



IV Congresso Brasileiro e III Congresso Ibero-Americanano Habitação Social: ciência e tecnologia
"Inovação e Responsabilidade"

12 a 15 de novembro de 2012, Florianópolis

A QUALIDADE DA PRODUÇÃO RECENTE DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NA CIDADE DE UBERLÂNDIA – MG, PÓS 2000

THE QUALITY OF THE AFFORDABLE HOUSING BUILT IN UBERLÂNDIA – MG, AFTER 2000

Simone B. Villa

Doutora, professor adjunto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, da Universidade Federal de Uberlândia – simonevilla@yahoo.com

Nathália Barros Abate Rotelli

Graduanda da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design, da Universidade Federal de Uberlândia -

nrotelli@gmail.com

RESUMO

Conjunturas econômicas e sociais nos últimos dez anos contribuíram para o aumento da produção da construção civil, notadamente destinadas às classes médias e baixas brasileiras. Nesse cenário assistimos a proliferação de conjuntos habitacionais, em várias cidades brasileiras, idealizados a partir de programas habitacionais, tanto federais, estatais, como municipais. Porém, tais programas, embora consigam abranger uma grande quantidade de beneficiados, pecam pela qualidade projetual e urbanística materializada em seus conjuntos habitacionais.

Esse artigo pretende discutir a qualidade arquitetônica e urbanística da produção recente, pós ano 2000, dos conjuntos habitacionais ofertados na grande maioria das cidades brasileiras a partir de programas habitacionais. O estudo apresenta os resultados da pesquisa sobre as unidades de habitação de interesse social edificadas no município de Uberlândia – MG após o ano 2000. A pesquisa foca-se nas tipologias construídas, buscando uma análise dos espaços internos e da qualidade desses, comparando-os entre si. A partir da comparação, buscou-se identificar mudanças na qualidade arquitetônica, sejam construtivas, funcionais e formais das unidades habitacionais, seus pontos positivos e negativos, assim como seus efeitos na cidade e na população que neles vivem. Metodologicamente, o trabalho se desenvolveu por meio de pesquisa bibliográfica, pesquisa em órgãos públicos, avaliação em estudos de casos e análise dos resultados.

Os principais resultados dessa pesquisa indicam que, na produção recente de habitações sociais do município de Uberlândia, prioriza-se a quantidade frente à qualidade. Tal opção reflete-se diretamente na qualidade: (i) de vida de seus habitantes – oferecendo unidades habitacionais com problemas formais, funcionais e construtivos e (ii) do ambiente construído – imprimindo à cidades um desenho urbano excludente, impactante do ponto de vista ambiental e pobre em relação à sua morfologia.

Palavras-chave: habitação de interesse social; qualidade do projeto habitacional e impactos urbanos.

ABSTRACT

In Brazil, in the past ten years, changes in social and economic patterns have contributed to an increase in the construction industry, particularly directed to middle and lower classes. In this scenario one can watch the proliferation of big housing complexes in several Brazilian cities, built by various governmental housing programs. These programs have been able to reach a growing number of people, however the poor quality of the built environment materialized by these policies persists.

This paper discusses the architectural and urban quality of social housing complexes built in Brazil by governmental housing programs after 2000. The paper presents the results of research on social housing complexes built in Uberlândia - MG . The investigation focuses on a comparative analysis of internal spaces. Aspects like form, functionality, material and building techniques, as well as their effects on their inhabitants, were analyzed. Methodological proceedings involved literature review, research in public agencies, case studies and analysis on results. The main results of this research indicate the clear choice of quantity over quality. This option seems to directly impact the quality: (i) of life of its inhabitants - by providing dwellings with formal , functional and constructive problems and (ii) of the built environment –resulting in cities with segregated urban design, high environmental impact and poor structure.



Keywords: Affordable housing; Architectural design quality; Urban impacts.

1. INTRODUÇÃO

Nos últimos anos o Brasil vive um crescimento da economia. Após a estagnação da década de 1980, a economia voltou a crescer por meados da década de 1990, graças a vários fatores, inclusive o aumento do mercado interno do país. Isto foi causado por e também foi causa da ascensão social de boa parcela da população, como é possível ver na tabela 01, que demonstra que a classe D e E sofreram reduções de aproximadamente 3% e 12% respectivamente, enquanto a classe C teve um aumento de praticamente 10%, passando a ser a característica de mais da metade da população brasileira, enquanto as classes A e B tiveram um crescimento de mais de 3%.

Classe Social	2003 (%)	2009 (%)	Rendimento (R\$)
AB	11,12	14,76	Acima de R\$4.807
C ¹	42,36	52,9	R\$1.115 até R\$4.807
D	16,35	13,69	R\$804 até R\$1.115
E	30,17	18,65	R\$804

Tabela 01 – Mobilidade Social e rendimento das famílias no território brasileiro 2003-2009 em porcentagem e reais.

Fonte: PNAD e IBGE, 2009

Com o aumento da economia, do mercado e do poder aquisitivo da população, a construção civil também se viu em ascensão. Houve, por parte da população, uma procura como primeira necessidade é a obtenção da casa própria. Graças a esse anseio por habitação, e também em função do elevado déficit habitacional brasileiro, além de buscar fomentar ainda mais a economia e a indústria da construção civil, o governo relança seus programas de Habitação de Interesse Social. Tais programas estavam extintos desde a derrocada do BNH² e, mesmo assim, não abordavam as classes sociais mais afetadas pelo déficit, que eram as que viviam com um a três salários mínimos, como é dito por Rolnik e Nakano, 2009.

