

A HABITAÇÃO SOCIAL REDESENHANDO A CIDADE: O CASO DA CIDADE DE UBERLÂNDIA-BRASIL

S. B. Villa, J. C. C. B. Oliveira, R. C. P. Saramago, T. N. de A. Nicolau, M. M. Melo

RESUMO

Este artigo objetiva, mediante experiência desenvolvida para a pesquisa *MORA: elaboração, construção e verificação de unidade habitacional de baixo custo sob a ótica da flexibilidade*, discutir a qualidade da inserção urbana de habitação de interesse social (HIS) na cidade de Uberlândia, indicando questões para a sua ampliação. Para tanto, estruturou-se o trabalho em três partes: (i) discussão do problema atual por meio da análise das políticas habitacionais brasileiras; (ii) apresentação da evolução urbana da produção de HIS em Uberlândia, destacando sua periferização; e (iii) estudos de inserção urbana central: o caso do projeto MORA. As análises pretendem discutir aspectos como: (i) qualidade espacial, formal e estética; (ii) sustentabilidade econômica, social e ambiental; (iii) capacidade de apropriação e de atendimento às necessidades dos usuários e (iv) qualidade urbano-coletiva. Conclui-se que a diminuição do déficit habitacional brasileiro deve estar acompanhada da produção de unidades habitacionais de qualidade e bem localizadas.

1 PRODUÇÃO DE HIS NO BRASIL CONTEMPORÂNEO

Apesar da existência de iniciativas governamentais pontuais, considera-se que a primeira política nacional de habitação brasileira (articulada, centralizada e em grande escala) coincide com o período de atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH), ou seja, entre 1964-1986 (BONDUKI, 2010). Criado durante o regime militar, o BNH pretendia atender à demanda gerada pelo rápido processo de urbanização vivenciado pelo Brasil a partir de meados do século XX. Contudo, ainda que sua produção tenha sido expressiva, não conseguiu resolver o problema do déficit habitacional no país.

Entre outros fatores, Bonduki (2010) e Cardoso et al.(2011) apontam como empecilhos os seguintes: definição da casa própria como única forma de acesso à moradia, negligenciando processos alternativos (como a autoconstrução ou o aluguel subsidiado); exclusão de parcelas significativas da população de baixa renda em função da adoção de critérios de financiamento bancários (restringindo o crédito aos trabalhadores formais); falta de articulação entre os projetos habitacionais e a política urbana das cidades (gerando a construção de grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas, desprovidas de infraestruturas e de urbanidade); e a baixa qualidade das moradias produzidas (mal dimensionadas, disfuncionais e com baixo desempenho ambiental).

Nos anos 1980, a partir da crise econômica resultante do modelo de desenvolvimento imposto pela ditadura – visível no crescente aumento da inflação e das taxas de desemprego – e da reorganização dos movimentos sociais em prol da redemocratização do país, as críticas à atuação do BNH se tornaram mais incisivas. Com a extinção do Banco em 1986, observou-se um processo de esvaziamento e descontinuidade das políticas

habitacionais implementadas pelo governo federal. Na realidade, ocorreu um deslocamento da responsabilidade para os níveis estadual e municipal. Nesse período de transição, além da já tradicional produção de unidades de interesse social em conjuntos habitacionais, assistiu-se ao surgimento de propostas alternativas, como a urbanização de favelas e a construção de moradias por sistemas de mutirão e autogestão (BONDUKI, 2010; CARDOSO et al., 2011). Também se destaca a ação da academia, com a pesquisa de diferentes protótipos e de novos sistemas construtivos¹.

A partir de 2003, observou-se a retomada da tentativa de construção de uma nova política habitacional nacional. Para tanto, propunha-se a manutenção do papel estratégico das administrações municipais, articuladas a outros níveis por meio do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Dentro desse sistema, estabeleceu-se o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) – responsável por repassar recursos para as municipalidades (CARDOSO et al., 2011). Já em março de 2009, como resposta à crise econômica mundial, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)². De maneira semelhante ao BNH, o Programa é gerenciado por uma instituição financeira – a Caixa Econômica Federal (CEF) – e visa impulsionar a economia por meio dos efeitos multiplicadores gerados pela indústria da construção (ROLNIK; NAKANO, 2009). Por outro lado, pode ser considerado um avanço o fato de que o PMCMV define como faixa prioritária a parcela de menor poder aquisitivo (renda de 0 a 3 salários mínimos) – ainda que, segundo Nascimento e Tostes (2011), a produção até o momento tenha se voltado sobretudo para outras faixas de renda.

