

A Inserção do tema de Habitação de Interesse Social na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da ufpel

RESUMO

A realização do X Encontro da ULACAV possibilita a reflexão sobre temas que relacionam a temática da Habitação de Interesse Social com a formação de estudantes de graduação. A Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas (situada no estado do Rio Grande do Sul / Brasil) realiza atividades relacionadas com esse tema mas ainda não possui esse conteúdo de forma institucionalizada à nível de graduação. As discussões realizadas pelo Naurb/UFPel¹ apontam, entre outras preocupações, para a necessidade de se debater políticas públicas e as alternativas habitacionais da atualidade. As concepções participativa e progressiva e o paradigma da sustentabilidade passam a se constituir como referências em oposição ao paradigma habitacional que vem predominando na maioria das realidades latino americanas.

1. INTRODUÇÃO

A realização de atividades do X Encontro da ULACAV, em Pelotas (no Estado do Rio Grande do Sul, Brasil), no espaço da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPel possibilita um ambiente favorável para o avanço da discussão sobre a implantação regular dos conteúdos relativos à Habitação de Interesse Social, à nível de graduação. Até esse momento, os conteúdos e as ações relacionadas ao tema da Habitação Social foram postas em prática isoladamente, por diversos professores. O X Encontro da ULACAV oportuniza a avaliação crítica das experiências acumuladas e favorece a inserção institucional de modo amplo e integrado, atingindo um novo patamar.

O NAURB – Núcleo de Estudos de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFPEL vem atuando nas áreas de pesquisa e extensão relacionadas ao tema da Habitação de Interesse Social. Os estudos realizados tem servido de referência nas tarefas de ensino. Os docentes e bolsistas envolvidos em linhas de pesquisa, em nível de Mestrado e Doutorado, participam dos debates e reflexões do Núcleo, ampliando os horizontes.

A produção realizada até agora pelo NAUrb/UFPel, acrescida dos estudos desenvolvidos no Curso de Pós Graduação de Engenharia Civil da UFRGS - que possui estreita ligação acadêmica com o NAUrb e as relações estabelecidas com outros países latino americanos (em eventos da ULACAV e CYTED) - permitiram esboçar temas e caminhos para a inclusão regular deste assunto em nossa Faculdade. A realidade da habitação brasileira e os

¹ NAUrb/UFPel - Núcleo de Arquitetura e Urbanismo da Universidade federal de Pelotas - criado em 1999, tem como principal objetivo

desafios quanto ao enfrentamento do problema da moradia são matérias que fazem parte de nossas discussões. Estudar a relação entre o que é produzido e a conduta do Estado em cada época permite uma melhor compreensão dos rumos a ser tomados.

2. UMA REFLEXÃO SOBRE AS POLÍTICAS PÚBLICAS HABITACIONAIS

2.1 A política habitacional e o paradigma “chave na mão”

O paradigma dominante nos processos habitacionais em parte significativa dos países latino americanos está centrado no modelo “chave na mão”. Nesta perspectiva, a habitação é identificada como uma mercadoria. Prevalece a idéia de que resolver o problema da habitação significa desenvolver um produto que está acabado quando é entregue ao usuário. O provimento da moradia é entendido “como a produção de fatos físicos destinados a resolver problemas” (PELLI, 1997). A resolução do problema habitacional fica reduzida à produção do objeto moradia, desconsiderando as relações urbanas, impactos ambientais e atendimento de outras necessidades que precisam ser resolvidas concomitantemente com a produção desse bem. Neste modelo, a ênfase está na unidade habitacional. O espaço não edificado é mera consequência do projeto do edifício.

2.1.1 O período BNH (1964-1986)

No Brasil, a ação estatal que permitiu pela primeira vez na história do país a consolidação de uma política habitacional em âmbito nacional foi desenvolvida durante os anos do regime militar. Esta fase, sob a liderança do Banco Nacional de Habitação (1964-1986) ficou conhecida como “o período BNH”. No entanto, em função dos objetivos e metas assumidas pelo BNH, as alternativas de projeto e as tipologias habitacionais acabaram sendo sinônimo de arquitetura de má qualidade (BONDUKI, 1993).

