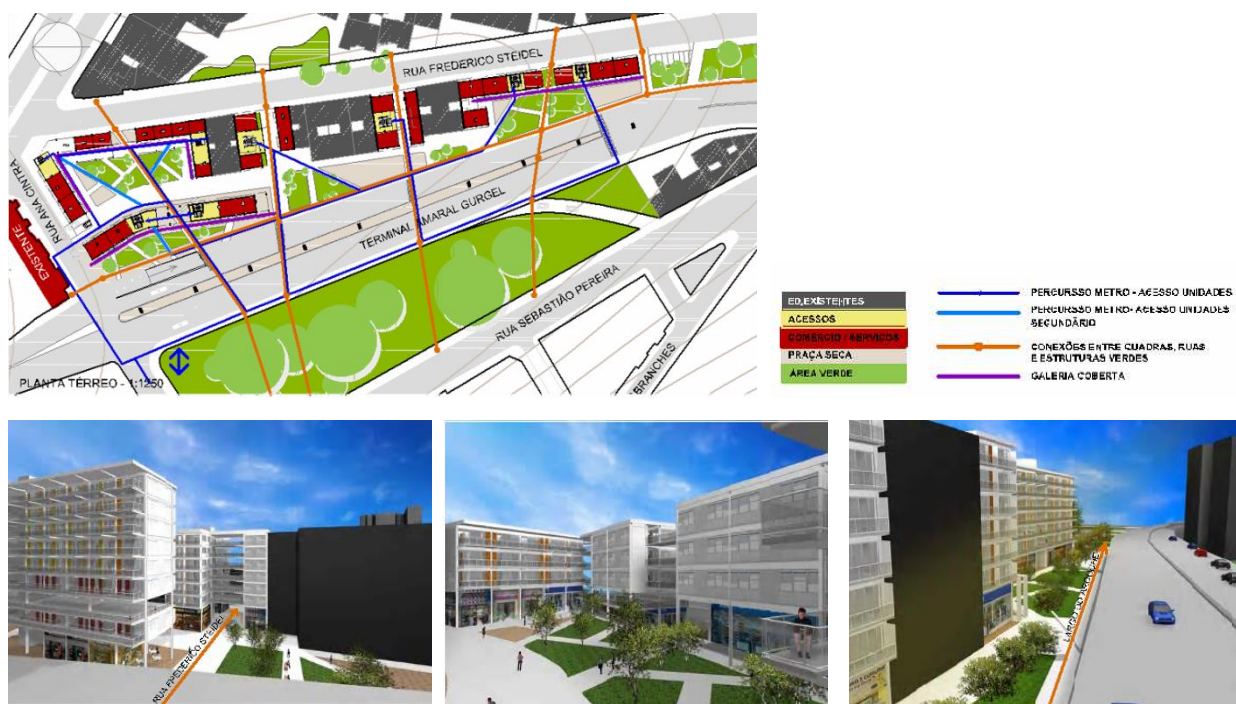
Figura 104 - Cortes esquemáticos indicando os usos das áreas. A cor vermelha representa as áreas destinadas ao comércio; as rosas, aos alojamentos de aluguel e as restantes a moradias para 2, 3 e 4 moradores localizados nas áreas mais altas da edificação. Nota-se que na face poente, voltada para o Elevado Costa e Silva, foi previsto um cinturão verde para amenizar os efeitos dos ruídos provocados pela poluição sonora.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

Para as distribuições das funções no piso térreo foi previsto um percurso público ao longo da área comercial projetada, que levou em consideração a localização da estação de metrô Santa Cecília, as conexões com as quadras, as ruas existentes e as estruturas verdes projetadas. A ideia era que este trajeto fosse permeado por áreas ao ar livre, circulação, sombras e marquises, marcando e diferenciando as passagens do espaço público para o semipúblico e o privado, possibilitando criar uma dinâmica nos locais de permanência e nos fluxos. Para a criação deste traçado foram buscadas conexões com quadras vizinhas. Visando a integração do Terminal Amaral Gurgel e da grande área verde existente em frente a ele foi prevista a retirada dos muros e gradis. Este espaço foi incorporado ao sistema de fluxos proposto para servir como espaço público à população que mora e circula nesta região.

Figura 105 - Para evitar locais inseguros, a proposta objetivou criar pontos estratégicos de visibilidade, tanto no térreo como nos espaços aéreos semipúblicos vazados.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

Conforme demonstra a figura 108 as conexões e os eixos projetados para proporcionar uma quadra com boa visibilidade de diferentes pontos e distâncias. A

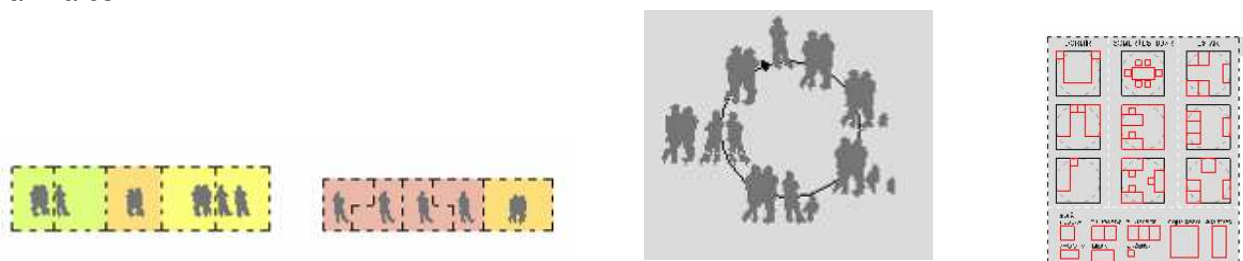
equipe buscou criar uma relação da rua com o miolo de quadra e, mesmo diante das dificuldades encontradas pelo formato do terreno e pelo adensamento projetado,perseguuiu-se a ideia de buscar áreas livres denominadas de “respiros” entre a área construída e o Elevado Costa e Silva.

Foi um grande desafio escolher um lote tão estreito, com uma via elevada beirando o “fundo” da quadra, um terminal intermodal que é barrado por cercas e muros e uma grande diversidade de construções existentes degradadas e ociosas. Porém, a riqueza do entorno compensa, e uma arquitetura criativa com novas idéias pode resolver situações como esta com soluções que se integram e potencializam a cidade que já existe. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

4.6.1.4 Unidade habitacional

Partindo da crítica de conjuntos habitacionais padrões que reproduzem a mesma unidade tipológica habitacional sem considerar os diferentes arranjos familiares, a equipe valorizou uma solução que absorvesse as diferentes necessidades dos moradores. Foi estudada uma modulação que tivesse boa adaptação aos mobiliários básicos de uma casa, capacidade de adequação em relação às diferentes formações familiares e que fosse mais versátil para agregar diferentes arranjos de moradores.

Figura 106 - Esquemas das unidades habitacionais, as quantidades de pessoas previstas para cada uma delas e o módulo estudado visando flexibilidade e versatilidade para os diversos usos e formações familiares.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

Foram propostas quatro alternativas de unidades habitacionais, possibilitando atender às diversas formações familiares. As moradias projetadas apresentaram as

seguintes áreas: 20m², 40m², 55m² e 70m². Os apartamentos menores foram destinados para aluguel, com o intuito de permitir um local temporário para universitários, trabalhadores informais etc., funcionando também como uma alternativa para as pessoas que frequentam o bairro, mas que residem longe das regiões centrais e muitas vezes acabam dormindo nas ruas ou em cortiços. Esta espécie de alojamento foi projetada com espaço individual insuficiente para ser considerada uma habitação, mas foram previstos ambientes complementares de usos comuns, como de estar, cozinhas e refeições implantados nas áreas comuns do edifício.

Figura 107 - Notam-se os quatro tipos de plantas propostos e os espaços semipúblicos que, além da circulação, abrigam áreas de estar, cozinhas e refeições.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

As unidades habitacionais foram trabalhadas visando valorizar o espaço coletivo, sem deixar de proporcionar outros mais íntimos, criando diversas escalas entre o público e o privado. Foram previstas nas coberturas e entre alguns andares das edificações áreas semipúblicas, voltadas ao convívio de moradores, complementando as áreas do térreo, que seriam voltadas para um público mais abrangente para a escala do bairro. As áreas comuns das edificações tiveram como função ser o elemento articulador, estabelecendo um lugar de convívio e interação social, com diferentes escalas de atuação, mais restrito e mais aberto à comunidade.

4.6.1.5 Informações complementares

As arquitetas Fabrícia Zulin e Renata Fragoso Coradin são formadas pelo Mackenzie desde 2007 e atualmente estudam mestrado na Universidade de São Paulo (USP), com temas relacionados à habitação. Vivian Cuzziol, formada pela Unicentro Belas Artes de São Paulo, em 2008, realizou parceria com as arquitetas neste projeto e atuou como colaboradora em outro Concurso Público Nacional de Arquitetura para Novas Tipologias de Habitação de Interesse Social Sustentáveis 2010, realizado pela CDHU, por meio do qual o trio obteve menção honrosa com a proposta de “Edifício multifamiliar de 4 a 5 pavimentos”. (CORADIM; ZULIN, 2011)

Renata e Fabrícia foram coautoras de uma equipe coordenada por Paulo Julio Valentino Bruna para o Concurso Renova SP, com o projeto de requalificação urbana e inserção de moradias em assentamentos precários na cidade de São Paulo, denominado “Água Espreada 2+5” e receberam o primeiro lugar. (CONCURSO, 2011)

Renata Coradin já participou do estudo de restauro e ampliação do edifício da Cepal (Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe), em Santiago do Chile, juntamente com Paulo Julio Valentino Bruna, Ruth Verde Zein e Pedro Collet Bruna. Este projeto foi apresentado por Paulo Julio Valentino Bruna no Seminário realizado em Santiago em fevereiro de 2011. (BRUNA, 2011).

Em 2009, Renata Coradin cursou o Máster Laboratorio de la Vivienda del siglo XXI, 5ª edição, na Universidade Politécnica da Catalunya, em Barcelona. (CORADIN, 2011).

Fabília Zulin é funcionária pública da Secretaria de Habitação do Município de Diadema, Região Metropolitana de São Paulo, desde 2010. Atua coordenando alguns projetos de urbanização em assentamentos precários da cidade. (ZULIM, 2012).

Renata e Fabília são sócias do escritório “Habitar Arquitetas Associadas”. Atualmente trabalham com dois projetos para a Secretaria de Habitação de São Paulo. Um deles é o Renova SP, cujo contrato contempla a elaboração do Diagnóstico Socioambiental e Urbanístico, Plano Urbanístico dos Perímetros de Ação Integrada Água Espreada 2 + 5, Estudos Preliminares dos Assentamentos, desenvolvimento das tipologias habitacionais, incluindo o projeto básico e o executivo. O outro trabalho é uma consultoria em coautoria com o escritório catalão “Montaner Muxí Architectes” que se chama “Ferramentas para Habitar São Paulo”, avaliação crítica sobre os projetos realizados nos últimos anos (2005-2012), a partir da identificação de qualidades e questões a serem superadas. (ZULIM, 2012).

4.6.2 Considerações

4.6.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

A equipe coloca que a escolha do terreno para a realização do projeto parte da crítica da implantação habitacional predominantemente realizada no Brasil, onde prevalecem a expansão das cidades ocupando áreas não prioritárias de crescimento, a periferização indiscriminada e a repetição de edificações sem se preocupar com a qualidade das áreas coletivas e individuais. Através do terreno escolhido, da leitura do contexto urbano e do entendimento da dinâmica da área, o grupo buscou que a habitação fosse complementada pela infraestrutura existente para que a população

estabelecesse sua rotina e sua vida cotidiana no local, visando a democratização do espaço da cidade. Todas estas características perseguidas pela equipe demonstram o entendimento da importância da localização e da acessibilidade das áreas onde serão implantados conjuntos habitacionais, para possibilitar a redução das desigualdades territoriais e sociais e contribuir com a democratização dos espaços urbanos; temas discutidos por diversos autores como Bonduki, Villaça e Rolnik. (BONDUKI, 2003, p. 87; VILLAÇA, 2001, p. 352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p.1).

4.6.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

A equipe que elaborou a “Intervenção Urbana em Zona Especial de Interesse Social – Santa Cecília/SP” realizou uma leitura do espaço urbano, reconheceu algumas dinâmicas da área, levando em consideração seus objetos e fluxos existentes, mostrando-se de acordo com o entendimento de Santos (1998) sobre o espaço urbano, que não é considerado apenas um sistema de objetos, mas um híbrido entre sistemas de objetos e ações, preenchidos pela vida e sociedade em movimento, considerando as constantes ligações entre os lugares e suas singularidades específicas, seus rebatimentos no bairro, na região etc. (SANTOS, 1998, p. 27-32).

Pode-se considerar que a proposta demonstrou entendimento do espaço urbano, mas poderia ter penetrado mais profundamente nas relações, organizações e estruturas mais abrangentes, articulando algumas dinâmicas existentes na região como, por exemplo: a sede da Academia Paulista de Letras e o mercado de flores situado no Largo do Arouche; a feira e a Igreja de Santa Cecília; o “Galpão do Folias”, localizado no próprio quarteirão onde foi implantado o projeto, ali instalado há mais de dez anos, que, além de oficina de teatro reconhecida por seus inúmeros prêmios conquistados, trabalha com pensadores, filósofos, estudantes, *videomakers*, artistas plásticos, escolas e com a comunidade local obtendo mais de mil associados da região etc. São diversas

as atividades realizadas no bairro e a equipe poderia ter aproveitado da força desses movimentos, da interação social que eles criam para trazer extensões destas atividades agregando mais valor à vida urbana, colaborando com a requalificação espacial proposta.

A concepção insere-se nas questões urbanas e sociais, quando aproveita dos fluxos do Terminal Amaral Gurgel e demais movimentos de pessoas do bairro e propõe a integração destes espaços com a área; criando moradias diversificadas e incluindo alojamentos para um público específico da região. Entretanto, algumas diretrizes mais abrangentes poderiam intensificar o enfrentamento deste resíduo urbano, propondo uma estratégia mais inovadora em relação ao programa de ação no bairro e na região. Deveria ter aparecido em forma de diretrizes ou na formulação de um programa mais inovador, complementar ao proposto, que funcionasse como uma extensão das atividades previstas, que atuasse contribuindo com as áreas degradadas das redondezas, incluindo a área abaixo do viaduto e a área verde vizinha a ele, que foi descrita pela equipe apenas como corredor verde.

Diante de tantas oportunidades, das dinâmicas e complexidades existentes na área central, o programa da concepção proposta poderia estar imbuído desses acontecimentos para que fosse possível diferenciar, inovar e propor mais inclusão, contribuindo efetivamente com a democratização mais ampla do bairro.

Na concepção encontram-se justificativas sobre os fluxos de pessoas, entretanto as atividades existentes na área não foram explicitamente aproveitadas para a requalificação do bairro. Algumas foram inclusive desconsideradas como a oficina de teatro “Galpão do Folias”, que foi demolida sem justificativa e sem proposta de remanejamento para outra área a fim de que pudesse continuar servindo ao seu público. A área verde em frente ao Terminal Amaral Gurgel, onde foi prevista a retirada dos muros e gradis para ser incorporada ao sistema de fluxos e servir como espaço público à população que mora e circula nesta região, demonstra a intenção do grupo

em socializar a área, porém, para que isso ocorresse, possivelmente, seria necessário um programa diferenciado, que aproveitasse da vida existente na redondeza, como a feira, a igreja de Santa Cecília ou a oficina de teatros, para contribuir ainda mais como elemento integrador do bairro e garantir que este espaço tivesse mais vida, se tornasse mais seguro e cumprisse sua função social. Os muros e gradis que cercam a área verde indicam que o atual programa existente não é suficiente para garantir a segurança e a vida pública, portanto, além de dinamizar a área como a equipe propôs, permitindo maior fluxo de pessoas, seria interessante propor mais alternativas de uso que funcionassem como extensão e/ou complemento das atividades existentes e propostas pelo grupo para fortalecer ainda mais a inclusão e interação social na área.