Assim, apesar de caminharmos novamente em direção a uma diminuição do déficit habitacional, não observamos incrementos no quesito qualidade do ambiente construído. Isso porque, ao se analisar os modelos das unidades habitacionais comumente ofertadas, é possível observar que respondem insatisfatoriamente à demanda existente: aspectos mínimos de habitabilidade, funcionalidade, espaciosidade e privacidade frequentemente não são atendidos, conforme comprovado por recentes estudos de avaliação pós-ocupação (APO) (GRANJA et al., 2009; VILLA, 2010; VILLA et al., 2013a).

Uma provável justificativa para tanto se refere à repetição da tipologia tripartida (em setores social, íntimo e de serviços), criada para atender à família tradicional nuclear (pai, mãe e filhos) que não mais contempla as necessidades dos novos modos de morar e perfis familiares da sociedade contemporânea (VILLA, 2010). O PMCMV estabelece inclusive um programa mínimo (sala, dois quartos, banheiro, cozinha e área de serviço) e um nível de acabamento único para aquelas moradias classificadas como HIS (CEF, 2012), desrespeitando especificidades regionais, culturais e climáticas. A inadequação das

¹ Cf. SARAGAMO, R.C.P. (2011) **Ensino de estruturas nas escolas de arquitetura do Brasil**, Dissertação (Mestrado), Escola de Engenharia de São Carlos, São Carlos. No capítulo 3 e nos anexos, são relatadas várias experiências de aproximação entre academia e comunidade.

² Com a instituição do PMCMV, perspectivou-se a promoção da construção ou aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda de até R\$ 5.000 (ou seja, classes E, D e C), sendo que 40% destas unidades seriam dedicadas a famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos. Em sua segunda etapa, no ano de 2011, buscou-se que 60% de seus investimentos fossem direcionados a famílias com rendimento de até 3 sal. Seu intuito atual é produzir 2 milhões de moradias para famílias com renda de até 10 salários mínimos, dividindo-se em três faixas salariais: a primeira contempla famílias com renda bruta de até R\$1.600,00, a segunda entre R\$ 1.601,00 e R\$ 3.100,00 e a terceira com renda de R\$ 3.101,00 até R\$5.000,00. Os subsídios variam conforme a taxa de renda (CEF, 2012).

habitações também ocorre em função da insuficiência dos espaços em comportar até mesmo as demandas tradicionais, gerando uma sobreposição de atividades em determinados ambientes, dificultando a instalação de equipamentos básicos e desconsiderando a necessidade de estocagem dos moradores (VILLA et al., 2013b).

O problema não se limita à ineficiência do “modelo de morar mínimo”, visto que outra vez tem ocorrido a periferização dos conjuntos habitacionais. Como os empreendimentos são majoritariamente construídos pela iniciativa privada, visando ao lucro, busca-se reduzir os recursos investidos. Para a redução do custo ou do tempo de produção, a estratégia mais utilizada tem sido o aumento da escala dos mesmos. Como consequência, surge a necessidade de se trabalhar com terrenos de maiores dimensões, reforçando, portanto, o processo de periferização, pois é mais difícil encontrar áreas de tamanho e valor adequados nas regiões centrais das cidades (CARDOSO et al., 2011).

Ao manter um padrão de implantação de casas isoladas ou de edifícios verticais em lotes localizados em áreas distantes, tal produção impõe um modelo de circulação e mobilidade dependente do transporte automotor (dificultando o cotidiano dos moradores), bem como exige a criação de uma série de infraestruturas pelos governos locais (vias de ligação, transporte coletivo, equipamentos educacionais e de saúde, entre outras). A combinação desses fatores potencializa os efeitos negativos das mudanças climáticas, em função da alta taxa de impermeabilização do solo gerada e do uso de fontes energéticas inefficientes (RUBANO, 2008; ROLNIK; NAKANO, 2009).

Esse modelo de inserção urbana de HIS é também insustentável do ponto de vista socioeconômico. Afinal, ocorre a espacialização das oportunidades em regiões centrais das cidades, enquanto as periferias continuam desprovidas de urbanidade (ROLNIK; KLINK, 2011). A ausência de equipamentos coletivos e de espaços verdes, somada à escassez de oportunidades econômicas e culturais, geralmente observadas nesses conjuntos habitacionais, dificulta a apropriação do lugar por parte de seus usuários. Tal apropriação é prejudicada ainda pela monotonia estética dos conjuntos edificados, compostos por uma repetição de unidades de baixa qualidade arquitetônica (FORMOSO et al., 2011).