A quantidade passou a ser uma meta, em detrimento da qualidade. O objetivo era produzir a maior quantidade possível de moradias, ao menor custo possível. Muitos desses programas eram desenvolvidos fora do contexto urbano, sem levar em consideração os impactos ambientais e aspectos de gestão de imensos condomínios (CHIARELLI, 2000).

Bonduki (1998) se refere aquele período, salientando que:

“... introduziu-se, no repertório da habitação social brasileira, um suposto racionalismo formal desprovido de conteúdo, consubstanciado em projetos de péssima qualidade, monótonos, repetitivos, desvinculados do contexto urbano e do meio físico, e principalmente desvinculados de um projeto social”.

A ação estatal desenvolvida nessa época é assim caracterizada por Segawa (1997):

“A política habitacional pós-golpe de 1964 priorizou os investimentos na construção intensiva de casas para a venda (segundo o conceito de propriedade residencial para as classes de menor renda) como forma de estimular o setor da construção civil e recurso para amenizar o desemprego, por ser atividade capaz de absorver mão de obra não

qualificada nos grandes centros urbanos. A diretriz não era assegurar condições mínimas de habitação. Implementar um setor produtivo e combater o desemprego era a preocupação básica, tendo como subproduto a produção de moradias ao menor custo possível".

A concepção “chave na mão” teve seu apogeu nesse período BNH, (1964-1986) gerando uma arquitetura desprovida de identidade. Este conceito – da arquitetura como um produto acabado - foi, em última análise, responsável pela qualidade dos projetos realizados no período BNH.

Medvedovski destaca que a ênfase dada à unidade habitacional no período BNH era parte da visão *central – desenvolvimentista* (termo empregado por BONDUKI, 1997). O importante era a identificação de “cada unidade autônoma e fazer dela uma unidade ‘comercializável’ e passível de servir de garantia a empréstimos bancários” (BONDUKI, 1997, apud MEDVEDOVSKI, 1998). No caso dos conjuntos compostos por edifícios multifamiliares “os espaços coletivos eram meros acessórios que viabilizavam o acesso à habitação” (MEDVEDOVSKI, 1998).

2.1.2 O fim do BNH

O período BNH foi tão identificado com esse tipo de arquitetura que, com a extinção do órgão em 1986, esperava-se o fim daquelas tipologias urbanas e habitacionais. No entanto, como após o fim do BNH, não se concretizou nenhuma outra política habitacional, isso também acabou não ocorrendo. A atuação governamental implementada após 1986 foi substituída por ações pontuais, programas provisórios e financiamentos esporádicos (CHIARELLI, 2000). Ainda que, na atualidade, o Ministério das Cidades registre medidas no sentido de superar várias das limitações características do período BNH, ainda há longo caminho a ser trilhado para a superação da concepção “chave na mão”.

2.2 Um novo conceito de habitação

A elaboração de uma nova política habitacional certamente está vinculada a avanços na política urbana. No entanto, é importante reconhecer que o tema da Habitação de Interesse Social carece de novas referências. No caso brasileiro, é praticamente consensual a necessidade de superar uma gama de pressupostos que envolveram a política habitacional do período BNH (1964/1986). Por outro lado, o debate e as reflexões que hoje vem se consolidando nos países latino americanos, são importantes referências para o caso brasileiro.

Em oposição ao modelo “chave na mão”, vêm sendo esboçadas outras propostas alternativas para enfrentar crescente problema habitacional, presente na totalidade dos países latino americanos. Arquitetos e outros profissionais ligados à formulação de propostas habitacionais têm experimentado e difundido outros modos de avaliar o problema e propor soluções para as necessidades habitacionais.

Pelli (1997) destaca que, na América Latina, principalmente a partir da última década do século, vêm se consolidando novas concepções que envolvem: “o atendimento de múltiplos objetivos de melhoramento habitacional e social, dentro de uma compreensão mais geral que pressupõe a

atendimento ao suprimento da moradia como um serviço público". O autor aponta para uma concepção *progressiva e participativa*, como será visto adiante.