Diferente de seu programa habitacional antecessor, o BNH, o governo busca alinhar-se às necessidades das classes com menos condições financeiras, as que ganham de um a três salários mínimos, que foram minimamente agraciadas em grande escala. Vale ressaltar que é nesse extrato social que se encontra a maior porcentagem do déficit habitacional do país. Lança-se então o programa Minha Casa Minha Vida, que teve como grande diferencial o auxílio ao financiamento bancário e ao subsídio governamental, conseguindo abranger a faixa salarial dessas famílias e também fomentar o setor imobiliário. Segundo Rolnik e Klink, 2011: 89, "a expansão e maior disponibilidade de subsídios públicos ao crédito para a produção habitacional, associada ao crescimento da economia, têm provocado um dos maiores ciclos de crescimento do setor imobiliário nas cidades já vividos no país". De acordo com os dados do governo, a parcela mínima para o financiamento das famílias de um a três salários mínimos é de R\$50,00, e esta permite que mais brasileiros possam arcar com os custos do financiamento da casa própria de modo que estes não pesem tanto no orçamento. Com tais condições, o número de unidades negociadas aumentou e, com isso, a indústria da construção civil é aquecida, pois mais pessoas podem arcar com os custos e, assim, o governo consegue diminuir o déficit habitacional brasileiro.

O programa MCMV foi instituído no ano 2009 e seu Programa Nacional de Habitação Urbana promove a construção ou aquisição de novas unidades habitacionais para famílias com renda de até R\$5.000, ou seja, toda a classe E, D e C, sendo que 40% destas unidades serão dedicadas a faixa das famílias com 1 a 3 salários mínimos. Já sua segunda etapa, em 2011, busca que 60% de seus investimentos sejam direcionados a famílias com rendimento de até R\$1.395,00, que, com as devidas correções monetárias, são as que se encontram na faixa das

¹ Considerada a classe média, a classe C está dentro de uma faixa salarial de três a dez salários mínimos, enquanto a classe D tem faixa salarial de dois a três salários mínimos. De acordo com dados governamentais, no ano de 2009 o salário era de R\$465,00.

² O Banco Nacional da Habitação (BNH) foi um banco público brasileiro voltado ao financiamento e à produção de empreendimentos imobiliários. Criado em 1964, através da Lei 4.380, o BNH tinha por função a realização de operações de crédito — sobretudo de crédito imobiliário —, bem como a gestão do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS). Era um banco de segunda linha, ou seja, não operava diretamente com o público, atuando por intermédio de bancos privados e/ou públicos, e de agentes promotores, tais como as companhias habitacionais e as companhias de água e esgoto. O banco foi extinto em 1986, através do Decreto-Lei nº 2.291, de 21 de novembro de 1986, o qual o repassou à Caixa Económica Federal.



classes D e E. Enquanto tal programa tem relativo sucesso na questão do número de unidades habitacionais a serem construídas (mais de 1 milhão na primeira etapa), esse não se foca na questão qualitativa da produção ofertada, como é apresentado por Rolnik e Nakano, 2009:

Um pacote habitacional que [...], tem sido alicerçado sobre uma política de ampliação do acesso ao crédito associada a distintas formas de desoneração da indústria da construção, sem conexão com qualquer estratégia urbanística ou fundiária e confundindo política habitacional com política de geração de empregos na indústria da construção, que não são sinônimos.

Historicamente, os programas de habitação de interesse social implementados no país disponibilizam modelos habitacionais localizados em bairros afastados dos centros das cidades beneficiadas, sem que tenha ocorrido uma mudança significativa nos processos de gestão e ordenamento do solo. Tal método de aplicação do programa ignora a quantidade de imóveis e lotes vazios encontrados nos centros das cidades, provocando um espalhamento horizontal dos municípios e a periferização das habitações voltadas as classes mais baixas. Isso ocorre principalmente graças à questões políticas e do mercado, por meio da especulação imobiliária, o que faz com que os conjuntos de Habitação de Interesse Social sejam construídos em terrenos afastados do centro da cidade, sem a infra-estrutura adequada. (ROLNIK; KLINK, 2011). Não planejar a melhor implantação dos grandes conjuntos também causa problemas ao ambiente natural da cidade, tornando-se um modelo insustentável do ponto de vista ambiental e econômico, já que impõe perdas ambientais e externalidades negativas para seu conjunto muito difíceis de recuperar (ROLNIK; KLINK, 2011).

A ausência de planejamento e projetos qualificados parece não ser somente relativo à inserção e modelo urbano. A unidade habitacional ofertada também conta com diversos problemas de ordem formal, estética, funcional, construtiva e ambiental. Sobre esta qualidade, Palermo et al, 2007, nos indica que a produção massificada da habitação social tem se caracterizado pela excessiva padronização e pela redução nominal dos espaços internos. As soluções são de qualidade plástica duvidosa e constituem espaços minúsculos, dispostos em edifícios tecnicamente mal concebidos e mal executados. Outro questão indicada pela autora é o tamanho de tais construções, onde o problema habitacional tem conduzido à pura e simples redução dimensional e ao rebaixamento dos padrões de moradia.

Por outro lado, os modos de vida e as configurações familiares de nossa sociedade mudaram e diversificaram-se, e com isso, as exigências e a capacidade de reinvindicá-las cresceram. As unidades habitacionais devem oferecer, então, soluções mais flexíveis e, assim, se tornarem capazes de atender ao novo leque de necessidade dos morados (COELHO, 2009).

Mesmo com tantas alterações sociais, culturais e econômicas, o que observamos na oferta de habitações de interesse social no país é a padronização, a baixa qualidade e principalmente a desconsideração das mudanças na sociedade brasileira, e de suas diferentes necessidades. Observa-se unidades isoladas de espaços públicos qualificados, organizadas em esquemas pouco adensados, na qual o convívio urbano é estabelecido sob a precariedade dos espaços ermos e abandonados. Também nota-se que tais unidades são organizadas espacialmente segundo modelos habitacionais tradicionais em áreas muito reduzidas, dificultando a possibilidade de suas possíveis e frequentes ampliações. Segundo Coelho, 2009, o habitar social, frequentemente, não é algo humanizado: a residência é considerada como uma máquina e o morador como parte do funcionamento desse mecanismo.