Importa comentar que as normativas do Programa limitam a escala dos empreendimentos a 500 unidades. Porém, esse princípio vem sendo burlado através do fracionamento dos mesmos: em terrenos vizinhos, são construídos novos conjuntos. Outra determinação que regulamenta o PMCMV diz respeito à priorização de propostas localizadas em áreas já dotadas de infraestruturas. No entanto, quando não há oferta de projetos para áreas infraestruturadas, tal priorização – feita por comparação entre propostas – perde o sentido (CARDOSO et al., 2011).

Considerando esse quadro, é urgente repensar a produção massificada e periférica de HIS no Brasil, principalmente se considerarmos o atual momento de ampliação numérica do problema. Para tanto, a produção habitacional deveria se pautar não só em critérios quantitativos, mas qualitativos – seja em termos espaciais e das tipologias ofertadas, seja de sua inserção urbana. Uma alternativa consiste em incentivar a produção de conjuntos habitacionais em zonas consolidadas, aproveitando-se da infraestrutura existente. Todavia, para que essa solução se torne viável, importa aumentar a densidade dos mesmos,

refletindo-se sobre a articulação atual dos lotes. Tais discussões serão melhor elaboradas na terceira parte deste trabalho.

Enfim, em função das políticas habitacionais adotadas no Brasil, são constantes os grandes vazios urbanos encontrados entre a malha urbana e as novas ocupações. Não obstante os processos de urbanização apresentem particularidades regionais, essa é uma tendência que vem sendo construída historicamente tanto nas metrópoles, quanto nas cidades médias, como Uberlândia – cujos padrões de implantação de HIS serão analisados a seguir.

2 EVOLUÇÃO URBANA DA PRODUÇÃO DE HIS EM UBERLÂNDIA

Localizada no estado de Minas Gerais, Uberlândia possui uma população estimada de 646.673 habitantes, sendo o segundo município mais populoso do estado, depois da capital, Belo Horizonte. Ocupa uma área de 4.1 mil quilômetros quadrados, sendo que 135.3 quilômetros quadrados estão em perímetro urbano³.

A produção de HIS na cidade foi posterior aos anos de 1940, período marcado pelo início da participação do Estado na produção e comercialização de habitação popular no Brasil, com a criação a nível federal da Fundação Casa Popular. O primeiro conjunto habitacional construído pela Fundação em Uberlândia foi entregue a seus moradores em 1954, possuindo 50 unidades habitacionais. Nesse momento, a localização deste conjunto já fora considerada inapropriada, pois ficava muito distante do centro comercial, dificultando a incorporação dessa área à cidade (SOARES, 1988). Nesse sentido, sua construção foi apropriada à lógica do sistema capitalista, em que o processo de ocupação do espaço se faz pela expansão do tecido urbano, reservando-se áreas intersticiais, que objetivam primordialmente a especulação imobiliária. Os agentes imobiliários contavam com a ação do Estado, nessas transações, que se apresentavam como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos. Outra característica que acompanhou a produção de HIS desde suas origens na cidade, além do espraiamento urbano, diz respeito à péssima qualidade de construção das unidades ofertadas.

As décadas de 1960 e 1970, por sua vez, foram marcadas pela construção de conjuntos habitacionais pelo Sistema Financeiro da Habitação/BNH. No final da década de 1960, ocorreu a implantação de um conjunto produzido pela COHAB-MG e de outros dois pelas cooperativas-habitacionais dentro desse Sistema. Entretanto, foi somente a partir de meados da década de 1970, em função do crescimento da cidade, que houve um forte aumento na construção de conjuntos produzidos pelo BNH.

Porém, a atuação do Banco em Uberlândia deve ser entendida em seus vários processos, na medida em que existem financiamentos e agentes específicos para o mercado popular e médio, representados pela COHAB (Cooperativas Habitacionais), INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais) e pelo SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos), respectivamente. Dessa atuação, frutificaram diversos conjuntos de casas e apartamentos, que atendiam prioritariamente à classe média e que também contribuíram para um acentuado crescimento da periferia (Figura 1). Nesse momento, estas novas áreas

³ IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Estimativas da população residente nos municípios brasileiros com data referência de 1º de julho de 2012. Disponível em <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?codmun=317020&search=minas-gerais>



de implantação foram entendidas como setores da cidade precariamente atendidos por serviços públicos, em que a falta de infraestrutura básica – água encanada, rede de esgoto, luz elétrica –, de escolas e de postos de saúde, aliada à especulação imobiliária desenfreada, tornaram precário o cotidiano de seus moradores (SOARES, 1988).