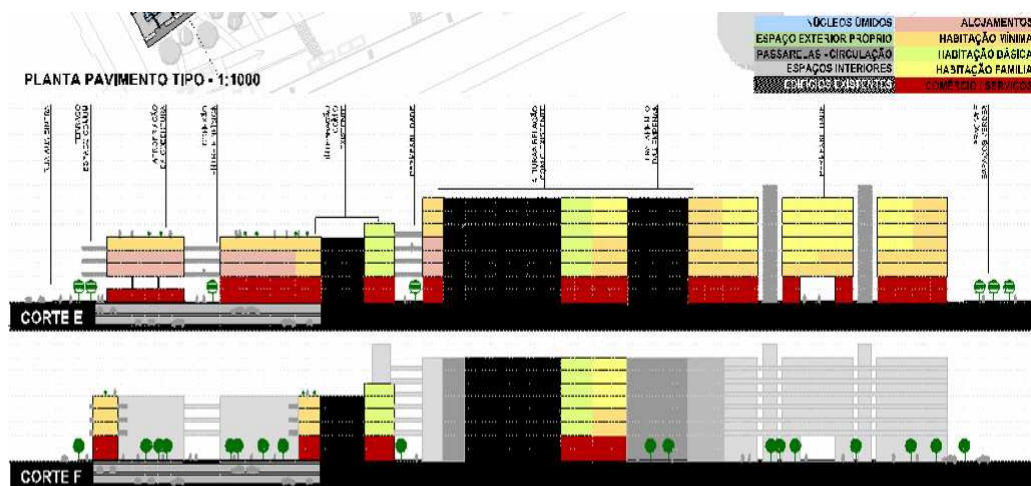
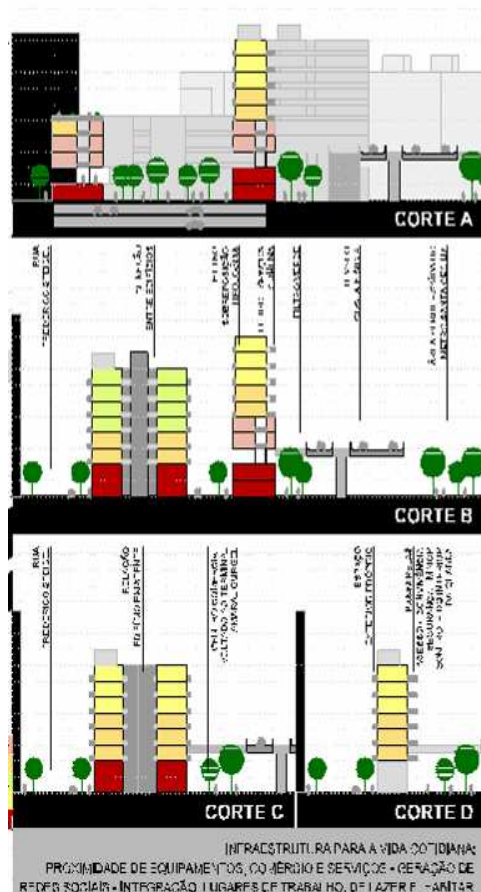
Pode-se dizer que o projeto vencedor do concurso teve intenção de não dirigir suas propostas de qualificações exclusivamente para dentro do lote, porém poderia ter explorado mais da diversificada dinâmica da área central. Demonstrou-se inserido em algumas questões contemporâneas relacionadas à possibilidade de um projeto contribuir com seus espaços envoltórios, com o bairro e com a cidade, mas poderia ter penetrado mais nas relações existentes no local.

➤ **Espaço urbano proposto**

A proposta partiu de elementos do bairro, como o Elevado Costa e Silva, o Terminal Amaral Gurgel, da área verde existente e das demais construções do local para propor a solução de projeto com o objetivo de integrar o conjunto habitacional ao contexto existente. Algumas construções foram demolidas e outras preservadas de maneira que os volumes projetados respeitassem o gabarito e a densidade do local, pois a ideia era que nenhum volume prejudicasse as construções existentes e se destacasse no local. A poluição sonora do Elevado Costa e Silva foi trabalhada recuando as habitações mais próximas a ele e propondo um filtro de vegetação. Esta maneira de intervir no espaço urbano demonstrou o entendimento do que diversos autores têm colocado: que as soluções de arquitetura e urbanismo devem dialogar com

o entorno e agir para modificar e reconectar a cidade, tendo as dificuldades, as complexidades e potencialidades exploradas de maneira positiva, conferindo mais expressão ao tecido urbano, pois a cidade e sua relação com a habitação coletiva contemporânea, deve ser vista como caminho, solução e não problema (MEDRANO, 2000, p.134; FRANÇA; BAYEUX, 2002; MACHADO, 2003; JÁUREGUI, 2010; LERNER, 2009). O fato de a proposta não demolir o lote inteiro e propor a concepção a partir das próprias edificações existentes, “costurando” o novo conjunto habitacional aos demais existentes, sem intenção de se destacar formalmente perante o espaço, mantendo o gabarito, o alinhamento e a densidade, demonstra que o principal objetivo do grupo não era valorizar a arquitetura por sua estética e forma ou seu *design*, mas atuar no espaço urbano, com intenções sociais, inserindo-se em temas que vêm sendo discutidos por diversos autores atuais da relação entre arquitetura e cidade. (MEDRANO, 2005, p. 71-77; FERREIRA, 2011).

Figura 108 - Esquema das fachadas ilustrando os diferentes usos se relacionando com o entorno e com as construções existentes.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

O conjunto habitacional proposto pela equipe apresentou diversas escalas de espaços destinados à coletividade, mostrando-se inserido em questões que autores como Solà-Morales e Coelho vêm salientando sobre a importância de um projeto valorizar a vivência nas cidades, criando espaços humanizados e diversificados que estimulem a interação social, a vida urbana e qualifiquem o espaço urbano (SOLÀ-MORALES, 2001; COELHO, 2009a). Foram previstas na proposta desde a escala mais abrangente, voltada à do bairro, até a mais íntima, voltada às extensões de atividades privativas que foram estabelecidas em locais resguardados de intensos fluxos de pessoas.

Dois tipos de varandas foram idealizados no prédio habitacional com o objetivo de funcionar como uma extensão dos espaços íntimos familiares, ampliando sua própria moradia. Todas as varandas teriam as aberturas para as áreas externas do bairro possibilitando a visibilidade das atividades mais públicas, previstas no térreo. Porém, uma das varandas permaneceria como uso exclusivo do morador e a outra seria voltada para o convívio entre as diferentes famílias habitantes da edificação, estabelecendo um lugar de interação entre elas e abrigando alguns usos coletivos como ambientes de refeições e de estar. Este tipo de solução na área comum da edificação apesar de interessante, muitas vezes na prática, com as frequentes necessidades de ampliação das áreas privadas das residências podem gerar apropriações imprevisíveis e conflituosas entre os moradores, dificultando a manutenção e não contribuindo com a preservação do local, assim não se adequando em questões abordadas por diversos autores a respeito da importância de definição dos usos nos espaços projetados. (REIS; LAY, 2010, p. 103-113).

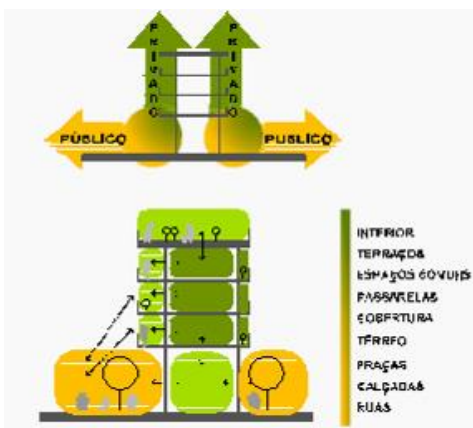
Figura 109 - A imagem da esquerda é da varanda privativa da moradia e a da direita é da varanda coletiva, de circulação e de convívio entre os moradores.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

No térreo da quadra projetada, as várias passagens, os diversos pontos de ligações entre as ruas e o entorno, o comércio previsto, as marquises, as áreas de varandas, as áreas sombreadas, as circulações etc. criam ambientes diversificados, mais íntimos e destinados aos lugares de ficar, mais intensos e cheios de circulações e fluxos, sempre relacionando-os com o fluxo de pedestre do entorno. As áreas secas e verdes foram distribuídas estrategicamente para caracterizar os diferentes ambientes idealizados.

Figura 110 - Notam-se neste infográfico as diferentes escalas entre o público e o privado sugeridas pela equipe: as varandas com uso semipúblico e privado e as áreas térreas com uso direcionado à coletividade do bairro.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009b).

Nota-se que as diferentes soluções encontradas para integrar o conjunto ao entorno criaram permeabilidade e permanência no local, inúmeras possibilidades de

visibilidade, de perspectivas visuais, de circulação, de ambientes como forma de revelar a importância de criar condições para a convivência entre as pessoas em órgãos vitais da cidade como a rua, o passeio e o espaço público, como já exposto por diversos autores, entre eles Jacobs, Santos, Solà-Morales (JACOBS, 2000, p.35-37; SANTOS, 1985, p.81; SOLÀ-MORALES, 2001). Portanto, os espaços de uso público concebidos diferenciam-se completamente dos projetados no período do BNH e por meio do PMCMV, mostrando-se inseridos nas questões discutidas por diversos autores a respeito do espaço de uso público contemporâneo.

4.7 Estudo de Caso Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009: Requalificação da Comunidade Verdes Mares

Figura 111 - Quadro Síntese de Informações Gerais.

QUADRO SÍNTESE DE INFORMAÇÕES GERAIS	
Trabalho P11 - Requalificação da Comunidade Verdes Mares	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2008/2009
Categoria	Profissional Modalidade: Habitação sustentável multifamiliar em áreas de favelas
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Haroldo Pinheiro Villar de Queiroz (Arquiteto/DF – IAB/DN) Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva (Arquiteta/DF – IAB/DF) Márcio Luiz Vale (Arquiteto/SP – PM Diadema – CAIXA) Olanise Ferreira dos Santos (Engenheira/PB – SEPPIR – CAIXA) Roberto Martins Castelo (Arquiteto/CE – IAB/DN) Silmar Samis Fattori (Arquiteto/SP – CAIXA)
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	1 (Trabalho P04 - Malhas Intertravadas Modulares para Conjuntos Habitacionais)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	"A Comissão Julgadora convergiu para esta proposta, depois de avaliados os trabalhos, em razão da justa solução das questões tratadas, que além do entendimento teórico de que a sustentabilidade decorre da solução harmoniosa das questões projetuais, ela não se restringe ao emprego da tecnologia, mas se estende à dimensão social e econômica. Soluciona a proximidade física e o distanciamento social valendo-se do emprego adequado dos materiais e do sistema construtivo, apresentando qualidade plástica. A proposta de inserção urbana evidencia os atributos arquitetônicos na disposição das unidades e dos espaços remanescentes, adequando-se à paisagem do lugar."
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Bruno Braga Bruno Perdigão Epifanio Almeida Igor Ribeiro Marcelo Bacelar Colaboração: Taís Costa
Local de implantação do projeto	Fortaleza - CE

Fonte: Do próprio autor baseado nas informações do Edital e Ata do Concurso Prêmio Caixa IAB 2008/2009. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009c).

Figura 112 - Quadro Síntese de Informações Projetuais.

PRÊMIO CAIXA IAB COMUNIDADE VERDES MARES - 1º colocado

2008/2009 - Bairro Papicu, Fortaleza - CE

Arquiteto/Escritório: BRUNO MELO BRAGA



VOLUMETRIA
blocos de 2 pavimentos



DENSIDADE
469 habitantes por hectare

Área do terreno:	68.493,74m²
Área total construída:	42.044,21m²
Taxa de ocupação (T.O.):	46,39%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	0,92

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO

HABITAÇÃO

[783 unidades - 35.411,14m²]

PÚBLICO

[Campo - 5.965,73m²]

SEMIPÚBLICO

[Pracinhas - 2.250m²]

COMERCIAL

[0 unidades]

INSTITUCIONAL

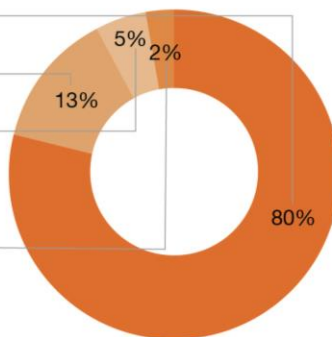
[Centro Cívico e Eq Cultural - 1.188,74m²]

ESTACIONAMENTO

[0 vagas]

Tipos:

quintinetes	0%	0 unidades
2 dormitórios	96%	755 unidades
3 dormitórios	4%	28 unidades



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora.

4.7.1 Descrição do projeto

4.7.1.1 Inserção urbana

A equipe vencedora do projeto de “Requalificação da Comunidade Verdes Mares” coloca que a habitação social não deve ser proposta apenas como abrigo e com o objetivo exclusivo de reduzir o déficit habitacional, mas também deve ser um importante instrumento para a promoção social, com soluções diretamente ligadas às características da área onde se insere o conjunto e à qualidade das habitações. Sendo assim, a partir deste conceito foram formuladas as primeiras questões a respeito de onde deveriam inserir as habitações e como poderiam trabalhar com as limitações da área escolhida sem que a qualidade do projeto fosse perdida.

“Mais do que quantas casas propor, pareceu mais adequado pensar em onde e como propô-las.” (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

Figura 113 - Área escolhida para o projeto.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

Embora a cidade seja uma construção social coletiva, a distribuição de seu espaço não se dá de forma igualitária, o que gera graves distorções no cenário urbano. No caso de Fortaleza, dos seus mais de 2,5 milhões de habitantes, 30% moram em assentamentos precários e informais, o que se explica pela alta concentração de renda presente na cidade. (CONJUNTO, [2009]).

A região de intervenção é a comunidade Verdes Mares, localizada do bairro Papicu, formado por grande quantidade de equipamentos de serviços e residências de alta renda. A área é caracterizada como assentamento informal, ocupando áreas residuais de loteamento, onde as residências desordenadamente ocuparam todos os espaços possíveis em condições habitacionais insatisfatórias. Em sua maior parte, a comunidade é formada por ocupações irregulares e precárias, presentes na região há mais de 20 anos. Em virtude da valorização do local, a comunidade sofre pressão para desocupação da área, que tem uma forte especulação imobiliária, sendo comum a existência de grandes terrenos vazios que não cumprem a função social.

Os arquitetos ressaltam a importância do terminal rodoviário existente na proximidade do local, que permite conectar a área aos demais terminais da cidade, possibilitando formar uma rede de comunicação e oportunidades.

A área possui terrenos vazios que são classificados pelo Plano Diretor do município por ZEIS 3 – Vazio/não utilizados/subutilizados (Zona Especial de Interesse Social de Vazios), para os quais estão previstos o cumprimento de sua função social por intermédio de empreendimentos de habitação de interesse social. No local também há áreas ocupadas classificadas como ZEIS 1 – Ocupação (Zona Especial de Interesse Social de Ocupação).

A equipe definiu a escolha da área de trabalho considerando sua viabilidade econômica e social, e afirma:

A proposta se insere neste local cercado de oportunidades, onde os moradores poderão transformar suas novas residências em um investimento futuro, que se valorizará ao longo do tempo, podendo ascender socialmente junto a elas. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

4.7.1.2 Partido Arquitetônico

A equipe relata que a escolha do terreno em uma área desenvolvida da cidade e o orçamento restrito para a construção das casas foram norteadores da proposta. A ideia era combater a escassez de recursos como um filtro ao supérfluo, sem que isso limitasse a criatividade. Optou-se por localizar o conjunto em área privilegiada para torná-lo viável social e economicamente.

O projeto teve duas premissas iniciais: integrar este tecido informal ao da cidade e facilitar o desenvolvimento social dos moradores. A manutenção da comunidade no local torna possível transformar suas novas residências em um investimento, fazendo também com que a população possa ascender socialmente junto delas e manter as redes sociais existentes, evitando a criação de mais um conjunto habitacional suburbano e custos de infra-estrutura desnecessários. (FÓRUM, 2011).

Segundo os arquitetos, a proposta buscou, ao invés de criar um núcleo fechado e voltado para si mesmo, trazer a cidade para dentro do conjunto e vice-versa. A sustentabilidade não era o objetivo, mas a consequência da síntese dos fatores encontrados na área e parte integrante do processo de projeto, onde se considerou a viabilidade econômica e social, não restringindo a proposta e sim a balizando, pois se por um lado existem as limitações, também descortinam novas oportunidades de soluções. (CONJUNTO, [2009]; FÓRUM, 2011).

Assim relata-se:

“A sustentabilidade da proposta surge, portanto, desses dois fatores, vista como parte integrante do processo de projeto, e não como uma prioridade a qual todo o resto

deve se submeter”. (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

4.7.1.3 Implantação

Figura 114 - Implantação do conjunto.

Proposta



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

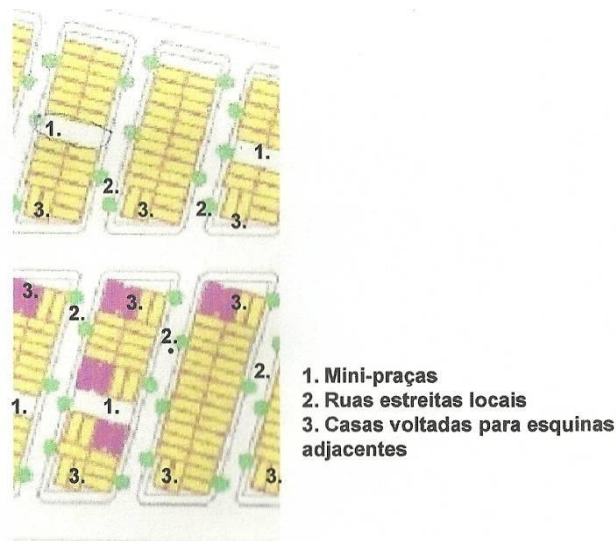
A equipe optou pela implantação orientada no eixo norte-sul. Assim, parte das casas foi voltada para o nascente e outra parte para o poente, sendo que as voltadas para o oeste foram protegidas por renque de vegetação localizado em sua frente para diminuir a incidência solar. Em cada esquina, pelo menos duas casas foram voltadas para as ruas adjacentes para quebrar a monotonia do conjunto, proporcionando maior qualidade espacial e evitando que as ruas fossem compostas apenas por muro de casas, o que prejudicaria a segurança do local.

As ruas foram projetadas com seis metros de largura e com estacionamentos dispostos alternadamente para que o carro tivesse velocidade controlada.

Buscou-se preservar as particularidades da comunidade sem transformá-la num gueto isolado da cidade. O desenho urbano buscou integrar o novo conjunto à malha preexistente, intensificando a realidade do local, fortalecendo o vínculo social e criando diferentes áreas comuns de lazer: minipraças, espaços livres verdes e campo esportivo. As minipraças projetadas caracterizam-se por ligações entre ruas, que além de

facilitarem seu acesso, criam espaços protegidos, com caráter mais intimista. A área destinada para campo esportivo já existia para esta mesma finalidade, portanto foi preservado o valor afetivo existente dando continuidade ao seu uso. Destinou-se uma área do conjunto para centro cívico com o objetivo de criar um ambiente para discussão de assuntos de interesse comum do bairro. Também foi reservado um espaço de porte urbano voltado para as atividades culturais e educacionais, servindo para dar dinamicidade econômica à área e propiciar integração com a cidade.