Para Franco (2001) é necessário superar o planejamento calcado "em uma visão economicista ou estratégico-militar de cunho nacionalista". Sugere a inclusão de uma perspectiva baseada no *Planejamento Ambiental*, incluindo uma visão de ecossistema em três instâncias: nos ecossistemas urbanos, nos agrossistemas e nos ecossistemas naturais. Esta é uma das concepções que considera o paradigma da sustentabilidade, que também será comentado a seguir.

2.3 *Alternativas habitacionais da atualidade*

2.3.1 A visão participativa e progressiva

A visão "participativa e progressiva" sistematizada pelo arquiteto argentino Vitor Pelli (1997) parte do entendimento que o provimento habitacional deva ser entendido como um serviço de apoio social. Entende que não pode ser reduzido à fabricação de um bem apropriado individualmente, mas compreendido como um serviço público, a ser prestado ao longo do tempo. Esta concepção se apresenta em oposição às práticas dominantes onde os programas habitacionais resultam em "obras" públicas.

A visão *participativa e progressiva* pretende ser "um serviço de promoção, apoio, acompanhamento e fortalecimento de processos de resolução das necessidades habitacionais centrados na gestão dos próprios moradores." Desse modo, esse paradigma alternativo aponta para um caminho centrado no "protagonismo dos moradores em todo o processo de resolução de seu problema." Também considera que a resolução do problema habitacional deve ser enfrentada como a produção de um conjunto de bens e serviços que possam se desenvolver por etapas o que permite *progressividade e evolutividade* no desenvolvimento da moradia.

Na ação estatal brasileira há registros, na década de trinta, de uma experiência baseada no provimento habitacional como serviço público, como será visto a seguir.

2.3.1.1 A habitação como serviço público no Brasil

No Brasil, na virada do século e no primeiro quartel do século XX, as ações promovidas pelo Estado relacionadas com a resolução dos problemas de moradia se identificavam mais com atuações de ordem sanitária (combate a proliferação de surtos epidêmicos e erradicação de cortiços) do que medidas concretas destinadas contornar a crise habitacional. O Estado promovia atividades no campo legislativo e ao mesmo tempo incentivava ações que buscavam a supressão de moradias precarizadas (BONDUKI, 1998). O autor destaca que, somente a partir da era Vargas (1930), tem início a intervenção estatal na produção de moradias e pode-se falar no surgimento efetivo da habitação social no país. O mesmo autor identifica que o Estado brasileiro, a partir do Estado Novo², chegou a gestar um início de uma política habitacional, mas essa não chegou a ser consolidada. O governo encarava as ações no campo

² Estado Novo (1930-1945)- período de ditadura, baseado numa estratégia nacional -desenvolvimentista (BONDUKI, 1998).

habitacional de forma utilitária, utilizando o instrumento da casa própria para transformar os trabalhadores em defensores da ordem constituída.

Ainda que o modelo dominante - no Brasil e em geral, em toda a América Latina - tenha sempre se baseado na perspectiva “chave na mão”, neste período, uma concepção alternativa chegou a ser materializada em alguns empreendimentos habitacionais gerados pelo poder público. No Departamento de Habitação Popular da Prefeitura do Rio de Janeiro (na época, Distrito Federal), predominou uma visão que estava mais próxima da formulação de provimento da moradia como um serviço público. Este modelo, influenciado pelas correntes modernas progressistas vindas da Europa, produziu uma arquitetura de qualidade reconhecida inclusive internacionalmente.

Bonduki (1998) e Segawa (1997) evidenciam esse modelo nas propostas arquitetônicas e urbanas nos conjuntos habitacionais produzidos principalmente no pós-guerra, através dos Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) criados nos anos 30, nomeadamente o IAPI (Industriários). Os integrantes das equipes que projetavam os conjuntos dos Instintos de IAPs defendiam um conceito mais abrangente:

As diretrizes do IAPI seguiam de modo rigoroso a visão de que habitação não é só moradia : "construir habitações econômicas é fazer, ao mesmo tempo e necessariamente urbanismo" (IAPI, 1940, apud BONDUKI, 1998:157)

Os projetos desenvolvidos estabeleciam relações entre habitação, cidade e sociedade, com ênfase na relação espaço urbano/arquitetônico

"(...) modificava-se a relação entre o público e o privado, ou rompendo-se as fronteiras que os separavam e criando-se a noção de que não se habita apenas a casa e sim um conjunto de equipamentos e serviços coletivos. Arquitetura e urbanismo tornaram-se indissociáveis" (BONDUKI, 1998).