Já nas décadas de 1980 e 1990, em um cenário econômico nacional pouco favorável, a expansão de periferias em Uberlândia se deu de forma acelerada, tendo em vista o crescimento populacional e a falta de ação do poder público. A autoconstrução se torna, então, uma prática corrente para a classe mais desprovida, caracterizando-se como uma solução viável para o problema da habitação, mesmo que inadequada para os padrões aceitáveis de habitabilidade. Casas geralmente não concluídas (apresentando paredes sem revestimento, telhados provisórios de folhas de zinco, esquadrias sem vidros, pisos inacabados), irão caracterizar a produção de HIS deste período. Segundo Soares (1988), os ali alojados, ainda que estivessem satisfeitos em possuir a “casa própria”, faziam restrições às condições de habitabilidade do conjunto, inclusive lutando cotidianamente por melhorias nas infraestruturas e equipamentos coletivos.

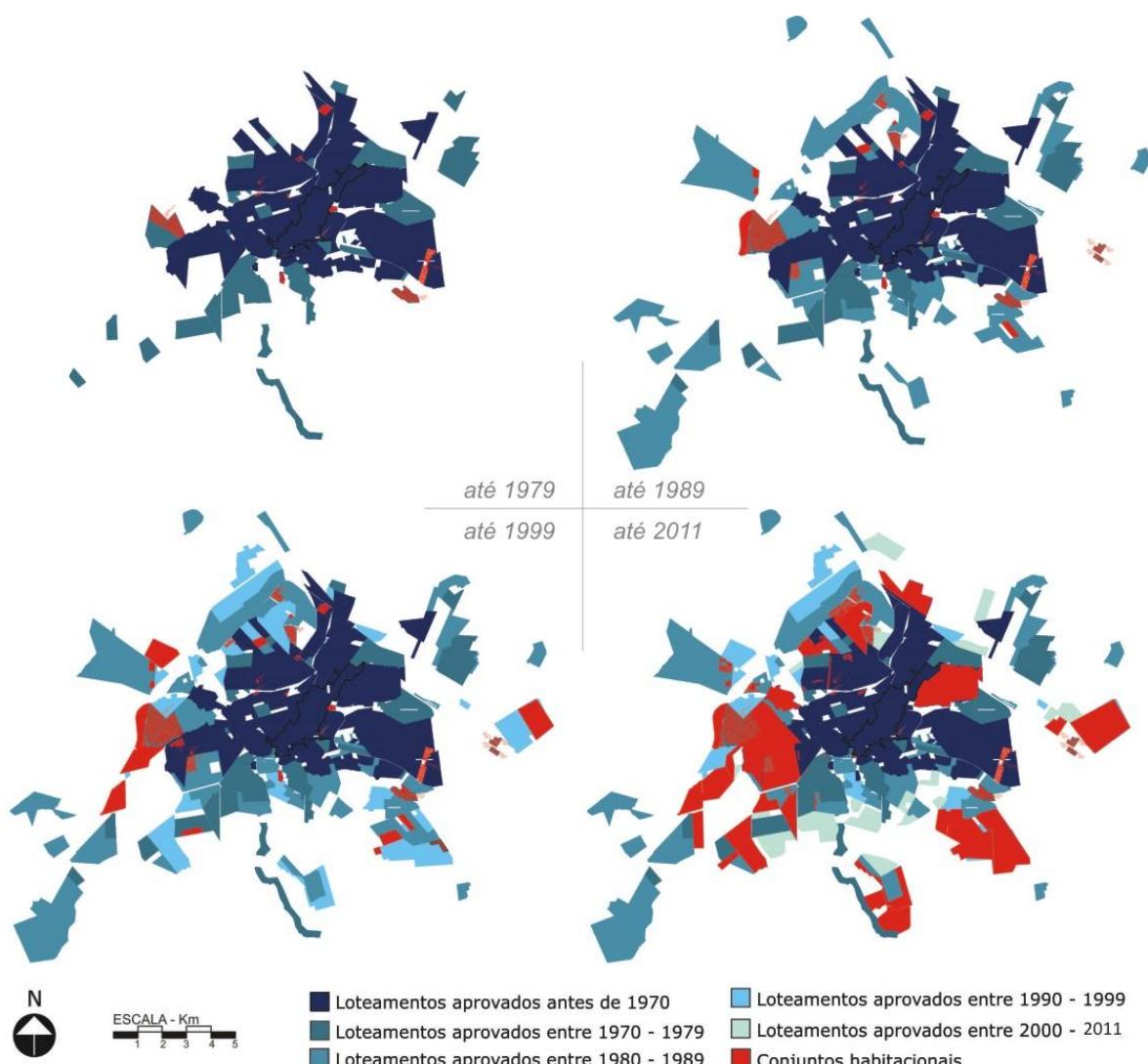


Fig. 01 Mapas evolução urbana da produção de HIS. Fonte: adaptado de BRAGA, 2011 e VILLA e ROTELLI, 2012.