Figura 115 - Nota-se que para valorizar o pedestre as ruas internas foram projetadas mais estreitas, forçando a baixa velocidade dos veículos. Com a mesma finalidade, algumas casas foram voltadas para as ruas adjacentes para trazer dinamicidade ao espaço público e manter a segurança incentivando andar a pé.



Fonte: Do próprio autor utilizando desenhos do projeto vencedor.

Figura 116 - Imagens das minipraças, caracterizadas não somente pela união de duas ruas como pelo caráter de uso local, valorizando a interação da comunidade do bairro.



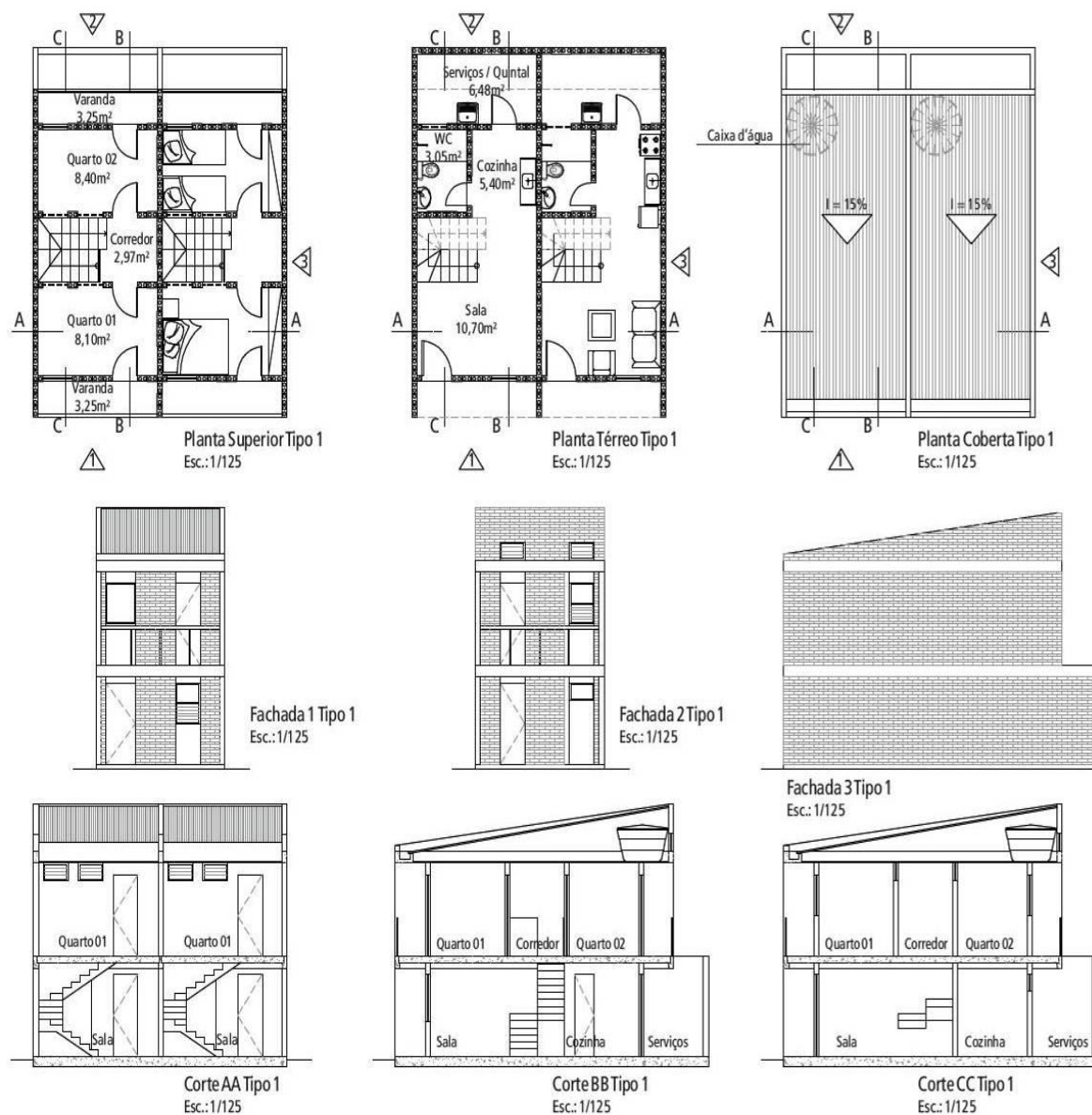
Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

“Na implantação do conjunto buscou não somente atender a área construída das unidades, mas também pensar nos espaços vazios como partes do projeto.”
(CONJUNTO, [2009]).

4.7.1.4 Unidade habitacional

Dois tipos de plantas foram apresentados: um com área de 44,98 m² e outro de 51,83 m², ambos com sala, cozinha, serviços e varandas no térreo e dois quartos no pavimento superior. Entretanto, a habitação maior possui, além destes cômodos, um dormitório a mais no térreo. Em todas as moradias as janelas são de piso a teto para favorecer a iluminação natural e a ventilação dos ambientes.

Figura 117 - Plantas, cortes e fachadas da moradia de área igual a 44,98 m².



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

Figura 118 - Plantas, cortes e fachadas da moradia de área igual a 55,83 m².



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a).

A técnica e o material foram escolhidos pensando no baixo custo e na reprodução em série, porém buscando soluções tradicionais em relação ao clima e à mão de obra disponível. Foram propostas modulação e estruturas pré-fabricadas, sendo sugerida a utilização do solo-cimento para a alvenaria das casas.

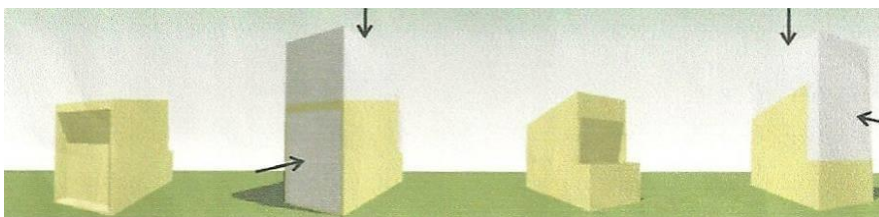
A casa geminada foi justificada para que gerasse economia na construção e propiciasse menos paredes expostas à incidência solar.

A equipe afirma que, muitas vezes, o crescimento econômico é diretamente ligado ao crescimento espacial, ocasionando ampliações futuras nas moradias. Portanto, ao invés de evitar tais intervenções, a proposta buscou prever crescimento controlado, onde o morador pudesse ampliar sua casa horizontalmente, fazendo uso das varandas e ocupando o quintal, e verticalmente, possibilitando acrescentar dois pavimentos superiores.

“Ao invés de tentar evitar a autoconstrução, a proposta tentou dar condições para que isso ocorresse sem maiores prejuízos para o coletivo.” (CONJUNTO, [2009]).

Foi identificada a forte presença de atividades comerciais na área. Assim, com a finalidade de que cada família pudesse exercer algum tipo de atividade comercial em suas próprias moradias, a proposta justificou a opção por unidades autônomas e não pela habitação coletiva vertical. Acreditava-se que por intermédio da criação da unidade de dois pavimentos mais estreita seria possível proporcionar às famílias maior flexibilidade para a ampliação das habitações, horizontal ou verticalmente, favorecendo outras possibilidades de incremento à planta, seja como demanda da própria moradia ou como prestação de serviços, comércio ou trabalho da família.

Figura 119 - Possibilidades de ampliação das moradias.



Fonte: (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL, 2009a)

4.7.1.5 Informações complementares

Dos cinco autores do projeto de “Requalificação da Comunidade Verdes Mares”, quatro fazem parte do escritório de arquitetura Rede Arquitetos, localizado na cidade de Fortaleza. Foi a partir deste projeto, inclusive, que a equipe resolveu criar o escritório. (REDE ARQUITETOS, 2011).

Os integrantes são formados pela Universidade Federal do Ceará (UFC) entre 2008 e 2011. Seus trabalhos profissionais incluem projetos urbanos, residenciais e institucionais. Além disso, o escritório mantém a prática de participar de concursos de projetos. Os quatro fazem parte da comissão organizadora e curadoria do Fórum Jovens Arquitetos Latino-Americanos, evento internacional que teve sua primeira edição em 2011 e que acontecerá novamente em 2013. Alguns dos integrantes da equipe participaram, ainda, da elaboração do Plano Estadual de Habitação de Interesse Social do Estado do Ceará. (REDE ARQUITETOS, 2011).

Seus projetos e textos foram publicados em algumas revistas nacionais e uma internacional. Além do primeiro lugar no Concurso Prêmio Caixa IAB, o escritório recebeu menção honrosa no IV Prêmio IAB-CE 2011, categoria “Projeto de obra não concluída” com a Casa Guaramiranga. Foi selecionado, também, para a apresentação oral em mesa-redonda com o trabalho intitulado “Transição e sustentabilidade no projeto da comunidade Verdes Mares: novos paradigmas em habitação social” no 19º Congresso Brasileiro de Arquitetos em Recife e Olinda, e selecionado para a exposição de projetos no V Projetar 2011, em Belo Horizonte, com o trabalho Conjunto Verdes Mares. (REDE ARQUITETOS, 2011).

4.7.2 Considerações

4.7.2.1 Inserção urbana: localização/acessibilidade

Após a apreciação da “Requalificação da Comunidade Verdes Mares” pode-se afirmar que o ponto de partida inicial, em que a equipe de projeto questionava onde propor o conjunto habitacional, atingiu os objetivos, pois a escolha do local não incorreu no erro comumente observado de se inserir conjuntos habitacionais de interesse social no Brasil onde prevalece a inserção de moradias nas áreas periféricas, em locais de péssima qualidade, seja pela topografia, pela fragilidade ambiental ou pelas enormes distâncias das diversas infraestruturas necessárias para proporcionar qualidade de vida aos moradores e à cidade. Portanto, a equipe demonstrou, na prática, o conhecimento do tema abordado por diversos autores como Bonduki, Villaça, Rolnik, Cimbalista, Nakano em relação à importância da localização e acessibilidade à cidade para a implantação de conjuntos habitacionais (BONDUKI, 2003, p. 87; VILLAÇA, 2001, p. 352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p. 1). A área encontra-se em um vazio urbano cercado de oportunidades, equipamentos, habitações, comércios, disponibilidade de emprego, transporte público, infraestruturas etc. Portanto, a equipe escolheu adequadamente o local da proposta de requalificação, demonstrando um olhar atento às principais problemáticas urbanas, diferenciado da localização dos projetos do BNH e do PMCMV.

4.7.2.2 Implantação

➤ A proposta da equipe diante do espaço urbano existente

A equipe que elaborou a “Requalificação da Comunidade Verdes Mares” realizou a leitura do espaço urbano, reconheceu alguns equipamentos da área, como o campo de futebol e o terminal rodoviário, as potencialidades para o comércio local do bairro, entretanto poderia ter avançado o alcance de sua proposta, ressaltado mais

equipamentos e construções existentes fora do limite da área trabalhada. Escolas, hospitais, condomínios habitacionais verticais, indústrias, hipermercados que estão localizados em frente ou muito próximos da implantação do conjunto não foram sequer mencionados no memorial da proposta. As relações de “costura” com o bairro quase não existiram. O espaço projetado coincide com a gleba escolhida para a proposta. Poderia ter explorado outros lugares, mostrando que os fluxos e as dinâmicas existentes na região interferem na concepção do conjunto projetado. Não foram utilizados os conceitos colocados por Santos (1988) onde o espaço urbano deveria ser considerado um híbrido entre sistemas de objetos e ações preenchidos pela vida e sociedade em movimento, considerando as constantes ligações entre os lugares e suas singularidades específicas, seus rebatimentos no bairro, na região etc. (SANTOS, 1988, p. 27-32).

A equipe descreve que “*o local é cercado de oportunidades*” em uma área desenvolvida da cidade, entretanto o objetivo de integrar a área à cidade poderia ter ultrapassado os limites do terreno se relacionado mais com os demais equipamentos existentes, aproveitando efetivamente as diversas oportunidades existentes no seu entorno, no bairro e na região para catalisar o desenvolvimento deste espaço urbano.

Diversos autores como Mascaró e Ferreira colocam que a forma urbana adequada deve ser adaptada ao porte da região, ao déficit habitacional local, aos aspectos climáticos, culturais, econômicos e sociais (MASCARÓ, 2001, p. 4; FERREIRA, 2012, p. 82). Nesse sentido, a densidade habitacional também deveria ter sido justificada, pois não consta nenhuma observação da proposta sugerida em relação ao bairro e ao seu entorno imediato. Acredita-se ser relevante esta informação, pois as quadras vizinhas ao projeto possuem uma configuração desigual, ora mais rarefeita predominando casas de um andar ou dois, ora marcada por um conjunto denso de sete edificações com 11 andares. Seria interessante saber quais foram os propósitos da equipe ao se propor casas de dois andares com possibilidade de ampliação vertical, no sentido de embasar a própria solução e justificá-la em relação à sua implantação.

Pode-se notar que a presença do Terminal Rodoviário não influenciou diretamente o desenho da implantação do projeto, pois a quadra frontal a este, com uso residencial, tem exatamente a mesma configuração espacial proposta no miolo da implantação. Esta conexão da área projetada com a existente poderia ser evidenciada no projeto, tirando proveito para o espaço urbano dos seus fluxos e da força deste equipamento que conecta o bairro à cidade e recebe uma enorme população em deslocamento. Não ficaram claras as intenções da implantação e suas relações com o entorno, com o Terminal Rodoviário e com os demais equipamentos e construções existentes na região.

Também não foi justificado porque seria mais sustentável optar pela demolição de toda a quadra de edificações existentes há mais de 20 anos na área escolhida. Sequer consta qualquer tipo de pesquisa realizada com a população deste local. Podemos notar que as áreas ocupadas nas quatro quadras triangulares situadas em uma das faces do conjunto foram demolidas por serem precárias e por ocuparem desordenadamente os espaços possíveis em condições habitacionais insatisfatórias. Seriam estas as justificativas para isto? A opção por requalificar as residências existentes era realmente inviável? A solução pela demolição das construções existentes poderia ser mais fundamentada, inclusive com uma previsão quantitativa relacionando as unidades habitacionais existentes com as projetadas.

Mesmo considerando que se trata de um anteprojeto de concurso, o diminuto tempo disponível para sua apresentação e as prioridades emergenciais da proposta, mesmo que não fosse possível apresentar propostas de projetos que extravasassem a área do conjunto habitacional, mais diretrizes poderiam ter sido identificadas como formas futuras de alavancar a qualidade do bairro, da região e da cidade, assim como a implantação poderia refletir uma resposta à leitura do espaço urbano como forma de agregar qualidade ao conjunto e ao espaço existentes. Diante destas informações pode-se afirmar que a proposta vencedora do concurso apresentou fragilidades

relacionadas à possibilidade de um projeto contribuir com seus espaços envoltórios, com o bairro e com a cidade.

➤ **espaço urbano proposto**

Se, por um lado, o desenho da proposta poderia ter sido mais influenciado pela dinâmica e pela presença dos equipamentos e das construções existentes no bairro, tirando mais proveito do espaço envoltório, por outro, o desenho das quadras, subdivididas em várias quadras estreitas com ruas estreitas de prioridade de pedestres, evidencia a intenção de abrir o conjunto para o bairro, permitindo a permeabilidade do espaço e não seu fechamento, como justifica a equipe: “*A implantação buscou, ao invés de criar um núcleo fechado e voltado para si mesmo, trazer a cidade para dentro do conjunto e vice-versa*”. (CONJUNTO, [2009]). Assim, o projeto mostrou-se adequado às questões abordadas por diversos autores sobre a importância da vida em órgãos vitais da cidade como a rua, o passeio e o espaço público. (JACOBS, 2000, p. 35-37; SANTOS, 1985, p. 81).

Diversos autores salientam a importância do projeto na melhoria das condições do habitar, valorizando a vivência nas cidades, criando espaços humanizados marcados por diversidades de espaços pormenorizados que estimulem o habitar humano (SOLÀ-MORALES, 2001, p. 104-105; COELHO, 2009a, p. 3-20). Nota-se que apesar de o desenho urbano não ter resultado efetivamente em uma fusão espacial da área projetada com o bairro, e mesmo considerando que a opção pela demolição das moradias existentes não tenha sido exposta claramente e defendida como a melhor solução de projeto, a comunidade não foi desprezada e existiu a intenção de revitalização da área, do bairro e de criar e fortalecer as relações com a cidade e com a população. Quando se criou espaços destinados aos equipamentos de porte cultural e ao centro cívico, quando se fez a leitura da vocação da área para o comércio local, quando se preservou o campo esportivo considerado importante para a população local, quando se diferenciou alguns espaços públicos, criando minipraças de uso mais

privativo do morador e outros espaços mais abertos à comunidade do bairro e região, ficaram evidenciadas as intenções de criar espaços pormenorizados com diferentes relações com os usuários e com a cidade.

Podemos destacar esta solução quando a equipe propõe a inversão da direção de algumas residências nas esquinas com objetivo de criar maior movimento de usuários em todas as ruas projetadas, incentivando a vivência no espaço público e no bairro, tornando-os mais interativos e seguros. No Quadro Síntese de Informações Projetuais foi informada a área destinada para comércio igual a zero por cento (área comercial = 0%), porém a equipe mencionou no memorial que as habitações poderiam ser expandidas, podendo ser transformadas em residências com uso comercial na mesma edificação, o que pode ser interessante para possibilitar o crescimento da dinâmica no bairro e proporcionar ampliação da renda familiar, beneficiando a comunidade local.