Entretanto sabe-se que a flexibilidade no espaço habitacional poderia ser uma resposta frente a tais inadequações, já que permite adequar-se as demandas existentes e futuras do espaço e, assim, aumentar a vida útil dele sem necessidade de grandes modificações, tornando assim a habitação um melhor investimento (PALERMO, 2007). Com tais dados em questão, se torna, então, essencial que a produção atual da habitação de interesse social no país seja estudada e analisada, para que se identifiquem os problemas e sucessos dessa empreitada, assim como as consequências de tais construções na vida da população beneficiada e, também, da cidade.



2. OBJETIVO GERAL

Esse artigo pretende discutir a qualidade arquitetônica e urbanística da produção recente, pós ano 2000, de conjuntos habitacionais ofertados na grande maioria das cidades brasileiras a partir de programas habitacionais. O estudo apresenta os resultados da pesquisa sobre as unidades de habitação de interesse social edificadas no município de Uberlândia – MG após o ano 2000. A pesquisa foca-se nas tipologias construídas, buscando uma análise dos espaços internos e a qualidade destes, comparando-os entre si. A partir da comparação, buscou-se identificar mudanças na qualidade arquitetônica, sejam construtivas, funcionais ou formais, das unidades habitacionais, seus pontos positivos e negativos, assim como seus efeitos na população que neles vivem e na cidade.

3. MÉTODO

Este artigo faz parte de uma pesquisa de Iniciação Científica³, inserida no [MORA] *pesquisa em habitação*⁴, da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia – UFU, que possui diversas linhas de trabalho relacionadas à habitação.

Metodologicamente se estruturou em, inicialmente, pesquisa de fundamentação teórica e bibliográfica sobre a Habitação de Interesse Social compreendendo assim sua produção no mundo e, em especial, no território brasileiro, desde seus primórdios até os dias atuais. Após a definição de conceitos e aprofundamento destes, a pesquisa partiu para a atividade de levantamento da produção de Habitação de Interesse Social em Uberlândia após o ano 2000, por meio de visitas à Secretaria de Planejamento Urbano e Secretaria de Habitação da prefeitura do Município, assim como pesquisa nas informações oferecidas no website da mesma, obtendo assim dados sobre os conjuntos construídos, seus autores e seus projetos arquitetônicos. Após a obtenção dos dados, foram realizadas visitas *in loco* em determinados conjuntos habitacionais estudados para a identificação de problemas nesses, obtida por meio de observações e, também, entrevistas com seus moradores. A legislação federal, estadual e municipal referente à construção de habitações de interesse social também foi estudada para entender os meios legais que os conjuntos construídos tiveram de obedecer. Com tais dados em mãos, iniciou-se a análise destes, buscando identificar a qualidade projetual das construções, seus pontos positivos e negativos, com seu resultado sendo encontrado neste artigo.

4. RESULTADOS

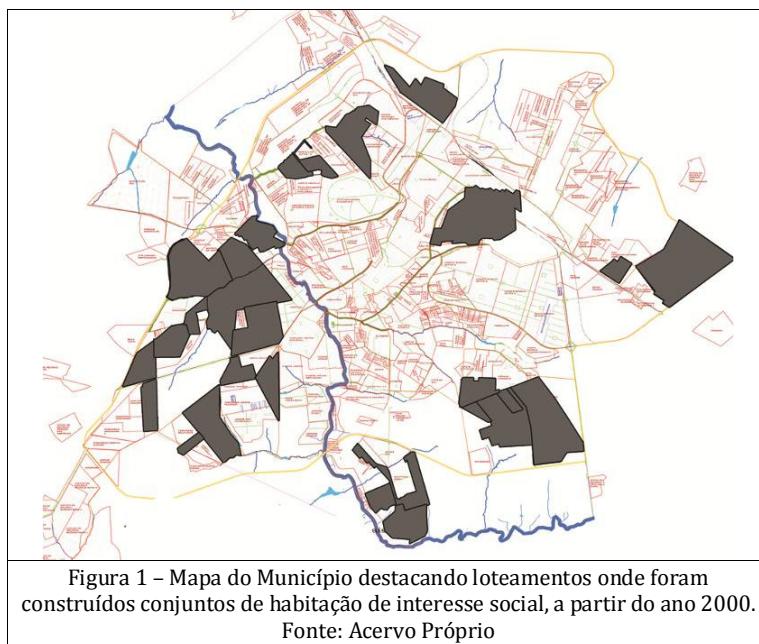
4.1. Inserção Urbana

Para a análise da inserção dos conjuntos habitacionais na cidade, é interessante definir alguns critérios. É importante entender onde tais conjuntos estão sendo construídos e, também, a quantidade de indivíduos que serão beneficiados. Nesse sentido, dois critérios foram elencados para análise: (i) periferização e (ii) baixa densidade.

Como podemos observar na Figura 1, a localização das construções de conjuntos de HIS na cidade, é possível concluir que estes são, em sua maioria, implantados em bairros distantes do centro. É notável o processo de periferização de tais conjuntos, graças ao fato de que os bairros nos quais esses são construídos estão quase sempre próximos ao perímetro urbano do município. Essa periferização causa diversas consequências aos moradores. A primeira é a falta de infra-estrutura adequada para o conjunto habitacional. Normalmente as áreas escolhidas para a implantação desses não são loteadas nem contam com serviços essenciais, como energia elétrica, abastecimento de água, ruas pavimentadas, rotas de transporte público, escolas, postos de saúde, entre outros.