Nos anos 1990, a produção de HIS na cidade se deu principalmente por iniciativas governamentais do PAIH (Plano de Ação Imediata em Habitação). A atuação do PAIH abarcou as COHABs, prefeituras e empresas privadas, a partir da construção de casas em lotes já urbanizados. Entretanto, continuaram a ser edificados conjuntos inseridos nas franjas da cidade com um número expressivo de unidades habitacionais isoladas ($23m^2$), caracterizadas pela implantação em lotes ($250m^2$) e com baixa qualidade de materiais e acabamentos, também desprovidas de infraestrutura básica. Isso porque o PAIH seria responsável pela construção da moradia, porém, a infraestrutura deveria ser provida posteriormente sob a responsabilidade de outros níveis de governo. Infraestrutura esta que, na maioria dos conjuntos edificados (até os dias atuais) está por ser feita por completo. Outro fenômeno deste período refere-se à construção do maior número possível de unidades habitacionais, sem haver qualquer preocupação com a sua qualidade, indicando uma clara opção política por parte do governo federal que buscava responder quantitativamente ao problema (SOBRINHO, 1995).

A partir dos anos 2000, frente a um cenário econômico bastante próspero, a produção de HIS na cidade de Uberlândia continuou a ser referenciada no *modus operandi* até então observado. No cenário nacional, a ampliação do déficit habitacional⁴ brasileiro foi acompanhada pela ação pouco eficiente do governo na produção de habitações de qualidade e consequentemente de cidades eficientes do ponto de vista social, ambiental e econômico. Conforme analisado, enquanto o recente PMCMV tem tido relativo sucesso na questão do número de unidades habitacionais construídas, não foca a qualidade da produção ofertada. Nesse contexto, Uberlândia foi contemplada com expressivo número de unidades habitacionais (UHs), incluindo a faixa 1 – considerada prioritária: aproximadamente 4.000 UHs foram edificadas até o final de 2013, com previsão de entrega de aproximadamente mais 4.800 UHs até 2015 (Prefeitura Municipal de Uberlândia – Secretaria de Habitação).

Analizando a produção nestes últimos anos, reforça-se o processo de periferização observado anteriormente, graças ao fato de que os bairros nos quais os conjuntos habitacionais foram construídos estão quase sempre próximos ao perímetro urbano do município⁵. Normalmente as áreas não contam com serviços essenciais ou equipamentos coletivos. Além da falta ou da precarização da infraestrutura, a periferização do conjunto exclui os moradores física e socialmente do restante da cidade. São empreendimentos sempre horizontalizados e espalhados em uma grande área, criando assim uma baixa densidade de ocupação (em média, 200 habitantes por hectare) e também o espalhamento do tecido urbano. Os moradores contam com insuficientes serviços de transportes públicos, sendo que os deslocamentos costumam demorar entre uma e duas horas. Outro ponto de importante discussão é que a localização destes conjuntos muitas vezes coincide com áreas entrecortadas por córregos ou próximas a rios que abastecem o município. Dessa forma, importantes áreas verdes e/ou de preservação permanente da cidade encontram-se em ameaça (VILLA e ROTELLI, 2012).

⁴ Em 2000 o déficit habitacional de Uberlândia foi estimado em 10.400 unidades (Fundação João Pinheiro, 2000). Em 2010, este número subiu para 17.961 unidades (IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. Estimativas do déficit habitacional brasileiro, 2007-2011).

⁵ Em 2013, o perímetro urbano da cidade de Uberlândia foi inclusive ampliado no sentido de acomodar maior número de conjuntos habitacionais em terras mais baratas.

Finalmente devemos observar que o desenho urbano característico dos conjuntos é o da malha regular convencional, composto por grandes quadras (algumas chegando a 300m de comprimento por 50m de largura), divididas em lotes de mesmas dimensões. Nas quadras, a implantação das unidades reproduz afastamentos e orientações iguais. Isso cria um percurso repetitivo e monótono (Figura 02). Para buscar vencer essa implantação alinhada e estandardizada, os moradores criam artifícios, como a construção de muros trabalhados com cores ou detalhes nas calçadas e portões, entre outros (VILLA et al., 2013a). Ao passo que algumas pesquisas são feitas no sentido de reverter o padrão de baixa qualidade consolidado – como será apresentado a seguir.