"Os grandes conjuntos de moradia desenvolvidos pelos sistemas previdenciários e instituições habitacionais realizados nos anos de 1940 em diante revelavam sua filiação aos propósitos de urbanismo racionalista" (...) "onde a ordenação fundiária se subordinava ao bem estar coletivo dos habitantes, e não aos interesses dos proprietários". (SEGAWA, 1997)

Os projetos apresentavam relações arquitetônicas e urbanas inovadoras, incluindo nas propostas habitacionais, equipamentos e serviços públicos. A busca por uma melhor qualidade dos espaços possibilitava que esses fossem realmente "apropriados" pelos seus usuários. SEGAWA (1997) destaca que: “O projeto dos espaços buscava ordenar as relações sociais, a vida comunitária, afetando o sentido de privacidade e coletividade de seus moradores”.

As entidades de classe também participavam da discussão sobre a Habitação de Interesse social :

(...) outra conclusão [do Congresso Brasileiro de Arquitetos] é a que aconselha que a construção de habitações de aluguel e não para a venda pois a casa passou a ser considerada um serviço de utilidade pública

[água, esgoto, luz, transporte, etc.] (...) (Engenharia, nov 1945; apud BONDUKI, 1998).

Efetivamente, a maioria dessas experiências se constituiu na produção de moradias para alugar, onde o Estado ficava com a responsabilidade da manutenção dos prédios produzidos.

A crise conjuntural que se consolidou nas décadas seguintes acabou enfraquecendo a proposta preconizada pelos IAPs, levando à sua extinção. A nova conjuntura brasileira pós 64, imposta a partir do regime militar, significou o total abandono dos princípios que nortearam os projetos dos IAPs. Representou também a retomada do modelo "chave na mão" e um corte na possibilidade de se consolidar a perspectiva da habitação como serviço público.

Vários projetos realizados pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão foram executados e ainda hoje existem como referência de uma arquitetura de qualidade. Situando as proposta naquele período, verifica-se que a concepção dos arquitetos modernistas brasileiros era baseada no pressuposto de que dessa forma estariam: "participando da construção da sociedade, a qual queria um novo modo de morar" (BONDUKI, 1998). Ao tecer esse comentário o autor salienta considerações levantadas por Cavalcanti³ alertando que os arquitetos "(...) de fato não se preocuparam em incorporar as práticas populares". A influência das premissas modernistas europeias impunham à arquitetura, um forte ingrediente messiano. A experiência implementada pelos IAPs, de modo coerente com as concepções de arquitetura da época, centrava no profissional arquiteto a inteira responsabilidade pela concepção do projeto. Prevalecia a visão de que as pessoas deveriam ser "educadas" para morar em conjuntos residenciais, negando sua capacidade de propor uma maneira própria de habitar. De fato, no Brasil, pensar em participação popular no processo habitacional não fazia parte da realidade desse período.

De qualquer maneira, essas alternativas se constituem em legados que precisam ser melhor estudados, principalmente por se constituir em projetos que, na prática, estabeleceram um referencial contrário a perspectiva "chave na mão".

2.3.2 A inserção do paradigma da sustentabilidade

O debate sobre o tema **sustentabilidade** tem sido constante desde a década de 70, em fóruns nacionais e internacionais. No entanto, Martins (1995) alerta para a postura que tem sido assumida pelos organismos internacionais. Prevalece a busca de soluções para problemas ambientais atacando os efeitos da agressão ao meio ambiente sem, contudo aprofundar suas causas.

A origem da discussão do conceito de sustentabilidade se encontra no século XIX na Alemanha. Principalmente ao final do século e início do Século XX, os países desenvolvidos começam a registrar suas preocupações com o meio ambiente (MARTINS, 1995).