³ PIBIC – EDITAL FAPEMIG DEMANDA UNIVERSAL (01/2011 a 11/2011)

⁴ <http://www.morahabitação.com>



Sendo assim, tais conjuntos começam a ser ocupados sem a consolidação ou existência de tais serviços. Alguns são obrigatórios por lei, como o abastecimento de água, energia elétrica e pavimentação das vias, porém outros como escolas e equipamentos de saúde nem sempre estão presentes. Além disso, por serem distantes, a instalação da infra-estrutura básica se torna dispendiosa, aumentando os custo de um empreendimento que deveria prezar o baixo custo, com qualidade. Além da falta ou da precarização da infra-estrutura, a periferização do conjunto exclui os moradores física e socialmente do restante da cidade.

Para melhor entendimento do isolamento, devemos compreender a dinâmica do conjunto no dia a dia da cidade. São empreendimentos sempre horizontalizados e espalhados em uma grande área, criando assim uma baixa densidade de ocupação e também o espalhamento do tecido urbano, forçando a cidade a aumentar seu perímetro e os percursos a serem percorridos. Os moradores contam com insuficientes serviços de transportes públicos, assim os deslocamentos costumam demorar entre uma e duas horas. Há poucos ônibus disponíveis nas rotas, além de estarem sempre cheios.

Devido à dificuldade de locomoção, a população de tais conjuntos prefere não se deslocar para outras regiões da cidade. A partir dessa realidade, a própria população local acaba por estabelecer pequenos comércios locais como supermercados, lojas de material de construção, mecânicas, borracheiros, lojas de vestuário e brechós, entre outros, que buscam satisfazer as necessidades da população que ali vive. Porém, os bairros não são supridos por serviços, com apenas alguns conjuntos possuindo escolas em suas proximidades, assim como bancos, agências lotéricas, agências dos correios, postos de saúde, e outros serviços essenciais. Quando a população necessita desses, é necessário que ela se locomova até outro ponto da cidade, sendo que raras vezes existem tais serviços em bairros próximos. Com isso, além do distanciamento físico, observamos um distanciamento psicológico da população de tais conjuntos, pois estes não se sentem pertencentes à cidade como um todo, pois não participam dessa inteiramente. Os locais, além do bairro onde vivem, se tornam apenas pontos de apoio para necessidades.

Outro ponto de importante discussão é que a localização destes conjuntos, quase sempre periféricas, muitas vezes coincidem com áreas entrecortadas por córregos ou próximas ao rio Uberabinha, que abastece o município. Sendo assim, tais conjuntos estão próximos às áreas verdes ou de preservação permanente da cidade, mas não observa-se qualquer cuidado na implantação do conjunto relacionado a tais áreas de preservação. A falta desse cuidado permite que tais áreas sejam invadidas pela população, por meio de construções ou desova de lixo, destruindo importantes massas verdes de cerrado, um ecossistema já bastante degradado e que deveria ser melhor preservado. Também cria locais onde a população não considera seguros por serem de densa vegetação, nos quais há o uso de substâncias ilícitas, entre outros.

A baixa densidade, também observada na grande maioria dos conjuntos habitacionais implantados na cidade de Uberlândia, contribui para o espalhamento do tecido urbano, aumentando os percursos a serem percorridos, infraestrutura e desigualdade no preço da terra. Com uma média de 200 habitantes por hectare, o desenho urbano tradicional parece ser uma, entre inúmeras, questões que os arquitetos e urbanistas precisam redesenhar. Tal demanda está associada à busca de bairros mais densos e, portanto, melhor qualificados.

4.2 Implantação

Outro ponto importante a ser analisado é a morfologia dos conjuntos habitacionais e como estes se configuram. Para isso abordamos: (i) a relação do espaço público e privado, (ii) a implantação da unidade no lote e (iii) a relação entre as unidades.

Sobre o primeiro, devemos observar que o desenho urbano dos conjuntos é o da malha regular convencional, com grandes quadras (algumas chegando a 300m de comprimento, com 50m de largura), divididas em lotes com as mesmas dimensões, e com a implantação das unidades com mesmos afastamentos e orientações. Isso cria um percurso repetitivo e monótono. Para buscar vencer essa implantação alinhada e estandardizada, os moradores criam artifícios para se identificarem com sua habitação, por meio de construção de muros trabalhados com cores, pintura ou detalhes nas calçadas, portões, entre outros. Os lotes destinados às unidades habitacionais são sempre os mínimos permitidos pela legislação local. Até o ano 2011, o terreno mínimo era de 250m², com testada de 10m. com a revisão da lei ocorrida no mesmo ano, a área mínima passou a ser de 125m² e testada mínima de 6,5m, para construções realizadas em zonas especiais de interesse, delimitadas pela lei de zoneamento do município, sendo que os conjuntos habitacionais são tratados como "conjuntos urbanísticos" pela lei de uso e ocupação do solo. Como tal revisão da legislação ainda é recente, o efeito das modificações sofridas ainda não foi sentido nos conjuntos habitacionais, pois estes ainda estão em fase de aprovação. Existe apenas um no município de Uberlândia, que possui dimensões de testada menor que 10m, pois se aproveitou de um anexo feito a lei antiga, antes de sua revisão, mas tal possui testadas de 8m e área de 200m².

A unidade habitacional é inserida de forma arbitrária no meio do lote, visto na figura 2, seguindo o mesmo padrão em qualquer orientação desse, ignorando assim fatores ambientais para um melhor aproveitamento do sol e ventilação na unidade. Em alguns conjuntos, as unidades são implantadas de forma geminada, mas com a mesma repetição nos lotes, e ao longo dos quarteirões, como é visto melhor na figura 3.