As moradias, através das grandes aberturas verticais e das varandas frontais, não isolam completamente a casa da rua, favorecendo o percurso do espaço público até o espaço privativo e gerando uma visibilidade do exterior com o interior, proporcionando diferentes escalas de privacidade e uso que possibilitam ao morador, à comunidade e à cidade mais interação, vivência e uso do espaço público, demonstrando entendimento de questões abordadas por Coelho (2009a) e Solà-Morales (2001) em relação à transição de espaços públicos e privados, em que as edificações deveriam ser vistas como entidades vivas que contribuam com a vida da vizinhança. (COELHO, 2009a; SOLÀ-MORALES, 2001).

Pode-se concluir que o espaço urbano proposto difere-se das características dos projetos do BNH e do PMCMV, pois produz diferenciações de usos no território, propondo multifuncionalidade e diversidade no conjunto habitacional, não apenas produzindo unidades habitacionais sem se preocupar com a qualidade de vida da população. Existe o cuidado com as áreas que são destinadas ao espaço de uso

público, pois ora são voltadas para o bairro e para a comunidade local, ora são mais privadas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise do panorama da habitação de interesse social no Brasil permitiu compreender sua origem, trajetória e desenvolvimento nos diferentes períodos examinados, caracterizando e identificando a produção atual e suas consequências para a qualidade de vida das cidades. Contudo foram verificadas que as recentes atuações neste campo revelam uma produção em grande parte marcada pela baixa qualidade em relação à inserção ao meio urbano (VILLAÇA, 2001, p. 352-360; BONDUKI, 2003, p.87; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO, 2011, p.1). Notou-se também que se predominam os projetos urbanísticos e arquitetônicos sem inovação, caracterizados por construções distantes dos centros urbanos, com tecnologias construtivas tradicionais, baixa densidade (sendo frequente a produção de casas isoladas no lote), monofuncionalidade, ausência de diversidade social e de lugares voltados à coletividade. (SEGAWA, 1998, p. 63; FERREIRA, 2011, p.1; RUBANO, 2008, p.2).

De acordo com a revisão bibliográfica realizada, os paradigmas contemporâneos da habitação de interesse social apresentados enfatizaram aspectos relacionados à produção do espaço urbano. Foram indicados conceitos e soluções importantes para a qualidade dos conjuntos habitacionais, não apenas no sentido de agregar valor somente à área projetada, mas no sentido de contribuir com as cidades, colaborar com o desenvolvimento urbano mais sustentável e incentivar a vida pública dos espaços de usos coletivos. (SACHS, 1993; JACOBS, 2000; SANTOS, 1985; SANTOS, 1988; SERPA, 1997; ROLNIK; KLINK; 2011; VILLAÇA, 2001; FRANÇA; BAYEUX, 2002; FERREIRA, 2012; RUBANO, 2008; CUSTÓDIO et al., 2011, p.1-4; PELLI, 2007; COELHO, 2009; SOLLÀ-MORALLES, 2001; JÁUREGUI, 2010; SILVA; ROMERO, 2011; CARDOSO, 2010; GOMES, 2010; LEITE, 2012; REIS; LAY;2010).

Com base nesses argumentos foram examinados seis Estudos de Casos, segundo três critérios. No primeiro foi analisado se a localização e acessibilidade dos terrenos escolhidos seriam adequadas para a implantação dos conjuntos de habitação

de interesse social; posteriormente foi observado se o espaço urbano existente influenciou diretamente a proposta da implantação da equipe vencedora do concurso e, por último, foi levantado se o espaço urbano proposto apresentou características que pudessem contribuir com o convívio, com a interação social, com a diversidade e vida pública no local, no bairro e nas cidades.

No critério localização e acessibilidade foi possível constatar que quase todos os terrenos dos projetos habitacionais estudados como o de Intervenção Urbana em Zona Especial de Interesse em Santa Cecília (São Paulo-SP), o de Requalificação da Comunidade Verdes Mares (Fortaleza-CE), o Residencial Campo Verde (Rio de Janeiro-RJ), o Projeto no Bairro Barreto (Niterói-RJ) e o Projeto no Bairro Santa Cruz (Rio de Janeiro-RJ) foram inseridos em regiões providas de infraestruturas, com oportunidades de emprego, disponibilidade ou boas condições de comércio e equipamentos públicos. Apenas o Projeto no Bairro Tapanã (Belém-PA) difere-se dos demais terrenos das concepções vencedoras por não apresentar condições satisfatórias para implantação de conjuntos habitacionais, não apresentar diversidade de usos, ter infraestrutura precária, onde quase inexiste comércio, serviços, escolas, postos de saúde etc. Porém, apesar de a área não ser prioritária para a implantação de conjuntos habitacionais, pode-se considerá-la como um local consolidado na cidade, sendo necessária sua conexão com o tecido urbano existente e a elaboração de ações e estratégias para requalificar a região e criar suporte adequado ao seu desenvolvimento social, planejando melhorias nas condições de habitabilidade em busca de uma nova dimensão urbanística, econômica e social, justificando uma proposta de requalificação para o bairro. Entretanto, somadas a estas fragilidades, o terreno escolhido apresenta grande área de vegetação nativa sendo possível questionar se o local seria adequado para intervenções desta natureza.

Dentro do critério localização, outra questão foi observada baseada na colocação de Queiroga, Santos Junior e Merlin (2009). O autor ressalta que os terrenos sem ocupação também deveriam ser entendidos como um lugar a compor a qualidade de

vida da região, relacionando-os com as demandas por espaços de usos públicos e com um sistema de espaços livres existentes, para que sua utilização fosse justificada agregando valor às cidades e não simplesmente considerando o aproveitamento dos vazios urbanos como obstáculo ao barateamento de infraestruturas. (QUEIROGA; SANTOS JUNIOR; MERLIN, 2009, p. 7).

Nesse sentido, o Projeto do Bairro de Tapanã apresentou fragilidades em virtude da presença de grande área de vegetação maciça nativa existente no local de implantação do projeto do conjunto habitacional, indicando que o terreno deveria ser mantido como uma área de preservação ambiental e não ser considerado como um local prioritário para implantação de conjuntos habitacionais.

Outros dois Estudos de Casos, como o do Projeto no Bairro de Santa Cruz (Rio de Janeiro-RJ) e o do Projeto no Bairro do Barreto (Niterói-RJ), apresentaram algumas restrições em virtude das fragilidades ambientais relacionadas à topografia muito acidentada e por representarem um vazio urbano importante em um bairro com poucos espaços destinados ao lazer e escassas áreas de vegetação. Entretanto, as respectivas equipes propuseram a utilização de apenas menos da metade do terreno, mantendo o restante para áreas livres, mostrando o entendimento de que não se deve ocupar indiscriminadamente para suprir a demanda por moradias propondo o máximo de unidades habitacionais, sem estar atentos às possíveis contribuições à qualidade de vida das cidades, inclusive destinando um novo uso à área livre, relacionado aos espaços de usos públicos, de recuperação ambiental etc.

Concluindo, de forma geral, com apenas algumas restrições como as referentes ao Estudo de Caso do Projeto do Bairro de Tapanã (Belém-PA), pode-se afirmar que a localização e a acessibilidade dos terrenos utilizados para as concepções urbanísticas e arquitetônicas no Concurso Prêmio Caixa-IAB 2004, 2006 e 2008/2009 podem ser consideradas adequadas para implantação de conjuntos habitacionais, diferenciando-se completamente das características predominantes dos locais onde foram produzidas

moradias no período do BNH e onde hoje são implantadas as construções por meio do PMCMV. Isso demonstra que as equipes e os organizadores do Concurso possuem conhecimento técnico sobre a importância do solo urbano no campo da habitação de interesse social e compreendem o que diversos autores ressaltam a esse respeito. (BONDUKI, 2003, p.87; VILLAÇA, 2001, p.352-360; ROLNIK; CIMBALISTA; NAKANO; 2011, p. 1).

O segundo critério de análise foi relacionado à proposta da equipe diante do espaço urbano existente, observando se o grupo realizou a intervenção compreendendo e explorando as complexidades da região de maneira positiva, posicionando-se em face de suas peculiaridades específicas, dinâmicas, carências, fragilidades, potencialidades, do sítio existente, da cultura e da comunidade local, possivelmente contribuindo com a qualidade dos conjuntos habitacionais e das cidades.

As ideias dos participantes do Concurso Prêmio Caixa IAB 2004, 2006 e 2008/2009 apresentaram muitas diferenças em relação a este critério, pois algumas concepções como o Projeto do Bairro Santa Cruz e o Residencial Campo Verde, ambos realizados no município do Rio de Janeiro, demonstraram um entendimento amplo do espaço urbano, contribuindo com sua requalificação, fazendo com que as propostas da arquitetura e do urbanismo dialogassem com o entorno e estendessem suas ações para a região. Nestes exemplos, a cidade foi incorporada ao conjunto e o transporte coletivo, de alguma forma, foi destacado com ações ou diretrizes que demonstraram a valorização de suas interfaces local e regional. Um estudo amplo foi realizado nas regiões dos projetos contribuindo com o entendimento das fragilidades e das potencialidades existentes, propondo a utilização das diversas sinergias, oferecendo soluções que ultrapassassem a área da gleba e que fossem disseminadas em favor da qualidade de vida do espaço urbano.

Outras concepções vencedoras como o Projeto no Bairro Tapanã (Belém-PA), o Projeto no Bairro Barreto (Niterói-RJ) e a Intervenção Urbana em Zona Especial de

Interesse Social (São Paulo-SP) demonstraram o entendimento da área, trazendo algumas questões para o conjunto em benefício da qualidade de vida do bairro, sem focar exclusivamente no lote de implantação do conjunto habitacional. Entretanto poderiam ter proposto diretrizes mais audaciosas, com soluções que comunicassem o bairro à cidade, ampliando ações mais abrangentes, propondo mais conexões com a área. Alguns temas relacionados à acessibilidade, aos deslocamentos e às interligações espaciais não foram bem desenvolvidos, demonstrando que os grupos poderiam ter penetrado mais nas relações, nas organizações e estruturas da região para equacionar melhor as articulações e dinâmicas existentes para alavancar a qualidade do espaço urbano.

A Requalificação da Comunidade Verdes Mares identificou a área como um local cercado por oportunidades, equipamentos, transportes públicos, disponibilidade de emprego, infraestruturas e diversificados usos. A partir do entendimento da região, a equipe proporcionou a permeabilidade do conjunto, criou lugares destinados ao uso público, cultural, comercial e cívico, tanto para a população local como para o bairro. Entretanto destaca-se que a equipe perdeu grandes oportunidades de se relacionar diretamente com o entorno. As soluções não foram baseadas nas construções existentes no perímetro do conjunto, pois não demonstraram um olhar atento ao desenho da cidade e às oportunidades oferecidas por seu espaço envoltório. As construções e demais objetos existentes, bem como os fluxos e ações proporcionados pela vida e pela sociedade no bairro, não influenciaram diretamente a implantação do conjunto. A proposta manteve a mesma configuração espacial diante de cenários completamente diferentes; o grupo não soube aproveitar a força dos fluxos do Terminal Rodoviário, importante equipamento de conexão do bairro com a cidade. Também foi demolida uma quadra de edificações sem que fossem demonstrados embasamento e justificativas que esclarecessem que esta seria a melhor alternativa para requalificar a área degradada existente. As diversificadas características das habitações no entorno, ora mais rarefeita, ora com densidade mais alta (com edificações de 11 andares), não demonstraram ter influenciado a implantação de todo o conjunto habitacional, pois a

equipe sequer menciona os diferentes padrões existentes e propõe a mesma solução, com a mesma densidade em todo o terreno.

Pode-se notar que as equipes de apenas dois dos seis Estudos de Casos pesquisados fizeram uma ampla leitura do terreno, do bairro e da região, considerando os diversos fatores espaciais, ambientais, econômicos, culturais, históricos, sociais e as diversas particularidades existentes para contribuir com a qualidade de vida e o desenvolvimento do espaço urbano. A maior parte dos grupos fez uma leitura do bairro e do entorno, porém suas ações demonstram-se mais voltadas ao terreno e ao seu entorno imediato, perdendo oportunidades de criar ações que viriam qualificar e conectar de modo mais abrangente o bairro às cidades, assim demonstrando fragilidade em relação a conceitos sobre este tema, expostos por diversos autores. (SANTOS, 1988, p.27-23; PELLI, 2007, p.29-30; FRANÇA, 2010, p.12; JÁRUEGUI, 2010, p.160).

A dificuldade de estender ações dos conjuntos habitacionais aos espaços urbanos existentes em busca de maior contribuição ao desenvolvimento das cidades, possivelmente, pode ser atribuída à própria fragilidade da legislação ou da gestão pública que, muitas vezes, engessa e limita a atuação do arquiteto na área da gleba do conjunto habitacional, não permitindo muita liberdade fora do terreno, inviabilizando soluções mais vastas que qualificariam ainda mais as cidades.

Nota-se que apesar de algumas fragilidades apresentadas neste critério de análise é possível destacar que os conjuntos habitacionais vencedores do Prêmio Caixa IAB 2004, 2006 e 2008/2009 diferenciam-se dos projetos predominantemente construídos desde a época do BNH e atualmente produzidos por meio do PMCMV, que são identificados pela homogeneidade de configurações, pela ausência de diversidade, pelo desprezo ao meio urbano, enfraquecendo a qualidade e a vida pública dos espaços urbanos.

No terceiro aspecto foi analisada se a implantação do conjunto habitacional proposto contribuiria com a multiplicidade do bairro, explorando as diversas possibilidades de usos, destinando áreas institucionais, comerciais, de serviços, públicas e habitacionais, propondo, de acordo com as necessidades da região, diferentes usos e escalas para os espaços livres públicos, semipúblicos e privados, com respeito à escala humana, possibilitando diversas apropriações no local.

As equipes demonstraram o entendimento da necessidade de propor soluções que propusessem a diversidade de usos, propiciando a vivência urbana local, a articulação de grupos de segmentos sociais e culturais mais diversificados, valorizando e estimulando a heterogeneidade e a vida pública. Com exceção do Residencial Campo Verde (Rio de Janeiro-RJ) que não propôs outros usos além dos destinados à habitação e aos espaços voltados para o uso público local e do bairro, provavelmente em decorrência da pequena área do terreno, o restante dos conjuntos habitacionais propostos pelas equipes vencedoras propôs diversificados usos, sugerindo além das habitações, comércios e serviços, diferentes espaços de usos públicos, áreas institucionais etc.

Destacam-se algumas soluções como a do Projeto no Bairro de Santa Cruz (Rio de Janeiro-RJ) e a do Projeto no Bairro Barreto (Niterói-RJ), que propuseram alguns equipamentos (Sesc, Senac e equipamento destinado ao armazenamento e comércio de lixo) para possibilitar uma oportunidade de capacitação profissional, contribuir com a geração de renda dos moradores e ampliar sua capacidade econômica, demonstrando conceitos divulgados por diversos autores. (MASCARÓ, 2001, p.4; SILVA; ROMERO, 2011, p. 5).

Também foi possível verificar que predominaram soluções habitacionais diversificadas, que possivelmente propiciariam acomodações de diferentes arranjos familiares, que contribuiriam com os diferentes perfis nucleares, com as diversas formas de morar, possibilitando a heterogeneidade de grupos que incentivariam a integração

social, não apenas nas edificações habitacionais como nos espaços públicos e semipúblicos distribuídos no bairro, colaborando com a diversidade de usuários.

Foi evidente que as soluções encontradas pelas equipes vencedoras diferenciaram os espaços públicos e semipúblicos, criando diversificados lugares, mais íntimos voltados à escala da vizinhança e de uso mais amplo destinado à coletividade, contribuindo com espaços urbanos capazes de receber diferentes apropriações, propiciando as diversas ações do cotidiano. As equipes demonstraram bom entendimento da importância de propor soluções diferenciadas que valorizem a vivência nas cidades e criem espaços humanizados e heterogêneos que estimulem a interação social e a vida urbana. De modo geral, as concepções mostraram-se atentas à qualidade das edificações e de seus espaços de usos públicos, possibilitando agregar valor a órgãos vitais da cidade, como ruas, passeio, praças, parques etc., incentivando diversificados lugares de circulação, de permanência, de lazer e de convívio, demonstrando conceitos abordados por diversos autores. (SANTOS, 1985, p.1981; JACOBS, 2000, p.35-37; COELHO, 2009a, p.13; SERPA, 1997; REIS; LAY, 2010).

É importante ressaltar que algumas equipes pertencentes ao Projeto no Bairro Santa Cruz (Rio de Janeiro-RJ), ao Projeto Urbano no Bairro do Barreto (Niterói-RJ) e ao Residencial Campo Verde salientaram, de alguma forma, a importância da participação da sociedade e do envolvimento com ONGs para a capacitação da gestão do conjunto habitacional, para criar espaços que atendessem às demandas específicas do lugar, para que a população fosse envolvida na formação e estruturação de uma comunidade mais participativa e ativa nas diversas questões do bairro, demonstrando o conhecimento dos diversos autores que salientam sobre as vantagens da participação da sociedade para a realização de intervenções das cidades. (KOWALTOWSKI et al., 2009, p.9; CARDOSO; PRADO, 2010, p.175,204; SILVA; ROMERO, 2011, p.10-12).