A busca de soluções para os problemas decorrentes do esgotamento de recursos renováveis resultou no Clube de Roma, criado em 1968. Desse debate surgiu uma proposta de

³ Bonduki(1998) relata que a crítica a essa concepção é feita por CAVALCANTI (1987), em dissertação intitulada "Casas para o povo".

política mundial de controle de crescimento denominada "crescimento zero". Os países chamados de subdesenvolvidos contestam estas proposições argumentando que o mundo não era homogêneo quanto ao consumo de energia e de recursos. A proposta levaria os países pobres à estagnação (FRANCO,2001). A mesma autora lembra também que o termo ecodesenvolvimento remonta a 1971, aparecendo durante um painel técnico ocorrido em Founeux, em reunião preparatória à Conferência das Nações Unidas para o Meio Ambiente Humano (Conferência de Estocolmo, Suécia). O termo teria o significado de "desenvolvimento baseado na potencialidade de um ecossistema, levando em conta a participação da população local, a redução de desperdícios e a reciclagem de resíduos" (FRANCO, 2001). A discussão avançou identificando problemas diferentes: os gerados pela falta de desenvolvimento (pobreza e falta de saneamento) e os derivados do desenvolvimento (poluição industrial e consumismo elevado). Nesta reunião, os termos desenvolvimento e meio ambiente passam a ser relacionados, ao contrário das discussões ocorridas até essa data, quando essas duas expressões eram consideradas pelos ambientalistas como excludentes.

Nos anos '70, vários documentos passam a evidenciar a insustentabilidade do desenvolvimento planetário em decorrência do caminho de desenvolvimento escolhido pelos países desenvolvidos (FRANCO, 2001). A *Conferencia de Estocolmo*, em 1972, redige metas ambientais e sociais, principalmente dirigida para os países em via de desenvolvimento. MARTINS (1995) salienta que os países mais desenvolvidos, inspirados na *Conferencia de Estocolmo* trataram de criar normas ambientais restritivas em suas regiões, transferindo seus próprios seus problemas para os países menos desenvolvidos.

Em decorrência da *Conferencia de Estocolmo* é criado o PNUMA (Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente), com sede em Nairobi (Quênia). O PNUMA buscou unificar as ações de proteção ambiental dentro da ONU.

Dando seqüência a esses eventos, de 1983 a 1987 é elaborado o relatório "Nosso Futuro Comum", a cargo da CMMAD (Comissão Mundial sobre Meio Ambiente e Desenvolvimento), destacando os resultados positivos e negativos do desenvolvimento mundial. Neste relatório é oficializado o termo desenvolvimento sustentável onde se declara o meio ambiente como um autêntico limite de crescimento. Também nele se encontra a formulação mais conhecida: "O Desenvolvimento Sustentável é aquele que atende às necessidades do presente sem comprometer a possibilidade das gerações futuras atenderem às suas próprias necessidades".⁴ Segundo Franco (2001), as premissas desenvolvidas neste relatório foram baseadas em medidas tecnológicas, financeiras e institucionais, sem questionar o modelo econômico vigente.

No final da década de 80, a ONU convoca um evento global para a elaboração de estratégias de reversão dos processos de degradação mundial. O encontro, realizado em 1992, ficou conhecido como *Agenda 21* ou *Cúpula da Terra* resultou na *Declaração do Rio*. O encontro polemizou sobre o modelo político vigente: manter ou trocar de rumo? A *Declaração*

⁴ Brundtland Report – *Our common future* (WCED, 1987), apud FRANCO,2001 .

do Rio, assinada por 170 países, apresenta 27 princípios inter-relacionados para a garantia de um desenvolvimento sustentável em escala global, destacando direitos e deveres individuais e coletivos relacionado com o meio ambiente e desenvolvimento.

O documento resultante da *Agenda 21*, dirigido aos países desenvolvidos, aponta para:

- a busca de maior eficiência do uso de energia e dos recursos;
- uso dos recursos naturais renováveis de forma ecologicamente racional e sustentável;
- redução ao mínimo da geração de dejetos;
- promoção de assistência para decisões ecologicamente racionais na efetuação de compras;
- fixação de preços ecologicamente racionais;
- desenvolvimento de valores que apóiem o consumo sustentável.