Fig. 02 - Esquema de implantação e fotos do conjunto habitacional do Shopping Park, Programa MCMV, Uberlândia, 2011. Fonte: VILLA e ROTELLI, 2012.

3 ESTUDOS DE INSERÇÃO URBANA CENTRAL: O CASO DO PROJETO MORA

O Grupo de Pesquisa [MORA] é formado por docentes e discentes, vinculados à graduação e à pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia. Dedica-se a pesquisar e refletir sobre as diversas esferas envolvidas no tema habitação e qualidade do ambiente construído, passando pela habitação de interesse social, a habitação vertical e a avaliação pós-ocupação, por exemplo.

A discussão aqui apresentada está diretamente ligada às pesquisas, desenvolvidas desde 2009, no projeto *MORA* [1] - *elaboração, construção e verificação de unidade habitacional de baixo custo sob a ótica da flexibilidade*. Este projeto de pesquisa tem buscado refletir sobre a produção recente de habitação com interesse social no Brasil e, especialmente, na cidade de Uberlândia – MG. Objetiva a construção de um protótipo de unidade habitacional a partir dos projetos desenvolvidos pelo grupo de pesquisa, considerando aspectos ligados à flexibilidade, sustentabilidade e urbanidade.

Entendendo, a partir do exposto nos itens 1 e 2, a forma de ocupação da periferia das cidades brasileiras com a construção de loteamentos com interesse social, buscamos verificar a aplicabilidade da ocupação de áreas já consolidadas da cidade de Uberlândia para a construção de moradia para a população de baixa renda. Partindo dessa premissa, foi importante mapear o custo da terra na cidade, visto que tal fator é preponderante na definição do padrão de habitação a ser construído, hoje. Isso se deve ao fato do agente financiador do PMCMV definir um custo máximo para o valor da terra adquirida e o valor da obra a ser implantada (CAIXA, 2012b, p. 25). Como o protótipo de habitação pensado pelo grupo MORA procura, a princípio, rediscutir a qualidade da HIS ofertada pelo

Governo Federal a partir do PMCMV, oferecendo uma possível solução para a questão habitacional, enquadrar-se dentro destas faixas de valor torna-se essencial.

Os mapas de custo da terra elaborados (Figura 03) mostram, imediatamente, a impossibilidade da utilização das áreas livres no interior da malha urbana da cidade, em função do *alto custo da terra* – dentro dos padrões de urbanização atualmente utilizados na implantação dos loteamentos habitacionais. O levantamento mostra também um gradual acréscimo no custo da terra, dentro de cada setor analisado, em função da proximidade com equipamentos urbanos existentes, que qualificam determinada região da cidade – equipamentos de saúde, de cultura, de mobilidade, entre outros.

Nesse sentido, por mostrar-se inviável a implantação de unidades em lotes isolados fora da periferia da cidade, uma alternativa seria na pesquisa por formas de ampliar a densidade da ocupação através da implantação de várias unidades por lote, fugindo do modelo convencional. Buscamos, então, lotes vazios nos setores analisados, verificando o comportamento da implantação de mais de uma unidade unifamiliar por lote – entendendo estes conjuntos como pequenas vilas, abertas à cidade, organizadas a partir de uma mesma tipologia habitacional.



Fig. 03 Mapas de custo da terra por zonas da cidade de Uberlândia

Este exercício, ainda preliminar, rapidamente demonstrou a dificuldade de utilização do lote padrão neste tipo de urbanização, no que se refere à ampliação da densidade habitacional: o terreno com formato de 10x25 m sugere a implantação de uma unidade frontal e outra na parte posterior do lote, sacrificando a relação com a rua e o contato com a cidade, além de uma baixíssima qualidade dos espaços livres resultantes – estes

resumem-se a áreas de circulação (Figura 04). Nesta situação, cria-se ainda uma condição desfavorável e bastante típica nos loteamentos periféricos brasileiros: da “casa da frente” e da “casa dos fundos”, geralmente sendo esta unidade subjugada à primeira.

Um dado importante, que contribuiu para o estudo de implantações em lotes de maiores dimensões, foi o resultado de pesquisas anteriores do grupo (VILLA, 2010; VILLA et al., 2013a), a partir das quais entendemos que o quintal acaba por ser um espaço com pouca ou nenhuma utilização pelos moradores, sendo mais interessante a construção – no modelo de vila – de espaços coletivos de descanso e lazer, ampliando seu potencial de utilização e liberando mais área para a implantação de unidades habitacionais – reforçando as possibilidades de uma cidade com vida pública. A partir daí, estudamos implantações em lotes maiores (Figura 05), dispondo de poucos espaços livres e maior densidade habitacional.