Os estudos de casos demonstraram claramente que a implantação, os usos concebidos para o solo, as diversas escalas destinadas aos espaços livres públicos,

semipúblicos e privados do conjunto habitacional foram desenvolvidos pelas equipes vencedoras de forma que fossem incentivados a multiplicidade de usos e os diferentes perfis de usuários, estabelecendo hierarquia e clareza nos seus espaços, destinando-os às diversas apropriações e, assim, incentivando a vida pública na cidade. Estes projetos diferenciam-se dos daqueles predominantemente realizados desde o período do BNH e, hoje, largamente disseminados por meio do PMCMV, pois as equipes vencedoras propuseram usos e desenhos para os espaços públicos que incentivassem sua utilização, demonstrando entendimento de que construir moradias é construir cidades e não apenas reproduzir o máximo de unidades habitacionais visando a redução máxima de custo. Assim evidencia-se o conhecimento de que a presença de equipamentos urbanos e de espaços públicos definidos para os variados usos traz retornos qualitativos para a convivência em sociedade, a manutenção e a preservação de todo o conjunto habitacional.

Por meio da pesquisa realizada nos seis estudos de casos selecionados foi possível comprovar a hipótese de que os resultados dos projetos vencedores dos Concursos Prêmios Caixa IAB, edições de 2004, 2006 e 2008/2009 demonstram-se inseridos nas principais questões contemporâneas relacionadas à produção das cidades, absorvendo as características do período de redemocratização, apresentando evoluções e inovações na produção do espaço urbano da habitação de interesse social brasileira, diferentemente dos projetos predominantemente realizados em cidades do País desde o período do BNH, que têm suas finalidades voltadas aos aspectos econômicos da produção de moradias, prejudicando sua qualidade.

É importante ressaltar que os resultados dos projetos vencedores evidenciam uma postura que reconhece a importância da localização para a implantação de empreendimentos habitacionais, a necessidade de propiciar acessibilidade ao trabalho, aos comércios, aos serviços, às infraestruturas, aos equipamentos urbanos, aos espaços públicos etc., reconhecendo a necessidade de conectar a área de moradia

popular à cidade, evitando, assim, que estas áreas sejam desprovidas de qualidade de vida.

Também foi possível constatar que a maior dificuldade dos profissionais foi direcionar ações que ultrapassassem os limites do terreno dos conjuntos habitacionais. Foi predominante a atuação dos projetos dentro do próprio lote, limitando-se ao seu entorno imediato, muitas vezes deixando de considerar edificações e fluxos importantes para o bairro, perdendo oportunidades de catalisar ações, intensificar a capacidade projetual, ressaltar a cultura, a história e a comunidade existente, criando algumas concepções fragilizadas em relação à identidade do local. Portanto constata-se que algumas equipes apresentaram dificuldades em propor projetos mais inseridos nas características e particularidades locais, que refletissem a vida da região, atribuindo significados que expressassem as especificidades existentes.

Destaca-se a capacidade projetual das equipes em propor soluções interessantes dentro do lote, com composições entre as edificações e os locais de uso público, que criassem lugares diversificados e de múltiplos usos, que pudessem servir aos moradores do bairro e do conjunto habitacional, criando espaços que possibilitassem as diversas apropriações, incentivando a vida pública.

Diante do resultado deste trabalho sugerem-se outras pesquisas, como, por exemplo, investigar por que normalmente os projetos elaborados para o mercado de habitação de interesse social não conseguem impor soluções de qualidade urbanísticas e arquitetônicas. O consumidor/morador reconhece as diferenças entre uma concepção projetual capaz de propiciar ambientes privativos e de usos públicos que valorizem a qualidade de vida da população? Até que ponto as justificativas constantemente elaboradas a respeito do custo da obra estariam limitando as alternativas que proporcionam maior qualidade aos espaços urbanos e à população? Quais seriam os custos indiretos que os projetos monofuncionais, isolados da cidade e sem diversidade

de usos, constantemente realizados nas diversas cidades brasileiras estariam onerando o poder público ou outros órgãos?

Observando a alta qualidade do projeto realizado no Bairro Santa Cruz (Rio de Janeiro-RJ) e a demonstração por meio do memorial descritivo da metodologia utilizada pela equipe para a realização do trabalho é possível entender que o processo metodológico pode ter interferido positivamente, auxiliando o grupo nas resoluções dos problemas para enfrentamento das dificuldades encontradas. Com base nisso pode-se investigar se os outros grupos vencedores realizaram suas propostas com o apoio de algum método de projeto (não exposto diretamente no material apresentado) e se este processo metodológico interferiu na qualidade do produto (projeto) final. Pois, conforme destacam alguns autores, é importante que a uma equipe de projeto utilize metodologia para a realização do trabalho projetual, pois este procedimento contribui para qualidade do produto (projeto) final, principalmente se os problemas a serem resolvidos pelos arquitetos forem de alta complexidade. (KOWALTOWSKI et al., 2006).

Nota-se pelo alto grau de capacitação e pela qualificação das equipes premiadas que os integrantes vencedores do concurso fazem parte de um grupo seleto de profissionais que vem se destacando no Brasil. Questiona-se se estes mesmos participantes das concepções vencedoras já projetaram habitação de interesse social para o mercado popular (fora de concursos públicos) e se conseguiram, em algum dos projetos realizados, propor soluções com a mesma qualidade apresentada no Concurso Prêmio Caixa IAB.

Acredita-se que o Concurso Prêmio Caixa IAB e todas as publicações divulgadas por meio de seus projetos, memoriais e reflexões referentes aos seus resultados podem contribuir com uma nova postura de conceber o espaço urbano da habitação de interesse social, alertando para as possíveis falhas a serem evitadas e apresentando soluções que contribuam com a qualidade de vida das cidades.

Entretanto vê-se a necessidade urgente de que os projetos concebidos sejam concretizados, transformando diretamente o espaço urbano para que uma nova análise possa ser realizada em vista de uma maior contribuição neste campo, incluindo estudos de pós-ocupação, conforme diversos pesquisadores têm realizado, questionando o usuário sobre sua moradia e consequente inserção urbana, analisando o conjunto habitacional após sua construção e ocupação, contribuindo com possíveis melhorias após a obra acabada, também com o intuito de diminuir a recorrência de erros cometidos. (MARTUSSI; BASSO, 2002; MALARD et al., 2002; ROMERO; VIANA, 2002; KOWALTOWSKI, 2009)

O Concurso Prêmio Caixa IAB demonstrou-se inserido nas principais questões relacionadas às problemáticas da habitação de interesse social. Sua organização transmitiu dados relevantes para a realização dos projetos, com relações bibliográficas e textos que demonstraram alto grau de conhecimento sobre o tema, com dados sobre terrenos e com extenso conteúdo a respeito dos resultados e objetivos esperados para as propostas. Com isso, os participantes foram incentivados a compreender o espaço urbano no qual o projeto foi inserido, colaborando com a reflexão e capacitação das equipes sobre o tema do concurso. Os resultados predominantemente tiveram respostas adequadas às exigências dos Editais e Termos de Referências do Concurso. Entretanto questiona-se por que as três últimas edições do Concurso Prêmio Caixa IAB, realizadas em 2004, 2006 e 2008/2009, as 27 concepções premiadas na categoria profissional (sendo 12 vencedoras e 15 menções honrosas) não foram viabilizadas e construídas até o momento. Possivelmente, este poderia ser o tema de uma nova pesquisa, que indagasse se os terrenos destinados para o trabalho não foram criteriosamente escolhidos, se contavam com algum problema que inviabilizou a construção das propostas, ou se este concurso tem o caráter principal apenas de divulgar e de promover a entidade patrocinadora, bem como os projetos vencedores, sem que realmente se pretenda construir as propostas.

Finalizando, as críticas aos projetos vencedores deste concurso foram elaboradas no sentido de abrir novas possibilidades e indicar novos horizontes aos projetos elaborados. Entretanto é urgente que se viabilize soluções premiadas no Concurso Prêmio Caixa IAB, pois mesmo que tenham algumas questões que possam ser levantadas (como algumas já citadas neste trabalho) é fundamental que estas propostas habitacionais sejam construídas para que possam contribuir ainda mais com a formação de uma cultura de projeto brasileira e para que se estabeleça um conjunto de conhecimentos, de experimentações e de realizações que amplie o repertório nacional a ser incorporado na proposição projetual contemporânea, pois, conforme Rubano, a apreensão da arquitetura dá-se a partir da experiência acumulada entre reflexões e prática. (RUBANO, 2001)

É urgente que sejam construídas habitações de interesse social inseridas nos principais temas contemporâneos deste campo para a criação de um novo capítulo da história da moradia popular brasileira, pois até quando serão construídos conjuntos habitacionais com padrão de baixa qualidade urbanística e arquitetônica, com soluções que não sejam capazes de atuar cumprindo seu papel diante da dinâmica social e urbana, enfraquecendo suas contribuições com o desenvolvimento mais sustentável do espaço urbano do País?

6 REFERÊNCIAS

ACRITICA.COM. **BID pode adotar Prosamim como referência para liberação de financiamentos**. 24/01/2012. Disponível em:

<http://acritica.uol.com.br/manaus/Manaus-Amazonas-Amazônia-política-Prosamim-BID-Governo_do_Amazonas-projetos-financiamentos-prodam_0_633536674.html>.

Acesso em: 09 out. 2012.

AGOPYAN, Vahan; JONH, Vanderley Moacyr. **O desafio da sustentabilidade na construção civil**. São Paulo: Blucher, 2011. 144 p. (Sustentabilidade, 5).

ALENCAR, Anna Karina Borges de. A inserção dos movimentos sociais na questão da produção social do habitat. In: SEMINÁRIO NACIONAL GOVERNANÇA URBANA E DESENVOLVIMENTO METROPOLITANO, 2010, Natal. **Anais...** Natal: UFRN, 2010.

Disponível em:

<http://www.cchla.ufrn.br/seminariogovernanca/cdrom/ST3_Anna_Karina.pdf>. Acesso em: 15 ago 2011.

ARANTES, Otília Beatriz Fiori. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: _____; VAINER, Carlos B.; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000. p.11-74.

ARCHITECTURE-BUILDINGSCOM. **Quinta Monroy Axonometry**. Disponível em: <<http://www.architecture-buildings.com/quinta-monroy-social-housing-project-in-iquique-chile-by-elemental/view-quinta-monroy-zap-axonometry/>>. Acesso em: 14 out. 2012.

BARBOZA, Silvia Carvalho. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 24/11/2010. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/9913899923140959>>. Acesso em: 19 out. 2012.

BENTES, Julio Cláudio da Gama. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 20/10/2011. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/7218092309566338>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

BLOCH, Alberto Kerdman. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 20/10/2008. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/6517050445721678>>. Acesso em: 17 set. 2012.

BONDUKI, Nabil Georges. Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa. **Teoria e Debate**, São Paulo, v. 82, p. 8-14, maio/jun. 2009.

_____. **Origens da habitação social no Brasil**: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 2. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 1998. 343 p.

_____. O Plano Diretor e o desafio da reabilitação da área central com inclusão social em São Paulo. In: GUERRA, Abílio (Org.). **Metrópole**. Fundação Bienal de São Paulo. Fórum de Debates. São Paulo: Romano Guerra, 2003. Catálogo do Fórum de Debates da 5ª Bienal Internacional de Arquitetura e Design de São Paulo.

_____. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n.1, p. 70, 2008. Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01.html>. Acesso em: 23 ago. 2011.

_____. (Org.). **Affonso Eduardo Reidy**. Versão para o inglês Katica Szabó. Lisboa. Blau; São Paulo: Instituto Lina e P. M. Bardi, 2000. 215 p. (Arquitetos brasileiros). Edição bilíngue português-inglês.

_____.; KOURY, Ana Paula. Arquitetura e política: novas possibilidades de atuação para a arquitetura brasileira. **Resenhas Online**, São Paulo, 06.063, Vitruvius, mar. 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/06.063/3117>>. Acesso em: 06 fev. 2009.

BRASIL. Lei 4380/64/Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. **JusBrasil**. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/legislacao/104295/lei-4380-64>>. Acesso em: 02 jul. 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Cidades.gov.br**. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/>>. Acesso em: 02 jul. 2010.

_____. Secretaria Nacional da habitação. **Déficit habitacional no Brasil 2008**: com dados de 2007 reponderados. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2011. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/DHB_2008_Final_2011.pdf>. Acesso em: 23 nov. 2011.

BRUNA, Paulo. **Os primeiros arquitetos modernos**: habitação social no Brasil: 1930-1950. São Paulo: Edusp, 2010. 264 p.

_____. Restauro e ampliação no edifício da Cepal em Santiago do Chile. Uma intervenção controvertida. **Projetos**, São Paulo, 11.125, Vitruvius, mai 2011 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/11.125/3863>>.

BUZZAR, Miguel Antonio. Urbanismo breve histórico: São Paulo década de 1990 e os

dias de hoje. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE HISTÓRIA, 23., 2005. **Anais...** Londrina: ANPUH, 2005. 9 p. Disponível em: <<http://anpuh.org/anais/wp-content/uploads/mp/pdf/ANPUH.S23.0765.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. p.4-5.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL; INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL. **Prêmio Caixa - IAB 2001**. Concurso Público Nacional em Busca de Soluções Adequadas e Inovadoras Econômicas para Urbanização e Habitação de Baixo Custo no Brasil. Edital. 2001a. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa - IAB 2001**. Soluções para Habitação de Baixo Custo no Brasil. Regulamento. 2001b. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa - IAB 2004**. Concurso Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil. Edital. 2004a. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2004**. Concurso Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil. Termo de Referência. 2004b. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2004**. Prêmio 1. Categoria profissional. Modalidade: Composição de todos os programas. Arquiteta responsável: Juliana Corradini. 2004c. 6 folhas.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2004**. Prêmio 1. Categoria - Profissional. Modalidade: Programa de Arrendamento Residencial. Arquiteto responsável: Jorge Mario Jáuregui. 2004d. 6 folhas.

_____; _____. **Prêmio Caixa - IAB 2006**. Concurso Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil. Edital. 2006a. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2006**. Concurso Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil. Termo de referência. 2006b. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 fev. 2007.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2006**. Prêmio 1. Categoria - Profissional. Modalidade: Terrenos inseridos na malha urbana das áreas centrais e consolidadas das

idades, propiciando tipologias de alta densidade, que poderão exigir a utilização de elevadores. Arquiteto responsável: Alberto Bloch. 2006c. 5 folhas.

_____; _____. **Prêmio Caixa – IAB 2006**. Prêmio 1. Categoria - Profissional. Modalidade: Vazios urbanos de porte médio, inseridos em áreas urbanizadas. Arquiteto responsável: Ricardo Esteves. 2006d. 6 folhas.

_____; _____. **4º Prêmio Caixa - IAB 2008/2009**. Idéias e Soluções para Urbanização e Habitação Social no Brasil. Edital. Brasília, DF. 2008a. Disponível em: <<http://www.iabdf.org.br/premiocaixaib/edital.html>>. Acesso em: 08 out. 2009.

_____; _____. **4º Prêmio Caixa - IAB 2008/2009**. Idéias e Soluções para Urbanização e Habitação Social no Brasil. Brasília, DF. Termo de referência. 2008b. Disponível em: <<http://www.iabdf.org.br/premiocaixaib/termoreferencia.html>>. Acesso em: 14 abr. 2009.

_____; _____. **4º Prêmio Caixa – IAB 2008/2009**. Prêmio 1. Categoria: Profissional. Modalidade: Habitação sustentável multifamiliar em áreas de favelas. Arquiteto responsável: Bruno Melo Braga. 2009a. 6 folhas. Disponível em: <http://www.iabdf.org.br/premiocaixaib/resultado_profissional.html>. Acesso em: 28 nov. 2012.

_____; _____. **4º Prêmio Caixa – IAB 2008/2009**. Prêmio 1. Categoria: Profissional. Modalidade: Intervenção em áreas urbanas degradadas. Arquiteta responsável: Fabricia Zulin. 2009b. 6 folhas. Disponível em: <http://www.iabdf.org.br/premiocaixaib/resultado_profissional.html>. Acesso em: 28 nov. 2012.

_____; _____. **4º Prêmio Caixa - IAB 2008/2009**. Idéias e Soluções para Urbanização e Habitação Social no Brasil. Brasília, DF. Resultados. Ata da comissão julgadora da categoria profissional. 2009c. Disponível em: <<http://www.iabdf.org.br/premiocaixaib/termoreferencia.html>>. Acesso em: 14 abr. 2009.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana em São Paulo. **Novos Estudos Cebap**, São Paulo, n. 47, p. 155-76, mar.1977.

CAMPOLINA, Joel. A eficácia dos Concursos públicos de Arquitetura organizados pelo IAB-MG. **Arquitextos**, São Paulo, 09.105, Vitruvius, fev. 2009. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/readarquitecturas/09.105/75>>. Acesso em: 10 out. 2012.

CARDOSO, Ana Claudia Duarte. Desarticulações entre políticas urbanas e investimentos em cidades. **Mercator**, Fortaleza, v. 10, n. 22, p. 71-86, maio/ago. 2011.

Disponível em:

<<http://www.mercator.ufc.br/index.php/mercator/article/viewFile/565/347>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

CARDOSO, Francisco Ferreira; PRADO, Racine Tadeu Araújo; JOHN, Vanderley Moacyr. Agenda do empreendimento. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em

<http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

CASA DO TEATRO. **Estréia**: "O Cortiço" de Aluísio Azevedo": (programação da casa). 19/11/2010. Disponível em:

<<http://www.casadoteatro.spaceblog.com.br:1049716:Estreia-O-Cortico-de-Aluisio-Azevedo>>. Acesso em: 05 nov. 2012.

CASAVIVA CORRETORA DE IMÓVEIS. Disponível em:

<<http://www.casavivacorretora.com.br/index.php?pagina=detalhe&tela=35&id=12>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

CASTRO, Allison. **Cheia do Rio Negro já afeta as áreas do Prosamin, em Manaus**.

29/05/2012. Disponível em: <<http://www.d24am.com:amazonia:meio-ambiente:cheia-do-rio-negro-ja-afeta-as-areas-do-prosamim-em-manaus:59941>>. Acesso em: 09 out. 2012.