Figura 2 – Implantação do conjunto habitacional do Shopping Park (2011)

Fonte: Google

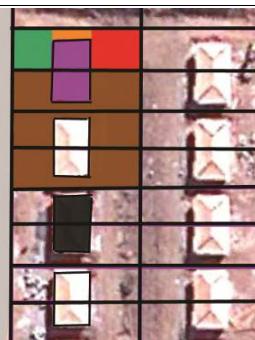


Figura 3 – Implantação de conjunto habitacional no bairro Shopping Park (2011)

Fonte: Google

A implantação das tipologias cria duas grandes áreas vazias no terreno: frontal, destacada na figura 3 com o tom verde, e posterior, destacada em tom de vermelho. A parte frontal normalmente é destinada a garagem do automóvel e depósito de material de construção, já a área em laranja é um corredor criado do limite da casa até o limite lateral do lote, sendo transformado assim em um local de passagem e também depósito, ou estacionamento de motocicletas.



A área ao fundo do terreno deve ser analisada com cuidado. Como visto na figura, ela representa uma grande parcela do terreno total, correndo o risco de se tornar uma área para depósito de lixo, criadouro de mosquitos e proliferação de doenças. Ao mesmo tempo, apesar dessa potencialidade negativa, tal área é vista como um ponto positivo para os moradores, que a consideram um local onde ocorrerá uma futura ampliação. É essa possibilidade de ampliação que motiva prioritariamente a compra de tais unidades habitacionais. Assim, os moradores terão seu terreno, seu espaço na cidade e a possibilidade de intervir na unidade habitacional recebida, podendo suprir as falhas caso suas necessidades não sejam atendidas inicialmente.

Porém, é importante destacar que tal conduta, apesar de a curto prazo oferecer soluções habitacionais economicamente viáveis e tradicionalmente consolidadas, ao longo prazo gera problemas de várias ordens à cidade. Ao fornecer um terreno para cada família, em loteamentos horizontais, causa-se novamente o espraiamento da cidade, além de altos custos com a implantação de infra-estrutura para áreas pouco adensadas. Além disso, acaba-se incentivando a construção de baixa qualidade, pois as ampliações futuras acabam sendo realizadas sem qualquer projeto ou estudo prévio, criando em muitos casos, comôdos insalubres, de dimensões reduzidas e pouco funcionais, e que ainda podem causar impactos ambientais.

Por último, devemos notar que o atual desenho das implantações frequentemente ofertadas não promove o convívio urbano e social de seus moradores. A unidade isola-os do ambiente público, da rua e do bairro, assim como de seus vizinhos. O muro é o elemento construtivo mais valorizado entre os moradores de tais conjuntos, já que esse representa segurança, privacidade e individualidade. A convivência não é incentivada, e com isso, contribui-se para o aumento da segregação e do individualismo na sociedade brasileira. Por traz disso encontra-se vários problemas de ordem social, cultural e econômica que nosso país está por enfrentar. Sabemos que o desenho de qualidade pode ser um forte promotor para bairros sustentáveis.

4.2. As Tipologias

Para a análise das tipologias ofertadas foram definidos alguns pontos de discussão: (i) a exiguidade de área em espaços compartimentados, (ii) o desenho que não possibilita ampliações, (iii) problemas construtivos de diversas ordens e (iv) a similaridade formal.

A primeira observação que pode ser feita das unidades habitacionais construídas atualmente, é que ao longo dos anos, o tamanho dessas diminuiu, porém continuam tendo os espaços organizados de forma tripartida, compartimentada e monofuncional. Sendo assim, os espaços para estocagem, circulação e disposição dos mobiliários são prejudicados, causando grandes problemas funcionais. Um exemplo disso são as áreas de serviço, que foram suprimidas do interior da unidade e renegadas a parte externa, sem qualquer qualidade funcional. As unidades seguem um padrão na relação dos cômodos: dois quartos, uma sala, uma cozinha, um banheiro e uma área de serviço⁵. Além da semelhança na organização espacial, esta também se repete nas áreas de cada cômodo, mostrando que não existem diferenças significativas nas diversas unidades construídas no município.

Tipologia	Áreas (m ²)					
	Sala	Cozinha	Banho	Área Serviço	Quartos	Total
A	9,18	7,24	2,4	2,0	9,53 e 7,75	45,44
B	6,88	4,86	2,58	1,27	7,62 e 7,62	36,51
C	9,54	5,70	2,25	1,9	7,44 e 7,44	38,14
D	7,88	4,53	1,78	2,2	7,66 e 7,66	36,27
E	12,36	4,14	2,27	2,13	8,76 e 7,51	45,36
F	10,36	3,74	2,87	2,20	7,80 e 7,32	40,80
G	8,68	5,65	2,28	2,20	7,60	30,08
H	12,9	4,09	2,71	1,73	8,38 ; 7,47 e 10,92	60,70
I	9,54	5,70	2,25	1,9	7,44 e 7,44	38,14
J	9,92	5,70	2,20	1,54	6,30 e 6,72	35,75
K	10,78	7,0	3,12	-	9,37	37,26

Tabela 02 – Comparação das áreas dos cômodos das unidades habitacionais. Fonte: Acervo Próprio

⁵ As áreas de serviços aqui citadas são externas à edificação. Trata-se de apenas um tanque, na grande maioria das vezes sem cobertura e piso.



Outra questão observada é a sobreposição de ações por parte dos moradores nos comôdos, especialmente na sala. É nessa que se dá o lazer, o convívio, alimentação, estudo e atividades de cunho comercial. Essas atividades são realizadas na maior parte das vezes por mulheres, que não trabalham, mas utilizam seu tempo para realizar atividades que aumentam o orçamento da família dentro da própria casa. Normalmente são atividades como venda de salgados e sorvetes, muitas vezes produzidos dentro da própria habitação, ou a venda de itens cosméticos, ou de serviços como de manicure.