A *Agenda 21* propõe ainda:

- Planificação e ordenação sustentável do uso da terra;
- Utilização de sistemas sustentáveis de uso de energia e transporte;
- Desenvolvimento de cidades médias e de práticas que estimulem a criação de cidades sustentáveis.

O mesmo documento sugere ainda um melhor gerenciamento das áreas urbanas, combatendo a migração para as cidades e promoção do emprego nas áreas rurais e cidades médias (FRANCO, 2001). Estes e outros valores defendidos na *agenda 21* passaram a se constituir como uma espécie de marco referencial para as ações relacionadas ao âmbito ambiental.

No plano teórico, outro referencial é o economista Ignacy Sachs que ampliou o conceito de ecodesenvolvimento⁵ e sistematizou as diversas dimensões que a sustentabilidade pode abranger, gerando uma classificação que tem sido largamente empregada: Sustentabilidade Econômica, Sustentabilidade Social, Sustentabilidade Ecológica, Sustentabilidade Geográfica ou Espacial e Sustentabilidade Cultural (SACHS, 1997).

Em estudo recente, Sedrez (2004) contribui com esse debate ao abordar a sustentabilidade do ambiente construído, destacando a complexidade do tema e a necessidade de um tratamento multidisciplinar em empreendimentos de interesse social.

A introdução do conceito de sustentabilidade é umas das formas de se contrapor ao modelo “chave na mão”, inserindo *um uso mais racional das fontes de energia renováveis e não-renováveis, a reciclagem de resíduos sólidos e líquidos, da utilização de tecnologias e tipologias apropriadas de construção e manutenção das edificações e a qualificação dos espaços edificados e a paisagem* (BARROSO et al, 2004). Esta abordagem também se

⁵ Ecodesenvolvimento : “desenvolvimento endógeno e dependendo de suas próprias forças, submetido à lógica das necessidades do conjunto da população, consciente de sua dimensão ecológica e buscando estabelecer uma relação de harmonia entre o homem e a natureza”. (SACHS, 1997).

aproxima sensivelmente da proposta *participativa* descrita anteriormente, por considerar imprescindível a participação dos futuros moradores no processo de resolução do problema habitacional, desde o início do projeto.

Convém lembrar de que as considerações apresentadas acima não são neutras. Martins (1994), ao ressaltar a necessidade de analisar os limites do chamado desenvolvimento sustentável alerta que não se pode perder de vista a inserção da América Latina nas relações econômicas internacionais. Para esse autor só é possível situar as origens do nosso desenvolvimento a partir da análise do modelo econômico. Esse seria responsável, no seu entendimento, pela situação ambiental em cada realidade. Alerta ainda para a existência de diferentes concepções de desenvolvimento sustentável. Cada conceito vai refletir aquilo que é pensado sobre o que deve ser sustentado, para quem, para quê e de que maneira. De acordo com essas concepções irão se apresentar as diferentes alternativas de superação dos problemas.

3. Mudança de Marcos Referenciais - Propostas

As idéias apresentadas acima vêm influenciando vários estudos realizados nos últimos anos, relacionando sustentabilidade e Habitação de Interesse Social. O estudo de Sachs, por exemplo, deixa uma abertura para incorporar novas dimensões a cada situação estudada. Nas discussões ocorridas no NAUrb/UFPel foram estabelecidas algumas relações entre essas dimensões à temática de Habitação de Interesse Social, como já relatado em Medvedovski, 2004:

"Sustentabilidade econômica - emprego de materiais e técnicas adequados, considerando benefício à economia local (PELLI, 1997) e custos. Diminuição de viagens entre habitação e trabalho, com consequente economia de recursos energéticos não renováveis.

Sustentabilidade social-cultural - diversidade de usos - geração de emprego e renda junto à habitação, ambientes de apoio ao desenvolvimento da comunidade, respeito à cultura e características locais como forma de continuar gerando impessoais e estranhos ao usuário (SZUCS, 2000).