CIDADESNET. **Piauí tem 224 das cidades contempladas com a Minha Casa Minha Vida**. Geral. 08/08/2012. Disponível em:

<<http://www.cidadesnet.com/portal/capa.php?page=shmt&id=22202&titulo=Piau%C3%AD%20tem%20224%20das%20cidades%20contempladas%20com%20o%20Minha%20Casa%20Minha%20Vida>>. Acesso em: 09 out. 2012.

CINEMA no parque. PARTICIPE da inauguração do cinema ao ar livre do Parque Linear. Local: Rua Canário Belga (em frente ao número 110). Data: 03/12/2012.

Facebook. Disponível em:

<<https://www.facebook.com/pages/Boldarini-Arquitetura-e-Urbanismo/288586001168052>>. Acesso em: 09 set. 2012.

COELHO, Antonio Baptista. **Entre casa e cidade, a humanização do habitar**. Porto: Dafne editora, 2009a. 20 p. (Opúsculo, 18)

_____. "Maus" bairros, "bons" bairros: aprofundar as boas práticas de habitação social. **Infohabitar**, Lisboa, ano 5, n. 247, 2009b. Disponível em:

<http://infohabitar.blogspot.com.br:2009_05_18_archive.html>. Acesso em: 12 nov. 2012.

_____; CABRITA, António Reis. **Espaços exteriores em novas áreas residenciais**. 3. ed. Lisboa: Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2003. 154 p. (ITA 3).

COMAS, Carlos Eduardo Dias. O espaço da arbitrariedade. **Projeto**, São Paulo, n. 91, set. 1986. p. 127-130.

CONCURSO Público Nacional de Idéias e Soluções para Habitação Social no Brasil – Prêmio Caixa/IAB 2006. **Projetos**, São Paulo, 07.077, Vitruvius, mai 2007. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/07.077/2786>>. Acesso em: 03 dez. 2012.

CONCURSO Renova SP – grupo 4 – Água Espraiada 2+5 – 1º lugar. 01/09/2011. Disponível em: <<http://concursosdeprojeto.org/2011/09/01/concurso-renova-sp---grupo-4---agua-espraiada-25---1º-lugar/>>. Acesso em: 31 out. 2012.

CONJUNTO habitacional Nova Sepetiba II: uma cidade fantasma. 2012. Disponível em: <<http://santacruzeturdodebom.blogspot.com.br/2012/04/conjunto-habitacional-nova-sepetiba-ii.html>>. Acesso em: 29 out. 2012.

CONJUNTO Verdes Mares. **Rede Arquitetos**. [2009]. Disponível em: <<http://redearquitetos.blogspot.com.br/search/label/Textos>>. Acesso em: 01 dez. 2012.

COPROMO. [posição em dez/95]. Disponível em: <<http://mutirao.pcc.usp.br/conj4.htm>>. Acesso em: 18 abr. 2012.

CORADIN, Renata. **Concurso Público Nacional de Arquitectura y Urbanismo Renova SP (2011)**. Curso 2008/09. Laboratório de la Vivenda Sostenible del Siglo XXI, [2011]. Disponível em: <http://laboratoriovivienda21.com/blog/?page_id=385>. Acesso em: 30 nov. 2012.

_____; ZULIN, Fabricia; SILVA, Carla Andrade da. Concurso Público Nacional de Arquitetura para Novas Tipologias de Habitação de Interesse Social Sustentáveis. **Projetos**, São Paulo, 11.126, Vitruvius, jun 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/11.126/3902>>. Acesso em: 10 dez. 2012.

CUNHA, Eglaisa Micheline Pontes; ARRUDA, Ângelo Marcos Vieira de; MEDEIROS, Yara. **Experiências de interesse social no Brasil**. Brasília, DF: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 219 p.

CUSTÓDIO, Vanderli *et al.* Planejamento urbano e realização da esfera pública geral nos sistemas de espaços livres de cidades médias e metrópoles brasileiras. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 14., 2011, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: [ANPUR], 2011. 12 p. Disponível em:

<<http://www.anpur.org.br/site/anais/ena14/ARQUIVOS/GT1-721-460-20110105193653.pdf>>. Acesso em: 03 jan. 2013.

DERRICK, Peter; SIMMONS, Richard. **Better neighbourhoods**: making higher densities work. 2005. Disponível em: <<http://www.singleaspect.org.uk/wp-content/uploads/2010/06/better-neighbourhoods.pdf>>. Acesso em: 02 mar. 2012.

ESTEVES, Ricardo. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 28/05/2012. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/6729107311417999>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

FERREIRA, João Sette Whitaker. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. In: SIMPÓSIO “INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO”, 2005, Bauru. **Anais...** Bauru: UNESP/SESC, 2005. Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/j_whitaker/artigos.html>. Acesso em: 15 ago. 2011.

_____. Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil: qual o papel da profissão? **Arquitextos**, São Paulo, 133.07, Vitruvius, ano 12, jul. 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3950>>. Acesso em: 03 jul. 2011.

_____. (Coord.). **Produzir casas ou construir cidades?**: desafios para um novo Brasil urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos. São Paulo: LABHAB: FUPAM, 2012. 200 p.

FERREIRA, Thaís Porto. **A concessão de subsídios por meio do sistema financeiro de habitação**. 2004. 122 p. Dissertação (Mestrado) - Departamento de Economia, Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

FERRO, Sérgio. **Nota sobre a usina**. 2004. Disponível em: <<http://www.usinactah.org.br/files/depoimentos/sergioferro.pdf>>. Acesso em: 05 maio 2012.

FGTS eleva recursos da casa própria para R\$ 28,4 bilhões: Conselho Curador do Fundo decide atender pedido da Caixa e do Ministério das Cidades por mais recursos para a habitação popular neste ano. **Veja on-line**, 23/08/2011. Disponível em: <<http://veja.abril.com.br/noticia/economia/fgts-eleva-recursos-da-casa-propria-para-r-28-4-bilhoes>>. Acesso em: 02 jul. 2012.

FIALHO, Valéria Cássia dos Santos. **Arquitetura, texto e imagem**: a retórica da representação nos concursos de arquitetura. 2007. 400 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2007.

FIX, Mariana; ARANTES, Pedro Fiori. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação: alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. **Passa Palavra**. 06/08/2009. Disponível em: <<http://passapalavra.info/?p=9445>>. Acesso em: 06 set. 2011.

FLICKR favela. [2012]. Disponível em: <http://www.dipity.com/tickr/Flickr_favela/>. Acesso em: 15 nov. 2012.

FÓRUM Jovens Arquitetos Latino-americanos: texto de abertura. **Rede Arquitetos**. 2011. Disponível em: <<http://redearquitetos.blogspot.com.br/2011/07/texto-de-abertura-forum-jovens.html>>. Acesso em: 24 nov. 2012.

FRANÇA, Elisabete. Habitação e cidade de São Paulo. In: SILVA, Luís Octavio de Faria e; OTERO, Rubén. **Habitação e cidade 2**: curso de pós-graduação Lato Sensu Escola da Cidade. São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo: Escola da Cidade, 2010. (Civilização América).

_____; BAYEUX, Gloria. Favelas upgrading: a cidade como integração dos bairros e espaço de habitação. **Arquitextos**, São Paulo, 03.027, Vitruvius, ago. 2002 Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/03.027/756>>. Acesso em: 08 ago. 2011.

FREITAS, Eleusina Lavor Holanda de. **Como qualificar conjuntos habitacionais populares**. Brasília, DF: Caixa Econômica Federal, 2004. 200 p.

FRENCH, Hilary. **Os mais importantes conjuntos habitacionais do século XX**. Tradução Alexandre Salvaterra. Porto Alegre: Bookman, 2009. 240 p. (Plantas, cortes e elevações).

FRENTES. 2012. Disponível em: <<http://www.frentes.com.br/frentes.php>>. Acesso em: 15 out. 2012.

FREYRE, Gilberto. **Sobrados e mucambos**: decadência do patriarcado rural e desenvolvimento do urbano. Rio de Janeiro: José Olympio, 1936. 405 p.

FRUGOLI JR, Heitor. **São Paulo**: espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco Zero: SESC, 1995. 11 p.

FUÃO, Fernando. **O teleférico do Morro do Alemão**: arquitetura do acolhimento e hospitalidade. 31/05/2012. Disponível em: <<http://fernandofuao.blogspot.com.br/2012/05/o-teleferico-do-morro-do-alemao.html>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. 2012. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br/>>. Acesso

em: 02 jul. 2012.

GOMES, Vanessa. Qualidade urbana. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

GONTIJO, Marina de Camargo Assumpção. **Praças com feiras**: suas consequências para vida urbana e seus lugares. 2005. 172 p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnológicas, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2005.

GROSTEIN, Marta Dora. Expansão urbana e habitação da classe trabalhadora: da vila operária ao lote popular. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (Org.). **Habitação e cidade**. São Paulo: USP/FAU, 1998.

HUET, Bernard. A cidade como espaço habitável: alternativas à carta de Atenas. **AU Arquitetura e Urbanismo**, São Paulo, n. 9, p.82-87, dez. 1986.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução Carlos Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000. 510 p.

JÁUREGUI, Jorge Mario. **Atelier metropolitano**. Disponível em: <<http://www.jauregui.arq.br/>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

_____. O esquema de leitura da estrutura do lugar. **ArchDaily Brasil**. 2012a. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/62629/o-esquema-de-leitura-da-estrutura-do-lugar-jorge-mario-jauregui/>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

_____. **Favelas**: projeto de articulação sócio-espacial – Complexo do Alemão (Escala Territorial) : PAC – Programa de Aceleração do Crescimento. 2012b. Disponível em: <http://www.jauregui.arq.br/favelas_alemao.html>. Acesso em: 10 jul. 2012.

_____. Novas respostas para as metrópoles contemporâneas. In: SILVA, Luis Octavio de Faria e; OTERO, Rubén. **Habitação e cidade 2**: curso de pós-graduação Lato Sensu Escola da Cidade. São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo: Escola da Cidade, 2010. p. 158. (Civilização América).

JOHN, Vanderley Moacyr. Conservação de Recursos Materiais. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

KOWALTOWSKI, Doris Catharine Cornélie Knatz *et al.* Os conceitos de satisfação é valor desejado na avaliação pós-ocupação em habitação de interesse social. In: ENCONTRO NACIONAL, 10.; ENCONTRO LATINO-AMERICANO DE CONFORTO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 6., 2009, Natal. **Anais...** Natal: UFRN, 2009. Disponível em: <http://www.doriskowaltowski.pesq.net.br/publicacoes/?task=show&id=908>. Acesso em: 02 jan. 2013.

_____. *et al.* Reflexão sobre metodologias de projetos arquitetônicos. **Ambiente Construído**, v.6, n.2, p.7-19, 2006, Porto Alegre. Disponível em: <seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/download/>. Acesso em: 28 dez. 2012.

KOPP, Anatole. **Quando o moderno era um estilo e sim uma causa**. Tradução Edi G. de Oliveira. São Paulo: Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1990. 256 p.

LAMBERTZ, Roberto; TRIANA, Maria Andrea. Projeto e conforto. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

LEITE, Carlos. **Cidades sustentáveis, cidades inteligentes**: desenvolvimento sustentável num planeta urbano. Porto Alegre: Bookman, 2012. 264 p.

LEMONS, Carlos Alberto Cerqueira. **História da Casa Brasileira**. São Paulo: Editora Contexto, 1989. 83 p.

_____. Os primeiros cortiços paulistanos. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (Org.). **Habitação e cidade**. São Paulo: USP/FAU, 1998.

LERNER, Jaime. Cidade não é problema, cidade é solução. In: AMORIM, Anália; OTERO, Ruben (Org.). **Habitação e cidade**: curso de pós-graduação Lato Sensu Escola da Cidade. São Paulo: Prefeitura da Cidade de São Paulo: Escola da Cidade, 2009. p. 12. (Civilização América).

LIGUE TAXI. **Elevador Lacerda**. [2012]. Disponível em: <<http://www.liguetaxi-ssa.com.br/pontos-turisticos/elevador-lacerda>>. Acesso em: 05 nov. 2012.

LIMA, Siomara Barbosa de. **Os jardins de Campinas**: o surgimento de uma nova cidade (1850-1935). 2000. 163 p. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2000.

LORES Raul Justes. Maluf, BNH e habitação popular. 20/06/2012. **Folha de São Paulo**, São Paulo, 20/06/2012. Disponível em:

<<http://rauljustelores.blogfolha.uol.com.br/2012/06/20/malufbnh-e-habitacao-popular/>>. Acesso em: 20 nov. 2012.

LUGARES com “pracialidade” e grande convivência entre as pessoas. [2012]. Disponível em: <<http://versaopopular.blogspot.com.br/>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

MACHADO, Denise Barcellos Pinheiro. Cidade contemporânea e projetos urbanos. In: SCHICCHI, Maria Cristina; BENFATTI, Denio (Org.). **Urbanismo**: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. **Oculum Ensaios**, 2003. Edição especial.

MAHFUZ, Edson da Cunha. **Concursos de arquitetura**: exploração ou oportunidade de crescimento? **Arquitextos**, São Paulo, 04.039, Vitruvius, ago. 2003. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/readarquitecturas/04.039/659>>. Acesso em: 10 out. 2012.

MALARD, Maria Lucia *et al.* Avaliação pós-ocupação, participação de usuário e melhoria da qualidade de projetos habitacionais: uma abordagem fenomenológica com o apoio do Estado. In: ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Ed.). **Inserção urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da habitação de interesse social**. São Paulo: FAUUSP, 2002. p. 242-267. (Coleção Habitare/FINEP, 1). Disponível em: <<http://www.cepam.sp.gov.br/arquivos/sisnama/habitare/92.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

MARANHÃO, Flora. **Concurso Prêmio Caixa - IAB**. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 21 nov. 2012.

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p. 121-192.

_____. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997. 80 p. (Espaço & debate).

MARTUCCI, Ricardo; BASSO, Admir. Uma visão integrada da análise e avaliação de conjuntos habitacionais; aspectos metodológicos da pós-ocupação e do desempenho tecnológico. In: ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Ed.). **Inserção urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da habitação de interesse social**. São Paulo: FAUUSP, 2002. p. 268-293. (Coleção Habitare/FINEP ; 1). Disponível em: <<http://www.cepam.sp.gov.br/arquivos/sisnama/habitare/92.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil**: em que termos? São Paulo: Studio Nobel, 1999. 143 p.

_____. **Nosso chão**: do sagrado ao profano. São Paulo: Editora da USP, 1988. 219 p.

MASCARÓ, Juan José. Densidades, ambiência e infra-estrutura urbana. **Arquitextos**, São Paulo, 02.017, Vitruvius, out. 2001. Disponível em: <[HTTP://www.vitruvius.com.br:revistas:read:arquitectos:02.017:842](http://www.vitruvius.com.br:revistas:read:arquitectos:02.017:842)>. Acesso em: 09 set. 2007.

MEDEIROS, Sara Raquel Fernandes Queiroz de. **BNH**: outras perspectivas. Disponível em: <<http://www.cchla.ufrn.br/cnpp/pgs/anais/Artigos%20REVISADOS/BNH,%20outra%20perspectiva.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2011.

MEDRANO, Leandro. Arquitetura eficiente. **PARC**, Campinas, v. 3, n. 2, p. 1-4, out. 2012.

_____. Habitação coletiva e cidade: invenção sem ruptura. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, São Paulo, n. 28, dez. 2010. Disponível em: <http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?pid=S1518-95542010000200005&script=sci_arttext>. Acesso em: 04 mar. 2011.

_____. **Habitar no limiar crítico do espaço**: idéias urbanas e conceitos sobre a habitação coletiva. 2000. 259 p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

_____. Notas sobre um bar, uma quadra de basquete e um cadáver. **Oculum Ensaios**, Campinas, p. 69-80, 2005.

MORAES, Mariana Estevão de Souza. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 06/11/2005. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/5047233983111050>>. Acesso em: 12 set. 2012.

MORDIN, Leda. Histórias e lendas de Santos - seu bairro: dramas do primeiro conjunto habitacional. **A Tribuna de Santos**, Santos, p. 1-4, 08 jul. 1982. Disponível em: <<http://www.novomilenio.inf.br:santos:h0100b10c.htm>>. Acesso em: 13 maio 2008.

MOREIRA, Daniel de Carvalho; KOWALTOWSKI, Doris Catharine Cornélie Knatz. Discussão sobre a importância do programa de necessidades no processo de projeto em arquitetura. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 9, n.2, p. 31-45, abr./jun. 2009. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/7381/5484>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

MORETTI, Ricardo. Qualidade fora da lei. **Revista Técnica**, São Paulo, n. 3, p. 24-25, mar./abr. 1993.

NASCIMENTO, Denise Morado; TOSTES, Simone Parrela. 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>>. Acesso em: 11 jun. 2011.

NERI, Marcelo. Informalidade. In: TAFNER, Paulo; GIAMBIAGI, Fábio. **Previdência no Brasil**: debates, dilemas e escolhas. Rio de Janeiro: IPEA, 2007, cap. 9, p. 1-458.

NEVES, Mônica Rocio. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 03/08/2012. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/6940779765936251>>. Acesso em: 19 set. 2012.

NOBRE, Eduardo A. C. Desenvolvimento urbano e sustentabilidade: uma reflexão sobre a grande São Paulo no começo do século XXI. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DO NUTAU, 2004, São Paulo. **Anais...** São Paulo: NUTAU/ FAU, 2004.

NOTÍCIASBR. **340 cidades baianas são selecionadas no programa “Minha Casa Minha Vida 2”**. [2012]. Disponível em: <<http://www.noticiasbr.com.br/340-cidades-baianas-sao-selecionadas-no-programa-minha-casa-minha-vida-2-51466.html>>. Acesso em: 11 out. 2012.