Com tais questões, podemos observar que o projeto da unidade não atende às novas demandas da sociedade e das famílias contempladas. O padrão da família brasileira mudou ao longo dos anos, assim como seus anseios e necessidades, e infelizmente, o projeto da unidade habitacional não acompanhou essa mudança, oferecendo assim apenas soluções ultrapassadas. O projeto, ainda, não oferece possibilidades para uma ampliação adequada, pois sempre que uma ocorre, um comôdo é afetado ou, em outros casos, torna-se impossível manter a privacidade que certas atividades requerem. O projeto é visto como um sistema fechado, que não suporta receber mudanças.

As unidades habitacionais frequentemente ofertadas na cidade de Uberlândia possuem praticamente o mesmo esquema construtivo e se utilizam de materiais similares. As fundações são do tipo radiê, e a construção é toda autoportante, com tijolos furados ou de bloco de concreto. As esquadrias são de aço pintado, e os pisos e revestimentos são frequentemente precários. A cobertura, de estrutura de madeira ou metálica com telhas cerâmicas, na maioria dos casos é entregue sem forro. Já os edifícios são feitos de blocos de concreto, com a mesma escolha nos materiais de acabamento. A grande maioria das casas dispõem de sistema de aquecimento e energia solar, por meio de placas e caixas d'água instaladas no teto. Também sobre instalações, foi observado em alguns casos, a entrega da casa com instalações elétricas aparentes.

Além de uma escolha inadequada de materiais, nota-se também que esses não são escolhidos por sua qualidade e eficiência. Isso resulta em diversas patologias construtivas, como podemos observar na figura 4, que representa algumas unidades que ainda não foram entregues aos moradores, e já apresentam rachaduras e infiltrações. As unidades também não atendem a critérios mínimos de conforto, como iluminação, ventilação e espaciosidade dos cômodos, seja por meio de uma orientação inadequada em relação ao sol e vento, ou por uma escolha errônea de esquadrias e aberturas, e outras decisões projetuais.

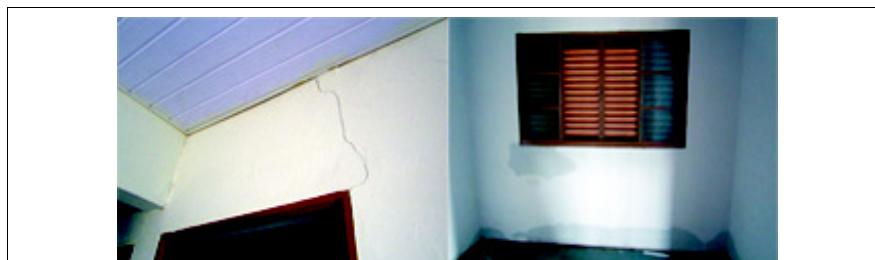


Figura 4 – Patologias encontradas em unidades do Shopping Park. Fonte: Acervo Próprio

As unidades também apresentam uma repetição estética e formal, o que acaba contribuindo para a monotonia do conjunto urbano. A produção de construções idênticas repetidas à exaustão acaba por gerar níveis baixos de apropriação e identificação com as unidades habitacionais. A única diferenciação observada é entre unidades térreas e verticalizadas, como podemos ver na figura 5; apesar disso, quando comparadas, seus projetos arquitetônicos se assemelham.



Figura 5 – Foto das unidades A, B, C e F. Fonte: Acervo Próprio

As figuras 6 e 7 nos trazem as plantas de algumas das tipologias construídas no conjuntos da cidade, e é notável as semelhanças que estas trazem na organização espacial, sendo as principais diferenças encontradas apenas na disposição dos cômodos.



Figura 6 - Layout unidades A, B, e C respectivamente (verde: dormitórios; laranja: sala; azul: banho; roxo: cozinha; rosa: área de serviço; amarelo: circulação). Fonte: Acervo próprio.

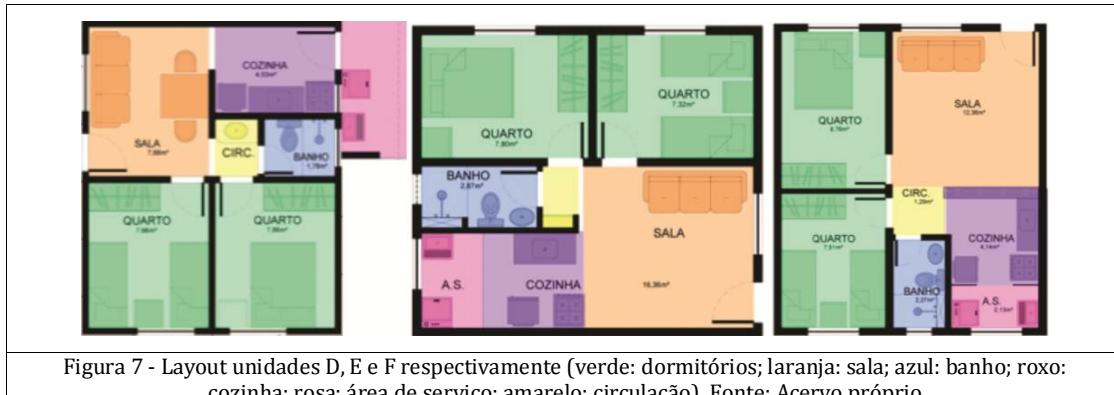


Figura 7 - Layout unidades D, E e F respectivamente (verde: dormitórios; laranja: sala; azul: banho; roxo: cozinha; rosa: área de serviço; amarelo: circulação). Fonte: Acervo próprio

Comumente, as unidades dispõem de dois quartos, sendo um destinado ao casal, e outro aos filhos. Essas foram pensadas para a família nuclear tradicional, um casal com duas crianças, porém, tal padrão se modificou e existem diversos tipos familiares que não são atendidos. Famílias de casais que moram com os próprios pais ou têm mais filhos são um exemplo, causando assim uma superlotação dos cômodos. Foi observada em diversos quartos a inserção de beliches, colchões e sofás para comportar os moradores, além de filhos dormindo junto dos pais. Os quartos também se transformam em áreas de depósito, já que a unidade não comporta áreas e mobílias específicas para estocagem. Foi observado que, além de roupas e itens de uso pessoal, os quartos estavam sendo usados para guardar itens como bicicletas, panelas, entre outros.