Sustentabilidade política: A possibilidade da participação dos usuários na tomada de decisões, desde a concepção do projeto. Adequação de formas de participação da comunidade em empreendimentos coletivos de interesse social: condomínio, associação de moradores, comissão de moradores, etc.

Sustentabilidade ambiental - compatibilização com a preservação do meio ambiente, inclusive ao patrimônio ambiental urbano. Adequada inserção ao meio, eficiência energética, adequação da energia solar passiva, racionalização do uso da água, adequada disposição e tratamento de resíduos sólidos, adequado tratamento de esgoto, equacionamento da coleta pluvial com garantia de permeabilidade do solo e retenção das águas no local.

Sustentabilidade espacial - definição dos domínios do público, privado e coletivo, flexibilidade (construir para mudar), moradia progressiva (cujo

produto final condiciona ou pré determina as etapas intermediárias) e moradia evolutiva (aqueles que, no processo de crescimento se pode desenvolver em caminhos alternativos) (FERRERO, 1998)".

Dentro deste marco teórico-metodológico, a experiência gerada pelo NAUrb a partir de pesquisas sobre conjuntos residenciais, conduziu nos últimos anos, as seguintes reflexões:

1. No tema dos serviços urbanos, integrar a gestão ao projeto, prevendo as ações de operação *reparo e manutenção*. Os usuários devem ter domínio dos aspectos que interferem em sua vida cotidiana. Este domínio significa clareza das atribuições das várias instâncias de uso e apropriação destes serviços e suas redes quanto ao tema da gestão, com reflexo direto no projeto. Um maior controle do consumo de insumos (como água, gás, energia, etc.) e de destinação dos resíduos (esgoto, águas servidas, lixo, etc.) da atividade habitacional resultará em maior sustentabilidade ambiental.

2. A “casa evolutiva”, produzida com a participação do usuário e utilizada também como local de trabalho tem se mostrado como a solução mais viável para uma política habitacional que dispõe de escassos recursos para enfrentar o déficit de 6.6 milhões de moradias. Este é o momento de propor novas tipologias, apoiadas por sistemas construtivos adequados e buscar no âmbito jurídico uma legislação que permita abrigar este crescimento e esta mudança. Prever e antecipar o “puxado”, a garagem transformada em comércio, o segundo piso, a casa do filho que casou e necessita um novo espaço devem ser previsto desde o início da concepção do projeto. A realidade ensina que há progressividade e flexibilidade na construção da habitação popular. Hoje temos tantos programas de regularização porque (de uma maneira simplista) a progressividade e a flexibilidade não foram previstas no projeto e construção. Este fato nos leva a repensar o projeto da habitação e do conjunto habitacional: Este deve pressupor a sustentabilidade espacial e econômica “construir para a mudança”, “projetar para a mudança”. E isto se aplica à unidade habitacional e aos espaços coletivos quando estes estiverem fazendo parte da tipologia em questão.

3. A avaliação da gestão condominial de conjuntos residenciais tem mostrado a fragilidade da figura jurídica do Condomínio para lidar com as complexas relações existentes nos conjuntos habitacionais populares. Os aspectos registrais e de propriedade deverão se adaptar a essa exigência da realidade brasileira e latino americana. Fazer do grande esforço de regularização que o Ministério da Cidade está realizando ponto de partida para novas reflexões sobre as figuras jurídicas mais adequadas para abrigar os aspectos de participação comunitária dos moradores. Uma proposta que tem sido levantada na esfera jurídica, de delegar à Associação de Moradores, associação esta sem fins lucrativos abrigada pelo código civil, o desenvolvimento comunitário, seria um caminho a seguir. Delegar ao Condomínio a regulamentação da propriedade e à Associação a regulamentação das relações sociais é uma esquizofrenia que ignora que nas relações de propriedade estão embutidas as relações sociais.

As reflexões realizadas apontam para a necessidade de inverter o raciocínio tradicional que coloca a habitação como uma mercadoria e que esta mercadoria está acabada por ocasião da venda. Esta concepção de habitação não nos permite abarcar toda a complexidade do

tema. Também exclui toda a habitação produzida com a participação do usuário e ao longo do tempo, que consiste na esmagadora maioria das habitações urbanas brasileiras.