Fig. 04 Implantação em pequenos lotes: duas unidades de 98 m²





Fig. 05 Implantações em grandes lotes: acima, 6 unidades de 98 m², abaixo, 6 e 4 unidades de 67 m²
Mesmo assim, verificamos que a mera repetição de uma mesma unidade em um grande lote não é suficiente para uma adequada proposta de ocupação: mostra-se incapaz de viabilizar a utilização de terrenos com um custo elevado, suficiente para ser fracionado com a implantação de diversas unidades. Além do custo final do terreno ainda ser alto para a quantidade de unidades implantadas, a forma da implantação deixa a desejar: deverá haver uma variação tipológica para aproveitar melhor o terreno (talvez viabilizando um adensamento maior ainda), oferecendo melhor resposta dos espaços livres, para além da mera organização de circulações.

4 CONSIDERAÇÕES

Uma questão fundamental a ser considerada é na validade da insistência, pelo Governo Federal, através de seu agente financeiro, no modelo de urbanização e construção de unidades habitacionais num lote único por família – prevalecente desde os anos 1960. Esta proposta, além de reforçar o inchaço da malha urbana das cidades brasileiras, dificulta a ocupação de vazios urbanos centrais – que poderiam otimizar a infraestrutura já instalada nas cidades – em função da necessidade do baixo custo da terra capaz de viabilizar tal modelo.

Propostas habitacionais contemporâneas (Figura 06) e bem aceitas pela crítica especializada apontam soluções nesse sentido, através da implantação de edifícios altos com aumento da densidade populacional. Modelos da arquitetura moderna brasileira (Figura 07) também lançaram tal discussão, concentrando as famílias em edifícios de grande porte e liberando espaços para equipamentos sociais fundamentais à qualificação do ambiente construído. O Conjunto Pedregulho, no Rio de Janeiro, abriga 384 famílias em um terreno de pouco mais de 52.000 m² (um índice de aproximadamente 136 m² por família), enquanto que um terreno de um típico loteamento de periferia no Brasil disponibiliza 250 m² por família – sem contar com áreas de lazer, educação, esporte e qualidade arquitetônica.



Fig. 06 Paraisópolis, São Paulo: urbanização de favela, 24 famílias por edifício.

Fig. 07 Conjunto Prefeito Mendes de Moraes, no Rio de Janeiro, de A. E. Reidy, projeto de 1947.

Fonte: KELLOG, 2013.

Contudo, para uma relação mais amigável ao entorno construído nas típicas cidades médias brasileiras – eventualmente com índices de verticalização não tão altos, o modelo da vila poderia ser uma resposta adequada. Dilui-se o preço da terra, retirando-se a posse do terreno de apenas um proprietário, com implantações mais flexíveis e sustentáveis (Figura 08). Essencial, ainda, é repensar a relação entre custo a ser financiando e o valor possível do objeto dos financiamentos. Sem a revisão desta diretriz, não se possibilita a *construção maciça* de unidades de habitação que atendam a reais critérios de qualidade, do ponto de vista espacial, econômico e ecológico. Continuaremos a ter, no Brasil, loteamentos distantes e monótonos, exigindo grandes deslocamentos das fontes de trabalho e da cidade “real”, com equipamentos públicos que ofereçam qualidade de vida aos cidadãos.

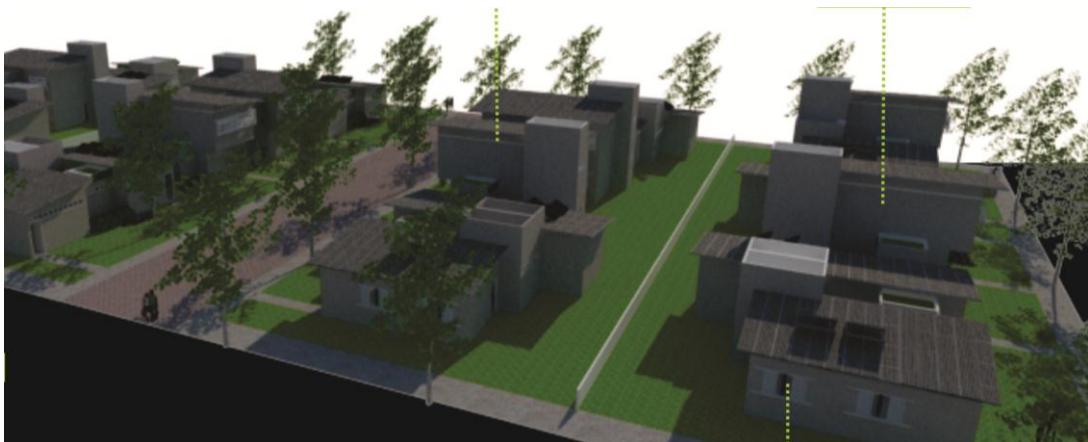


Fig. 08 Vila habitacional com variação tipológica do protótipo MORA [1]

5 AGRADECIMENTOS

Agradecemos aos órgãos financiadores desta pesquisa: FAPEMIG (Fundação de Amparo à Pesquisa de Minas Gerais), CNPq (Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico) e PROGRAD-UFU (Pro-Reitoria de Graduação da Universidade Federal de Uberlândia).