Tal superlotação também se dá pela falta de flexibilidade dos mobiliários. Caso uma cama pudesse ser dobrada e integrada com estocagem, por exemplo, o quarto ganharia área livre durante o dia e seria assim utilizado, já que este só o é durante a noite. Tal utilização poderia se dar por meio de área de estudos, lazer de crianças, e outros.

Já a sala é o ambiente em que a vida dos habitantes se desenvolve, pois é o espaço no qual o morador passa a maior parte do seu tempo. É onde ocorrem as refeições, os jovens estudam, a família assiste TV (a qual é considerada a maior fonte de lazer da família). Também é o espaço onde normalmente desenvolve-se algum pequeno comércio da família como falado anteriormente. Ou seja, é o espaço no qual existe a maior sobreposição de funções dentro da casa, mas nenhuma delas consegue ser feita de forma adequada, pois não contam com espaço ou mobiliário adequado. Por exemplo, à noite, os pais assistem TV, enquanto os filhos estudam e comem, tudo ao mesmo tempo. A mobília também é a mesma durante todo o dia, mesmo que não seja utilizada, graças a sua inflexibilidade, e o espaço fica ocupado sem estar sendo utilizado. A sala também não se integra a nenhum ambiente, e seu próprio espaço é inflexível, não permitindo mudanças ou ampliações que não afetem outros cômodos, principalmente quartos e cozinha.

Enquanto isso, a cozinha raramente é integrada à sala ou outro ambiente, sendo assim enclausurada. Também possui dimensões diminutas, o que impede que o morador insira qualquer outro eletrodoméstico como microondas, ou mobília como uma mesa e armários. Também se observa a total inexistência de áreas para estocagem, que é essencial em tal espaço. Não há onde armazenar utensílios domésticos, talheres, alimentos, itens de lavanderia (pois esta nem conta com um espaço físico em si) e outros. O exemplo mais recorrente de como essa armazenagem é feita, é embaixo da bancada, sendo os itens então cobertos por uma cortina. Quando este espaço já está cheio, os objetos são simplesmente renegados a um espaço no chão, empilhados, criando caos e desordem.

Os banheiros são pequenos e não atendem à quantidade de moradores da habitação. Este acaba se tornando fonte de conflito entre os moradores, que devem dividir-lo, algo problemático quando todos necessitam usá-lo no mesmo instante, como pela manhã. Algumas unidades apresentam um inicio da busca pela solução desse problema, ao colocarem a pia em um espaço separado, permitindo que o banheiro seja utilizado ao menos por duas pessoas ao mesmo tempo. Podemos observar alguns exemplos de banheiros e cozinhas na figura 8, assim como da área de serviço.

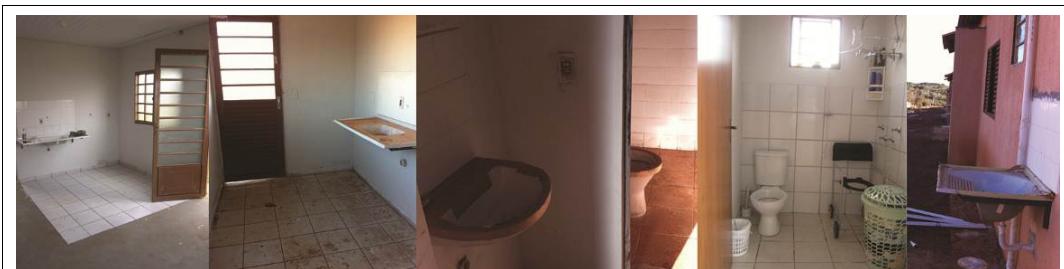


Figura 8 – Áreas internas de unidade habitacional do Shopping Park: cozinha acessível, cozinha, banheiro, banheiro acessível e área de serviço. Fonte: Acervo Próprio.

Embora a unidade habitacional produzida possua espaços exíguos, o problema não se concentra nesse fato, e sim na manutenção de sua organização compartmentada, estanque e monofuncional. Mesmo com tais dimensões, se os espaços fossem mais flexíveis e multifuncionais, suas diminutas áreas não seriam vistas como problema como o são hoje, e não haveria a necessidade primária de ampliações e modificações pelos moradores. A busca por uma produção de espaços habitacionais de interesse social mais adequados aos modos de vida de seus moradores e menos impactantes ao meio ambiente poderia estar associada a vários fatores relativos a sua inserção urbana e a sua tipologia. Em relação à inserção urbana de tais conjuntos recomenda-se: (i) o aumento da densidade associado ao baixo impacto ambiental – empreendimentos mais adensados com responsabilidade ambiental poderiam ampliar o acesso a serviços e equipamentos da cidade, qualificando áreas e (ii) estudo de variadas formas de organização das unidades habitacionais a fim de gerar espaços de uso coletivo adequados, ampliando os níveis de apropriação e identificação com os espaços. Sobre as tipologias recomenda-se: (i) retomar o estabelecimento entre as áreas de arquitetura e do design a fim de produzir espaços habitacionais



completos, incluindo seus mobiliários e (ii) produzir espaços mais flexíveis no sentido mais amplo, adotando para isso sistemas construtivos e materiais adequados a fim de contemplar modos de vida e maneiras de morar em constantes mudanças.