OLIVEIRA, Lucia Helena; ILHA, Marina Sangoi de Oliveira Gestão da água. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

OLIVEIRA, Maria Cláudia de. **A valorização da arquitetura**: conjunto Rincão, em São Paulo, uma experiência para ser lembrada. 2007. Disponível em: <<http://www.slideshare.net/makau/a-valorizacao-da-arquitetura-conjunto-rinco-em-so-paulo-uma-experincia-para-ser-lembrada>>. Acesso em: 08 jul. 2009.

_____. **A valorização da arquitetura**: projetos de habitação – a experiência da PMSP (1989-1992). 1999. 176 p. (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Departamento de Arquitetura da EESC, Universidade de São Paulo, São Carlos, 1999.

O PROSAMIM e a sustentabilidade social. Rio de Janeiro: PUC-Rio, [s.d.]. p. 63-79. Disponível em: <http://www.maxwell.lambda.ele.puc-rio.br/18120/18120_5.PDF>. Acesso em: 14 set. 2012.

PELLI, Víctor Saúl. **Habitar, participar, pertencer**: accender a la vivienda: incluirse en la sociedade. Buenos Aires: Nobuko, 2007. 236 p.

PRÊMIO Caixa / IAB 2004. Concurso Nacional de Idéias para Habitação Social no Brasil (categoria profissional). **Projetos**, São Paulo, 05.051, Vitruvius, mar 2005.

Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/05.051/2456>>.
Acesso em: 03 dez. 2012.

PRÊMIO Mobilidade Urbana: PMU 2012 : regulamento geral. [2012]. Disponível em: <<http://www.premiomobilidadeurbana.com.br/regulamento.php>>. Acesso em: 28 out. 2012.

QUEIROGA, Eugênio Fernandes. Praças e pracialidades em design: da visualidade da paisagem à visibilidade dos lugares. In: SEMINÁRIO DE SEMIÓTICA APLICADA AO DESIGN, 1., 2003, Rio de Janeiro. **Anais...** Rio de Janeiro: PUC, 2003. 1 CD-ROM.

_____; SANTOS JUNIOR, Wilson Ribeiro dos; MERLIN, José Roberto. Sistemas de espaços livres e metrópole contemporânea: reflexões a partir do caso da região metropolitana de Campinas. **Paisagem e Ambiente**, São Paulo, n.26, 2009. Disponível em: <http://www.revistasusp.sibi.usp.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-60982009000100011&lng=pt&nrm=iso>. Acesso em 23 set. 2012.

REDE ARQUITETOS. 2011. Disponível em: <<http://redearquitetos.blogspot.com.br/2011/07/texto-de-abertura-forum-jovens.html>>. Acesso em: 25 nov. 2012.

ROGERS, Richards; GUMUCHDIAM, Philip. **Cidades para um pequeno planeta**. Tradução Anita Regina Di Marco. Barcelona: Gustavo Gilli, 2011. 180 p.

REIS, Antônio Tarcísio da Luz; LAY, Maria Cristina Dias. O projeto da habitação de interesse social e a sustentabilidade social. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 10, n. 3, p. 99-119, jul./set. 2010.

ROLNIK, Raquel. **Nova medida provisória introduz algumas mudanças no programa Minha Casa Minha Vida**. 06/12/2010. Disponível em: <<http://raquelrolnik.wordpress.com/2010/12/06/nova-medida-provisoria-introduz-algumas-mudancas-no-programa-minha-casa-minha-vida>>. Acesso em: 25 ago. 2011.

_____; CIMBALISTA, Renato; NAKANO, Kasuo. **Solo urbano e habitação de interesse social**: a questão fundiária na política habitacional e urbana no país. Disponível em:

<http://www.usp.br/fau/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0535/Rolnik,_Nakano,_Cymbalista._Solo_Urbano_e_His.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2011.

_____; KLINK, Jeroen. Crescimento urbano e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos Cebrap**, n. 89, p. 89-109, mar./2011. Disponível em: <http://www.cebrap.org.br/v1/upload/pdf/ROLNIK_KLINK_Crescimento_economico_e_desenvolvimento_urbano.pdf>. Acesso em: 15 ago. 2011.

_____.; NAKANO, Kasuo. **As armadilhas do pacote habitacional**. Disponível em: <http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_content&view=article&id=252:as-armadilhas-do-pacote-habitacional&catid=40:materiais-sobre-politica-de-habitacao&Itemid=68>. Acesso em: 15 ago. 2011.

ROMERO, Marcelo de Andrade; VIANA, Nelson Solano. Procedimentos metodológicos para aplicação de avaliação pós-ocupação em conjuntos habitacionais para a população de baixa renda: do desenho urbano à unidade habitacional. In: ABIKO, Alex Kenya; ORNSTEIN, Sheila Walbe (Ed.). **Inserção urbana e Avaliação Pós-Ocupação (APO) da habitação de interesse social**. São Paulo: FAUUSP, 2002. p. 210-241. (Coleção Habitare/FINEP, 1). Disponível em: <<http://www.cepam.sp.gov.br/arquivos/sisnama/habitare/92.pdf>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

ROMERO, Marta Adriana Bustos et al. Indicadores de sustentabilidade dos espaços públicos: aspectos metodológicos e atributos das estruturas urbanas. In: SEMINÁRIO A QUESTÃO AMBIENTAL URBANA: EXPERIÊNCIAS E PERSPECTIVAS, 2004, Brasília, DF. **Anais...** Brasília, DF: Universidade de Brasília, 2004.

RUBANO, Lizete Luzia. Arquitetura contemporânea: MVRDV e a experiência holandesa. In: FÓRUM DE PESQUISA FAU MACKENZIE I, 3., 2007, São Paulo. **Anais eletrônicos...** São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.mackenzie.br/fileadmin/Graduacao/FAU/Publicacoes/PDF_IIIForum_a/MACK_III_FORUM_LIZETE_RUBANO.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2012.

_____. **Cultura de projeto**: um estudo das idéias e propostas para habitação coletiva. 2001. 2 v. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2001.

_____. Habitação social: temas da produção contemporânea. **Arquitextos**, São Paulo, 08.095, Vitruvius, 2008. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.095/153>>. Acesso em: 13 maio 2008.

SACHS, Ignacy. **Estratégias de transição para do século XXI**: desenvolvimento e meio ambiente. Tradução Magda Lopes São Paulo: Studio Nobel: FUNDAP, 1993.

SAIA, Luis. **Notas sobre a evolução da moradia paulista**. São Paulo: Editora Acrópole. São Paulo. 1957. 60 p.

SAMPAIO, Maria Ruth Amaral. **A promoção privada da habitação econômica e a arquitetura moderna, 1930-1964**. São Carlos: RiMa, 2002. 316 p.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira *et al.* **Quando a rua vira casa**: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. 3. ed. rev. atual. São Paulo. Projeto Arquitetos Associados, 1985. 156 p.

SANTOS, Lilia Varela Clemente dos. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 02/02/2007. Disponível em: <<http://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.do?id=K4217831Y2>>. Acesso em: 08 dez. 2012.

SANTOS, Milton. **Metamorfose do espaço habitado**: fundamentos teórico e metodológico da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988. 28 p.

_____. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996. 308 p.

SANTOS, Valéria Cássia dos. **Concursos de Arquitetura em São Paulo**. 2002. 280 p. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2002.

SATTLER, Miguel Aloysio. **Habitações de baixo custo mais sustentáveis**: a casa Alvorada e o Centro Experimental de Tecnologias Habitacionais Sustentáveis. Porto Alegre: FINEP, 2007. 488 p. (Coleção Habitare, 8).

SEGAWA, Hugo. Episódios de um Brasil grande e moderno: 1950-1980. In: _____. **Arquitetura no Brasil**: 1900 - 1990. São Paulo: Editora da USP, 1988. p. 160-198.

SERPA, Ângelo. Por uma nova paisagem habitacional: conjuntos habitacionais, espaço aberto e paisagismo. **PINI web**. 01/04/1997. Disponível em: <<http://www.piniweb.com.br/construcao/noticias/por-uma-nova-paisagem-habitacional-84768-1.asp>>. Acesso em: 02 jan. 2013.

SILVA, Éder Roberto da. **O movimento nacional pela reforma urbana e o processo de democratização do planejamento urbano no Brasil**. 2003. 143 p. Dissertação (Mestrado) - Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2003.

SILVA, Geovany Jessé Alexandre da; ROMERO, Marta Adriana Bustos. O urbanismo sustentável no Brasil: a revisão de conceitos urbanos para o século XXI. **Arquitextos**, São Paulo, 11.129, Vitruvius, fev. 2011. pt. 2. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/11.129/3499>>. Acesso em: 11 mar. 2011.

SILVA, Graça Ponte da. Forma urbana e sustentabilidade: algumas notas sobre o modelo de cidade compacta. **Prospectiva e Planejamento**. Portugal, v. 15, p. 101-126,

2008. Disponível em:
http://www.dpp.pt/Lists/Pesquisa%20Avanada/Attachments/1401/Forma_Urbana.pdf.
Acesso em: 10 mar. 2012.

SILVA, Humberto Kzure-Cerquera Cerqueira. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 20/10/2011. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/8027361170869839>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

SILVA, Maria da Graça Plenamente. **A utilização de áreas vedadas ao parcelamento do solo para implantação de conjuntos habitacionais de interesse social**. 20 p. Disponível em:
<<http://www.ibdu.org.br/imagens/autizacaoavedadasao%20parcelamentodosolo.pdf>>. Acesso em: 15 ago. 2011.

SILVA, Rachel Coutinho Marques. Transformações recentes na prática de gestão de projetos urbanos na cidade do Rio de Janeiro. In: SCHICCHI, Maria Cristina; BENFATTI, Denio (Org.). **Urbanismo**: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro. **Oculum Ensaios**, 2003. Edição especial.

SILVA, Ribamar. Habitação alerta sorteados do Novo Tempo para cumprimento dos prazos. **Jornal Luzilândia**. Infraestrutura. 18/05/2011. Disponível em:
<<http://www.jornaldeluzilandia.com.br/txt.php?id=15444>>. Acesso em: 02 set. 2012.

SIMAS, Fernando. **Projeto premiado transforma periferia de São Paulo**. 25/01/2012. Disponível em: <<http://ultimosegundo.ig.com.br/brasil/sp/projeto-premiado-transforma-periferia-de-sao-paulo/n1597596882732.html>>. Acesso em: 12 nov. 2012.

SOBREIRA, Fabiano. Concursos: pela qualidade da Arquitetura e dos espaços públicos. **Drops**, São Paulo, 11.036, Vitruvius, set. 2010. Disponível em:
<<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/11.036/3596>>. Acesso em: 15 dez. 2012.

_____. **Panorama – concursos no Brasil**. 2008. Disponível em:
<<http://concursosdeprojeto.org/2008/12/18/panorama-concursos-no-brasil/>>. Acesso em: 04 dez. 2012.

SOJA, Edward. O desenvolvimento metropolitano pós-moderno nos EUA: virando Los Angeles pelo avesso. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia; SILVEIRA, Maria Laura (Org.). **São Paulo, território, globalização e fragmentação**. São Paulo: ANPUR/Hucitec, 1994. p.154.

SOLÀ-MORALES, Manuel de. Ações estratégicas de reforço do centro. In: MEYER, Regina Maria Prosperi (Coord.). **Os centros das metrópoles**: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI. São Paulo: Terceiro Nome, 2001. 200 p.

SPINELLI, Júlia Rabello. **Habitação de interesse social em centros urbanos**: análise das propostas resultantes dos concursos públicos promovidos pela Prefeitura Municipal de São Paulo no período de 2001 a 2004. 2008. 200 p. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, 2008.

_____.; MEDRANO, Leandro. Conceito e método: análise do concurso European em Osdorp, Holanda. **Oculum Ensaios**, v. 9-10, Campinas, p. 12-25, jan./dez. 2009.

TAFURI, Manfredo. **Projecto e utopia**: arquitetura e desenvolvimento do capitalismo. Trad. Conceição Jardim, Eduardo Nogueira. Lisboa: Presença, 1985. 122 p.

TRAMONTANO, Marcelo. **Habitações, metrópolis e modos de vida**: por uma reflexão sobre habitação contemporânea. Texto premiado no 3º Prêmio Jovens Arquitetos: Primeiro Lugar na categoria Ensaio Crítico. São Paulo: Instituto dos Arquitetos do Brasil – SP/Secretaria de Estado da Cultura, 1998. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria_artigos_online01.htm>. Acesso em : 06 jul. 2010.

TRIANA, Maria Andrea; PRADO, Racine T. A.; LAMBERTS, Roberto. Eficiência Energética. In: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Selo Casa Azul**: boas práticas para a habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras, 2010. Disponível em: <http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf>. Acesso em: 10 abr. 2011.

UNIVERSIDADE CESGRANRIO. **A nova família brasileira**: “pela primeira vez lares com formação tradicional deixam de ser a maioria no país”. 31/08/2012. Disponível em: <<http://blogs.unigranrio.com.br/formacaogeral/2012/08/31/a-nova-familia-brasileira>>. Acesso em: 06 nov. 2012.

VAINER, Carlos B. Pátria, empresa e mercadoria : notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano. In: ARANTES, Otília Beatriz Fiori; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. 3. ed. Petrópolis: Vozes, 2000. p.75-104.

VALENTIM, Laurentina Menezes. In: CNPq. **Currículo Lattes**. 2012a. Atualizado em 13/06/2012. Disponível em: <<http://buscatextual.cnpq.br/buscatextual/visualizacv.do?id=K4799165Y2>>. Acesso em: 21 set. 2012.

_____. In: LinkedIn. **Monitoramento e avaliação ambiental na ONG Soluções Urbanas**. 2012b. Disponível em: <<http://www.linkedin.com/pub/laurentina-valentim/32/10/b22>>. Acesso em: 27 nov. 2012.

VAZ, Lilian Fessler. Do cortiço à favela, um lado obscuro da modernização do Rio de Janeiro. In: SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (Org.). **Habitação e cidade**. São Paulo: USP/FAU, 1998. p.39-52 .

_____. **Modernidade e moradia**: habitação coletiva no Rio de Janeiro nos séculos XIX e XX. Rio de Janeiro: 7 Letras, 2002. 180 p.

VELOSO, Maísa. O julgamento de projetos em contexto profissional: uma análise de quatro concursos de arquitetura no Brasil. In: PROJETAR 2009, 4., 2009, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2009.

VESCINA, Laura Mariana. In: CNPq. **Currículo Lattes**. Atualizado em 18/11/2011. Disponível em: <<http://lattes.cnpq.br/1830740012046763>>. Acesso em: 19 set. 2012.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. Urbanização em favela: estrutura urbana surge da transformação sem destruição. **ARCO web**. 17/03/2006. Texto resumido a partir de reportagem de Evelise Grunow. Disponível em: <<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/vigliecca-amp-associados-urbanizacao-de-17-03-2006.html>>. Acesso em: 13 maio 2008.

VILLAÇA, Flávio José Magalhães. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373 p.

_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012. 296 p.

VILARIÑO, Maria do Carmo. **Habitação verticalizada na cidade de São Paulo dos anos 30 aos anos 80**: investigação acerca da contribuição dos arquitetos modernos ao tema: estudos de casos. 2000. 361 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

WORKSHOP GRANDES EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS, 1., 2010, São Paulo. **Palestras proferidas...** São Paulo, 2010.

ZULIN, Fabricia. **Facebook**. Disponível em: <<https://www.facebook.com/fabricia.zulin>>. Acesso em: 10 dez. 2012. [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por <marina.assump@gmail.com> em 10 dez. 2012.