6 REFERÊNCIAS

- BONDUKI, N. (2010) Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula, **Arq.Urb**, 5, 70-104, Disponível em: <http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf>.
- BRAGA, T. H. C. (2011) **Levantamento e análise das tipologias de habitação econômica promovidas pelo poder público em Uberlândia nos anos 1970/80 e 90**, Relatório Final apresentado ao Programa Institucional de Iniciação Científica (PIBIC-CNPq/UFU), 2010/2011, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. (2012a) **Demanda Habitacional no Brasil**, Caixa Econômica Federal, Brasília.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. (2012b) **Programa Minha Casa Minha Vida: Entidades Recursos FDS**, Caixa Econômica Federal, Brasília.
- CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. S. (2011) Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano, **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR**, Rio de Janeiro, 23-27 Julho 2011.
- Centro de Estudos, Pesquisas e Projetos econômicos-sociais** (2014) Uberlândia – Qualidade das moradias - 2010, Universidade Federal de Uberlândia, Instituto de Economia, Uberlândia.
- FORMOSO, C.; LEITE, F. L.; MIRON, L. I. G. (2011) Client requirements management in social housing: case study on the residential leasing program in Brazil, **Journal of Construction in Developing Countries**, v.16, n.2, 47–67.
- KELLOG, C. (2014) **Pedregulho**. Disponível em: <<https://www.flickr.com/photos/kymtyr/2371301935/>>. Licença Creative Commons.
- GRANJA, A. D.; KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; PINA, S. A. M. G.; FONTANINI, P. S. P.; BARROS, L.; PAOLI, D.; JACOMIT, A. M.; MAÇANS, R. M. R. (2009) A natureza do valor desejado na habitação social, **Ambiente Construído**, 9, 87-103.
- NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. (2011) Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil, **Arquitextos**, 12, Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>.
- ROLNIK, R.; KLINK, J. (2011) Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos estudos**, 89, 89-109.
- ROLNIK, R.; NAKANO, K. (2009) As Armadilhas do pacote habitacional, **Le Monde Diplomatique**, 2, 20, 4-5.
- RUBANO, L. B. (2008) Habitação social: temas da produção contemporânea. **Arquitetextos**, 8, Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.095/153>>.



SOARES, B. R. (1998) **Habitação e Produção do Espaço em Uberlândia**, Dissertação (Mestrado), Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, Universidade de São Paulo, São Paulo.

SOBRINHO, F. (1995) **Evolução urbana e Moradia popular em Uberlândia – MG: Estudo de caso do Santa Mônica II**, Monografia de Bacharelado, Departamento de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia.

VILLA, S. B. (2010) A APO como elemento norteador de práticas de projeto de HIS: O caso do projeto [MORA], **Anais do 1.º CONGRESSO INTERNACIONAL HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO**, Lisboa, Portugal, 22-24 Setembro 2010.

VILLA, S. B.; ROTELLI, N. B. A. (2012) A qualidade da produção recente de habitação de interesse social na cidade de Uberlândia MG, pós 2000, **Anais do IV Congresso Brasileiro e III Congresso Ibero-Americano Habitação Social: ciência e tecnologia Inovação e Responsabilidade**, Florianópolis, UFSC, 12-15 Novembro 2012.

VILLA, S. B.; SARAMAGO, R. C. P.; BORTOLI, K. C. R.; PEDROSA, M. C. P. (2013a) A ineficiência de um modelo de morar mínimo – análise pós-ocupacional em habitação de interesse social em Uberlândia, **OBSERVATORIUM: Revista Eletrônica de Geografia**, v.5, n.14, 121-147.

VILLA, S. B.; OLIVEIRA, J. C. C. B.; SARAMAGO, R. C. P. (2013b) Respostas ao problema habitacional brasileiro: o caso do projeto MORA, **Anais do 2.º CONGRESSO INTERNACIONAL HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO**, Lisboa, Portugal, 13-15 Março 2013.