5. CONCLUSÕES

A partir dessa pesquisa, observam-se diversos pontos problemáticos na produção de unidades habitacionais ofertadas no município, não fugindo à regra da grande maioria ofertada no país. Os pontos principais são a inserção dos conjuntos na cidade, a implantação das unidades no conjunto, como estes se configuram e, por fim, a própria solução projetual das unidades.

Em relação à **inserção dos conjuntos habitacionais na cidade** podemos destacar que são construídos em áreas distantes do centro da cidade, isolados assim dessa e de sua dinâmica acarretando a exclusão não somente física, mas socio-cultural de seus moradores. Essa implantação também causa problemas de ordem ambiental, pois encontram-se em áreas que são também limites do município, ou de rios e córregos, tendo assim contato direto com áreas de preservação ambiental, que muitas vezes são invadidas por lixo ou até mesmo construções. Esse modelo de implantação esparçada, juntamente a outros fatores, reforça, por parte de seus moradores, a necessidade de veículos locomotores próprios – automóvel, motocicleta e bicicleta – já que o sistema de transporte público é ineficiente e longas distâncias diariamente são enfrentadas. A distância também interfere na infra-estrutura do local de implantação dos conjuntos, que nem sempre existe ou é feita de forma precária. Ainda assim, ela gera altos custos, pois essa infra-estrutura deve atravessar uma grande extensão para alcançar a área reservada ao conjunto.

Em relação à **implantação das unidades no lote** nota-se que essas não consideram para todo o conjunto adequada orientação solar, ventilação e escoamento das águas pluviais, aumentando assim a disponibilidade de unidades habitacionais insalubres e acidentes ambientais graves, como alagamentos, voçorocas, entre outros. Além disso, o terreno frequentemente ofertado conta com uma grande área não ocupada, que se transforma em depósito de lixo ou de proliferação de doenças. Limitadas relações entre o espaço público, o coletivo e o privado são obtidas nos modelos tradicionais de implantação desses conjuntos habitacionais, potencializando o isolamento de seus moradores em relação a vizinhança, aumentando assim o individualismo da sociedade brasileira.

É importante que se repense o conceito convencional do lote, e encontre-se novas maneiras de implantação de conjuntos habitacionais, buscando propostas projetuais que considerem o aumento da densidade associado ao baixo impacto ambiental e ao estudo de variadas formas de organização das unidades habitacionais a fim de gerar espaços de uso coletivo adequados, ampliando níveis de apropriação e identificação com os espaços.

Em relação à **solução projetual das unidades habitacionais** (tipologias) nota-se que essas não contam com possibilidades de ampliações planejadas, impedindo que sejam feitas com qualidade pelos moradores. Também nota-se que o projeto arquitetônico não contempla a sobreposição de atividades frequente em seus cômodos, assim como não busca estabelecer uma relação direta e complementar entre o design (mobiliários) e a arquitetura (espaço construído). A unidade não conta com áreas úteis, organização espacial e mobiliários adequados nos cômodos para essa diversidade de ações. Também problemática é a qualidade construtiva dessas unidades, podendo ser encontrado diversas patologias já a curto prazo, como rachaduras, infiltrações, goteiras, entortamento de esquadrias e pisos quebrados.

As propostas projetuais de unidades habitacionais sociais precisariam estar atentas à retomar a estabelecimento entre as áreas de arquitetura e do design a fim de produzir espaços habitacionais completos, incluindo seus mobiliários. Também relevante seria a produção de espaços mais flexíveis no sentido mais amplo, adotando para isso sistemas construtivos e materiais adequados a fim de contemplar modos de vida e maneiras de morar em constante mudança. A busca por uma produção de espaços habitacionais de interesse social mais adequados aos modos de vida de seus moradores e menos impactantes ao meio ambiente deveria estar associada a processos projetuais mais consistentes. O crescimento deste país deveria estar vinculado à elevação dos níveis de habitabilidade, tanto no espaço público, como no espaço privado. Programas habitacionais necessitariam estar diretamente associados a políticas de planejamento objetivando a produção de moradias e cidades ambientalmente adequadas, socialmente comprometidas com as diversidades e economicamente viáveis. O direito à moradia digna e de qualidade parece-nos ser ainda uma questão a se alcançar nesse país, não somente a



diminuição do déficit habitacional. Pesquisas, planejamento e comprometimento político podem ser ingredientes valiosos para a produção de empreendimentos habitacionais sociais de qualidade.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BARROS, R. R. M. P.; PINA, S. A. M. G. **Uma abordagem de inspiração humanizadora para o projeto de habitação coletiva mais sustentável.** Ambiente Construído. Porto Alegre - RS. 10: 121-135 p. 2010.
- COELHO, A. B. **Cidade e habitação de interesse social.** Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto no Ambiente Construído. São Carlos - SP: Universidade de São Paulo 2009.
- COELHO, A. B. **Entre casa e cidade, a humanização do habitar.** Opúsculo. Porto: Dafne 2009.
- FERREIRA, J. S. W. **A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil.** Simpósio "Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização". Bauru - SP 2005.
- GRANJA, A. D.; KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; PINA, S. A. M. G. **A natureza do valor desejado na habitação social.** Ambiente Construído. Porto Alegre - RS. 9: 87-103 p. 2009.
- ROLNIK, R.; KLINK, J. **Crescimento Econômico e Desenvolvimento Urbano.** Novos Estudos. 89: 89-109 p. 2011.
- ROLNIK, R.; NAKANO, K. **As armadilhas do pacote habitacional.** Le Monde Diplomatique Brasil: 4-5 p. 2009.
- PALERMO, C. **Habitação social: alternativas para o terceiro milênio.** IV Seminário Ibero-Americanano da rede CYTED XIY. São Paulo 2002.
- PALERMO, C. et al. **Habitação Social: Uma Visão Projetual.** IV Colóquio de Pesquisas em Habitação: "Coordenação Modular e Mutabilidade". Belo Horizonte - MG 2007.