ANEXO 1 - CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

QUADRO SINTESE	
Luís Eduardo Loiola de Menezes	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2004
Categoria	Profissional Modalidade: Carta de Crédito Associativo
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Não foi informada
Número de trabalhos inscritos na categoria	Não foi informada
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	1 Clarissa Machado de Carvalho
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	"O projeto tem uma inserção urbana precisa, introduz um alinhamento novo a partir do recuo sugerido, promove um alargamento da calçada e possibilita a criação de um espaço público interno ao lote, na cota – 3,00 (praça). As circulações abertas configuram-se como varandas comunitárias e urbanas, criando uma interação entre o espaço coletivo de acesso à unidade e o espaço público da rua. O último pavimento, além de possibilitar o lazer dos moradores conforma de maneira definida o coroamento."
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Luís Eduardo Loiola de Menezes Maria Cristina Motta Maria Elisa Friedmann Consultor: Nelson Andrade
Local de implantação do projeto	São Paulo - SP

PRÊMIO CAIXA IAB CARTA DE CRÉDITO ASSOCIATIVO

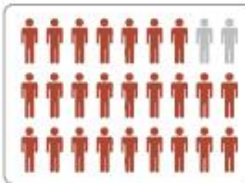
1º colocado

2004 - República, São Paulo - SP

Arquiteto/Escritório: LUIS EDUARDO LOIOLA DE MENEZES



VOLUMETRIA
L'irregular



DENSIDADE
2 405 habitantes por hectare

Área do terreno:	839,23m ²
Área total construída:	5.184,92m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	47,5%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	6,17

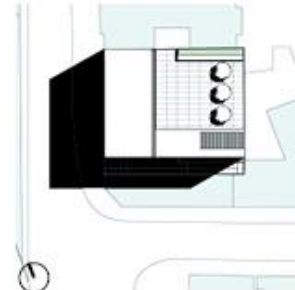
ÁREAS
dados quantitativos do projeto



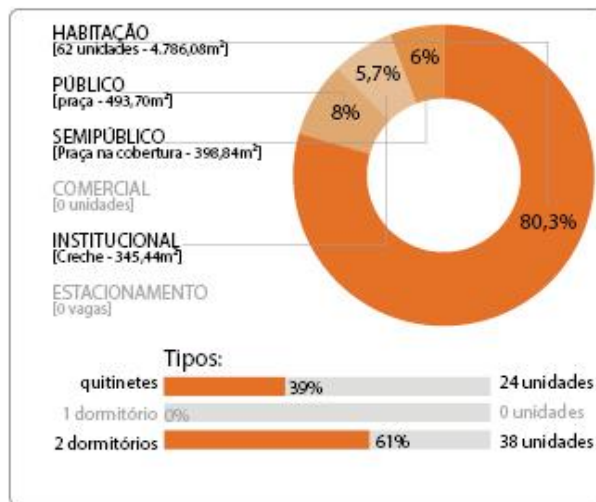
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



MAQUETE FÍSICA/INERÇÃO



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora

ANEXO 2 - PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

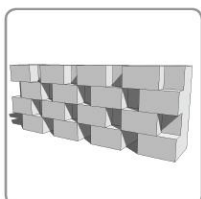
QUADRO SÍNTESE	
Letícia Teixeira Rodrigues	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2004
Categoria	Profissional Modalidade: Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Não consta
Número de trabalhos inscritos na categoria	Não consta
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	1 Giancarlo Gasparotto
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“O projeto revela um bom conhecimento do problema no que se refere à situação urbana, ao programa de financiamento e às questões específicas das unidades habitacionais. Propõe-se, como projeto participativo, apresenta hipóteses à auto-suficiência. Demonstra uma racionalização de custos e estuda as Unidades Habitacionais, a partir da idéia da flexibilidade. O sistema construtivo – que pode ser de interesse – deve ser melhor desenvolvido.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Letícia Teixeira Rodrigues Carolina Hartmann Galeazzi Gustavo Jaquet Ribeiro
Local de implantação do projeto	Salvador - BA

PRÊMIO CAIXA IAB PROGRAMA DE SUBSÍDIO À HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

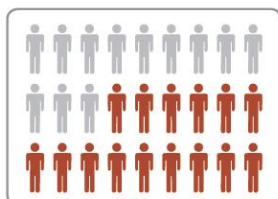
1º colocado

2004 - Pernabués, Salvador - BA

Arquiteto/Escritório: LETÍCIA TEIXEIRA RODRIGUES



VOLUMETRIA
distribuição linear com vazios



DENSIDADE
975 habitantes por hectare

Área do terreno:	1.588m ²
Área total construída:	1.855,45m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	33%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,32

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



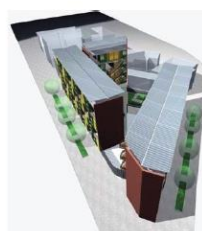
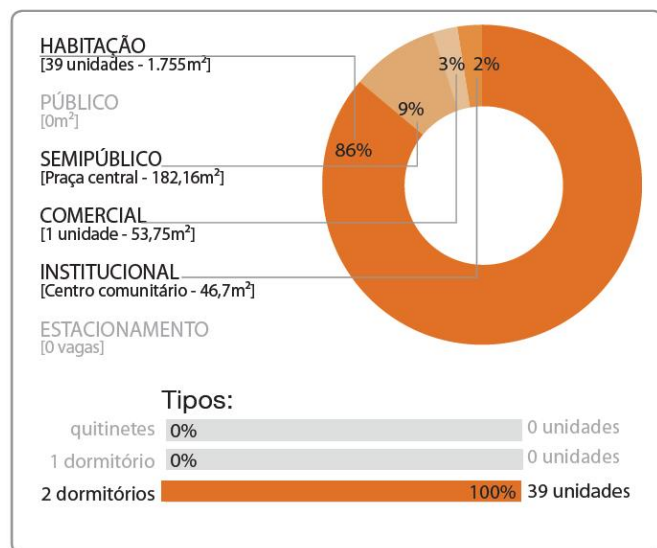
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora

ANEXO 3 - PROGRAMA PRÓ MORADIA

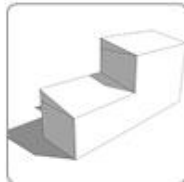
QUADRO SÍNTESE	
Mário Viggiano	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2004
Categoria	Profissional Modalidade: Programa Pró Moradia
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Não consta
Número de trabalhos inscritos na categoria	Não consta
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	2 • Esdras Santos • Edson da Cunha Mahfuz
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	“O projeto corresponde a um assentamento com escala humanizada, apresentando-se de forma adequada ao contexto local. A articulação de unidades habitacionais térreas e sobrepostas dá-se por pátios de convívio, quebrando a rigidez das implantações em lotes. O projeto caracteriza-se pela simplicidade e coerência no que se refere ao partido arquitetônico adotado.”
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Arquiteto Mário Viggiano Adalberto Vilela Alessandra Lessinger Carlos Vinícius Meirelles Fabiano Castro Keyla Boaventura
Local de implantação do projeto	Cristalina - GO

PRÊMIO CAIXA IAB PROGRAMA PRÓ MORADIA

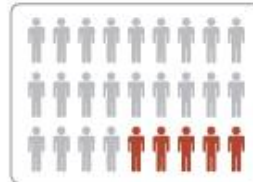
1º colocado

2004 - Centro, Cristalina - GO

Arquiteto/Escritório: MARIO HERMES STANZIONA VIGGIANO



VOLUMETRIA
blocos térreos ou com
2 pavimentos



DENSIDADE
273 habitantes por hectare

Área do terreno:	27.000m ²
Área total construída:	16.507,5m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	53,4%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,07

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



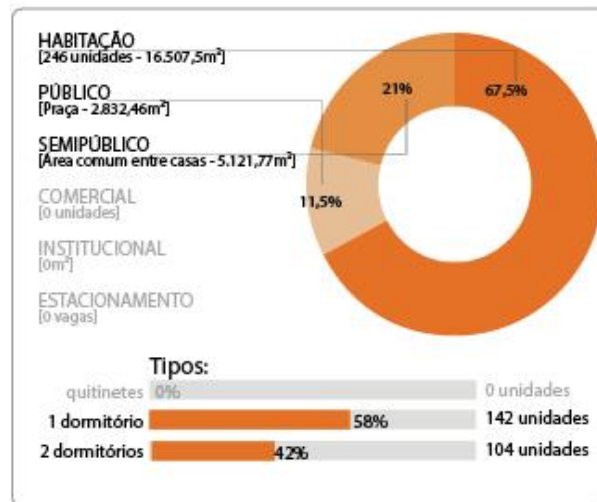
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora

ANEXO 4 - LOTES URBANOS DE PEQUENO PORTE

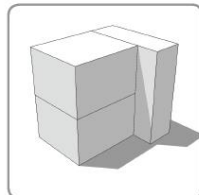
QUADRO SINTESE	
Trabalho 250	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2006
Categoria	Profissional Modalidade: Lotes urbanos de pequeno porte, propiciando tipologias multifamiliares de densidade média, sem utilização de elevadores
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Geraldo Sá Nogueira Batista Hélia Nacif Xavier José Maria Coelho Bassalo Cecília de Queiroz Bezerra Cavalcanti Luiza Helena Cheuiche Fendt
Número de trabalhos inscritos na categoria	Não consta
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	2 (Trabalho 223, Trabalho 247)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	"A proposta demonstra expressivo conhecimento das características da área, do terreno e da população residente. As soluções arquitetônicas e construtivas resultam claras e criativas, tendo o mérito da implementação do projeto estar apoiado na participação das famílias."
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Ana Claudia Vetoretti Cristina Gondim Maria Helena Cavalheiro Gabriel Gondim Janaína Kalsing Fabio Zimbres Antonio Jose Álvares de Abreu e Silva
Local de implantação do projeto	Porto Alegre - RS

PRÊMIO CAIXA IAB LOTES URBANOS DE PEQUENO PORTE

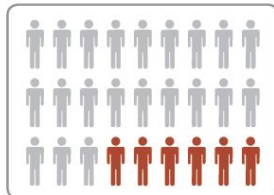
1º colocado

2006 - Aparício Borges, Porto Alegre - RS

Arquiteto/Escritório: ANA CLAUDIA VETTORETTI



VOLUMETRIA
dois blocos justapostos



DENSIDADE
341 habitantes por hectare

Área do terreno:	1.171,62m ²
Área total construída:	752,76m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	32%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	0,64

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO

HABITAÇÃO
[10 unidades - 706,52m²]

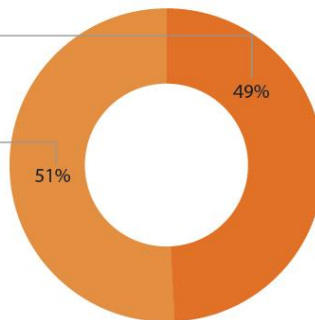
PÚBLICO
[0m²]

SEMIPÚBLICO
[Acesso às residências - 730m²]

COMERCIAL
[0 unidades]

INSTITUCIONAL
[0m²]

ESTACIONAMENTO
[0 vagas]



Tipos:

quitinetes	0%	0 unidades
1 dormitório	100%	10 unidades
2 dormitórios	0%	0 unidades



MAQUETE FÍSICA/INERÇÃO



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora

ANEXO 5 - RECICLAGEM DE PRÉDIOS DETERIORADOS

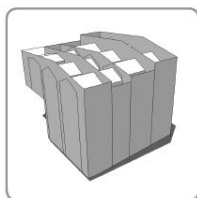
QUADRO SÍNTESE	
Trabalho 240	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2006
Categoria	Profissional Modalidade: Reciclagem de prédio urbanos e/ou obsoletos, adaptando-os a fins habitacionais
Classificação do projeto analisado	Vencedor
Comissão Julgadora	Geraldo Sá Nogueira Batista Hélia Nacif Xavier José Maria Coelho Bassalo Cecília de Queiroz Bezerra Cavalcanti Luiza Helena Cheuiche Fendt
Número de trabalhos inscritos na categoria	Não consta
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	1 (Trabalho 241)
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	"A proposta requalifica de forma adequada um antigo e deteriorado conjunto edificado, mantendo as características externas. Julga-se, todavia, necessária uma melhor análise das condições de salubridade das unidades habitacionais localizadas nos níveis inferiores."
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Alexandre Prisco Paraíso Barreto Elisa Fernández Ramos Esterzilda Berenstein de Azevedo Nivaldo Vieira de Andrade Junior Vânia Hemb Magalhães Andrade
Local de implantação do projeto	Salvador - BA

PRÊMIO CAIXA IAB RECICLAGEM DE PRÉDIOS DETERIORADOS

1º colocado

2006 - Pilar/Taboão, Salvador - BA

Arquiteto/Escritório: ALEXANDRE P. P. BARRETO



VOLUMETRIA
blocos verticais
inseridos no perímetro
original



DENSIDADE
3.434 habitantes por hectare

Área do terreno:	530m ²
Área total construída:	2.619,94m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	19,5%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,56

ÁREAS
dados quantitativos do projeto

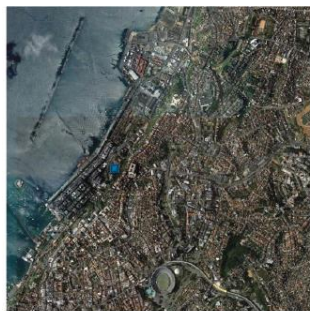
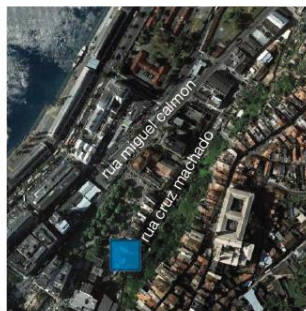
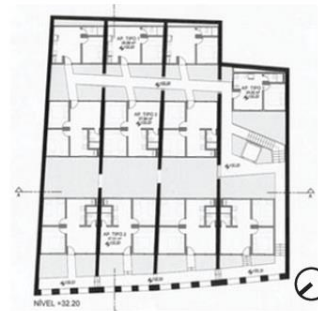


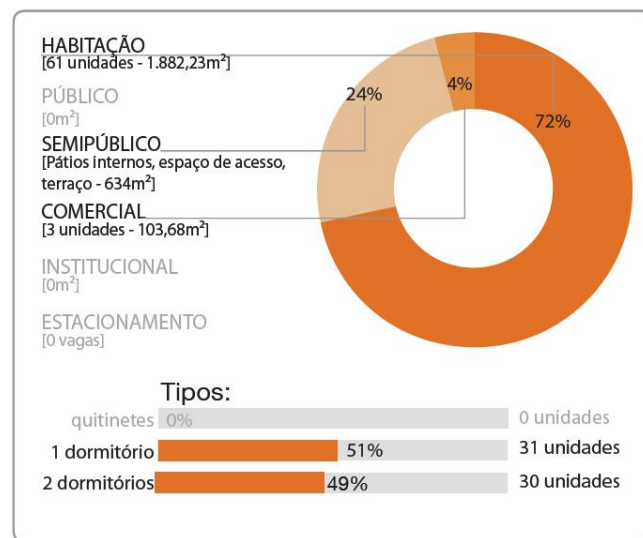
FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO



INSERÇÃO URBANA

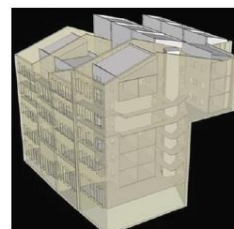


IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DO ENTORNO DO EDIFÍCIO NAIR

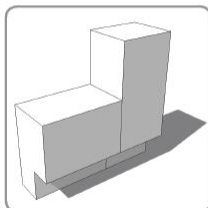
QUADRO SÍNTESE	
Projeto P10 – Revitalização e adequação do entorno do edifício Nair	
Concurso Prêmio Caixa IAB	2008/2009
Categoria	Profissional Modalidade: Reabilitação de edifícios em áreas centrais
Classificação do projeto analisado	vencedor
Comissão Julgadora	Haroldo Pinheiro Villar de Queiroz (Arquiteto/DF – IAB/DN) Ivelise Maria Longhi Pereira da Silva (Arquiteta/DF – IAB/DF) Márcio Luiz Vale (Arquiteto/SP – PM Diadema – CAIXA) Olanise Ferreira dos Santos (Engenheira/PB – SEPPIR – CAIXA) Roberto Martins Castelo (Arquiteto/CE – IAB/DN) Silmar Samis Fattori (Arquiteto/SP – CAIXA)
Número de trabalhos inscritos na categoria	8
Número de trabalhos que receberam menção honrosa nesta categoria	0
Ata da comissão julgadora para a equipe vencedora	"A proposta tem a qualidade de, além da revitalização do edifício, focalizar sua articulação com espaços públicos em processo de requalificação na região central da cidade de São Paulo. Tratasse de empreendimento de pequenas dimensões – 24 unidades habitacionais – que exemplifica a necessidade de implantação de equipamentos de uso público qualificados em quaisquer intervenções de requalificação de áreas centrais degradadas. O autor busca destacar o aspecto da sustentabilidade sócio econômica da proposta, agregando valores ambientais a um maior adensamento habitacional, visando à redução de custos de manutenção do empreendimento."
Equipe Premiada (arquitetos autores e demais equipe)	Cristiana Casellato Simone Meirelles Silvana Simões Max Meirelles Paulo Gozzi Kelly Mascarenhas Jurandir Gonçalves

PRÊMIO CAIXA IAB ADEQUAÇÃO DO ENTORNO DO EDIFÍCIO NAIR

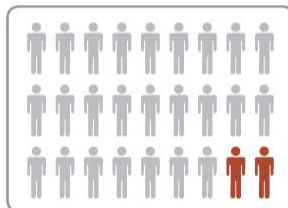
1º colocado

2008/2009 - Campos Elíseos, São Paulo - SP

Arquiteto/Escritório: CRISTIANA CASELLATO



VOLUMETRIA
2 edifícios com térreo recuado



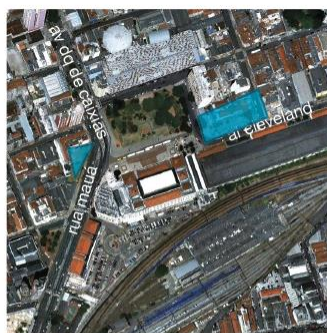
DENSIDADE
159 habitantes por hectare

Área do terreno:	3.757,28m ²
Área total construída:	4.850m ²
Taxa de ocupação (T.O.):	26%
Coefficiente de aproveitamento (C.A.):	1,56

ÁREAS
dados quantitativos do projeto



FOTO AÉREA DA REGIÃO



LOCALIZAÇÃO NO ENTORNO



IMPLANTAÇÃO

HABITAÇÃO
[24 unidades - 1694,16m²]

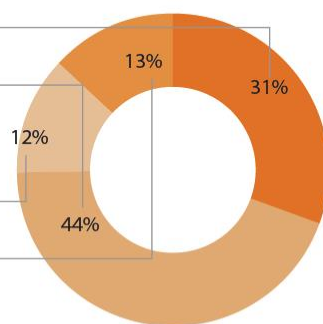
PÚBLICO
[Praça e parque esportivo - 2.430,5m²]

SEMIPÚBLICO
[0%]

COMERCIAL
[7 unidades - 671,25m²]

INSTITUCIONAL
[Centro de convivência - 719,93m²]

ESTACIONAMENTO
[0 vagas]



Tipos:

quitinetes	0%	0 unidades
1 dormitório	50%	12 unidades
2 dormitórios	50%	12 unidades



INSERÇÃO URBANA



IMAGEM MAQUETE DIGITAL

Fonte: Do próprio autor utilizando modelo desenvolvido pelo LEAC, baseado na concepção vencedora