Propostas com os referenciais apresentados anteriormente, ampliam o foco do ensino e da produção das habitações de interesse social, normalmente centrado no *projeto e construção*, para o tema do *uso e gestão* da habitação. Ou seja, inversamente a uma proposta localizada no momento da entrega do produto, passa a focar a habitação ao longo de sua promoção e sua utilização, incorporando os temas da *operação, manutenção e ampliação e modificação*. A preocupação com os aspectos ambientais resulta numa alternativa de respeito às gerações futuras, como também num processo de educação ambiental. O tema das delimitações entre o público, coletivo e privado e das formas de gestão dos espaços coletivos, passa a ser focado através de estudos de avaliação pós-ocupação, buscando contribuir para a melhoria destes espaços bem como parâmetros para novos projetos.

Bibliografia :

- BARROSO, Aline Maria Costa et al. **Propostas regenerativas para comunidades habitacionais de interesse social: o caso alvorada.** São Carlos, SP. 2003. 14 p.
- ENCONTRO NACIONAL SOBRE EDIFICAÇÕES E COMUNIDADES SUSTENTÁVEIS, 2003, São Carlos-SP.
- BONDUKI, Nabil et all. **Arquitetura e habitação social em São Paulo, 1989 a 1992.** São Paulo: USP, 1993.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil, arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo, Estação Liberdade: FAPESP, 1998.
- CHIARELLI, Lígia Maria Ávila. **A promoção de conjuntos residenciais em Pelotas – estudo de caso para o financiamento adotado pelas empresas construtoras, após a extinção do BNH.** Pelotas: UCPEL,2000.
- CHIARELLI, Lígia Maria Ávila. **A promoção de Conjuntos Residenciais em Pelotas – Um Estudo de Caso para o Financiamento Adotado pelas Empresas Construtoras, Após a Extinção do BNH.** 2000. 152p. Universidade Católica de Pelotas, Pelotas.
- FERRERO, Julia. **La vivienda Evolutiva.** In: **Revista Vivienda Popular.** Montevideo: Universidad de la República , Facultad de Arquitectura, nº 3, pg.5-14, 1998.
- FRANCO, Maria de Assunção Ribeiro. **Desenho Ambiental:** uma introdução à arquitetura da paisagem com o paradigma ecológico. 2. Edição. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2001, 296 p.
- MARTINS, Sergio Roberto. **Límites del Desarrollo Sostenible para América Latina en el Marco de las Políticas de (Re)Ajuste Económico.** Pelotas: UFPel, 1997. 139p.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. A vida s(em) condomínio. Configuração e serviços urbanos em conjuntos habitacionais populares - Estudo de caso para Pelotas/RS. (Tese de Doutorado) São Paulo: FAU/USP, 1998.

PELLI, Vitor. Experiencias innovadoras en vivienda popular. La necesidad de clarificacion y replicabilidad. In: **Revista Vivienda Popular**, jul., Montevideo, Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, n°1, 1997,

SACHS, Ignacy. **Estratégias de transição para o século XXI.** Desenvolvimento e meio ambiente, São Paulo: Studio Nobel / Fundação do Desenvolvimento Administrativo (FUNDAP), 1993.

SEDREZ, Michele de Moraes. **Sustentabilidade do ambiente construído para a avaliação de empreendimentos habitacionais de interesse social.** 2004. Dissertação de Mestrado - Programa de pós-graduação de Engenharia Civil, UFRGS. Porto Alegre, 160p.

SEGAWA, Hugo. **Arquitetura no Brasil, 1900 a 1990.** São Paulo, EDUSP, 1997.

SZÜCS, Carolina Palermo. Recomendações e Alternativas para Novos Projetos de Habitação Popular a partir da Avaliação das Interações entre Usuário e Moradia. In: **Características da habitação de interesse social na região de Florianópolis: desenvolvimento de indicadores para a melhoria do setor** (relatório final de atividades Departamento de Arquitetura e urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina), Florianópolis, UFSC, 2000.