

ANDRÉA QUADRADO MUSSI, ANICOLI ROMANINI, MARCELE SALLES MARTINS, THAÍSA LEAL DA SILVA, LAURO ANDRÉ RIBEIRO, CALIANE CHRISTIE OLIVEIRA DE ALMEIDA E GRACE TIBÉRIO CARDOSO

## Trajectoria de uma experiência de autogestão habitacional de interesse social: reflexões quanto ao empoderamento da comunidade e soluções adotadas

*Trajectory of a self-management experience of low-income housing: reflections on community empowerment and adopted solutions*

**Andréa Quadrado Mussi**

Professora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED - PPGARQ-IMED. Fellow de Harvard University /LASPAU/ Consórcio STHEM Brasil.

*Professor of the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of IMED - PPGARQ-IMED. Fellow of Harvard University / LASPAU / STHEM Brazil Consortium.*

**andrea.mussi@imed.edu.br**

**Anicoli Romanini**

Professora do curso de arquitetura e urbanismo da IMED. Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC).

*Professor of architecture and urban planning at IMED. Ph.D. student in the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of the Federal University of Santa Catarina (UFSC).*

**anicoli.romanini@imed.edu.br**

**Marcele Salles Martins**

Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil e Ambiental da Universidade de Passo Fundo (UPF).

*Ph.D. student in the Postgraduate Program in Civil and Environmental Engineering, University of Passo Fundo (UPF).*

**arqmarcelesalles@gmail.com**

**Tháisa Leal da Silva**

Professora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED - PPGARQ-IMED.

*Professor of the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of IMED - PPGARQ-IMED.*

**thaisa.silva@imed.edu.br**

**Lauro André Ribeiro**

Professor do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED - PPGARQ-IMED.

*Professor of the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of IMED - PPGARQ-IMED.*

**lauro.ribeiro@imed.edu.br**

Trajetória de uma experiência de autogestão habitacional de interesse social: reflexões quanto ao empoderamento da comunidade e soluções adotadas

*Trajectory of a self-management experience of low-income housing: reflections on community empowerment and adopted solutions*

#### **Caliane Christie Oliveira de Almeida**

Professora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED - PPGARQ-IMED.

*Professor of the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of IMED - PPGARQ-IMED.*

**caliane.silva@imed.edu.br**

#### **Grace Tibério Cardoso**

Professora do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED - PPGARQ-IMED.

*Professor of the Postgraduate Program in Architecture and Urban Planning of IMED - PPGARQ-IMED.*

**grace.cardoso@imed.edu.br**

### Resumo

Para minimizar o déficit habitacional no Brasil, o governo federal criou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), alternativa para pessoas de baixa renda concretizarem o sonho de obter a casa própria. Em busca de realizar um sonho e constituir um espaço físico qualificado para a comunidade, um grupo de mulheres formou uma entidade não governamental e firmou parceria com uma Instituição de Ensino Superior para acompanhar a implementação de um loteamento de interesse social, com financiamento do PMCMV. No Rio Grande do Sul, diante de um cenário de déficit habitacional em torno de 170.500 domicílios (IBGE, 2010), o MCMV-Entidades configura-se como a segunda principal modalidade de concessão de moradias urbanas do Programa, totalizando 9.170 unidades habitacionais já entregues em todo o estado. Em Passo Fundo-RS, o Programa MCMV-Entidades (faixa 01) apresenta como principal ação o financiamento para a construção de 210 unidades habitacionais populares no Loteamento Canaã, viabilizado pela entidade organizadora Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”. O objetivo do presente artigo é identificar o papel e a importância dessa entidade, frente às questões inerentes ao Loteamento Canaã, no contexto da política habitacional autogestionada e dos movimentos sociais por luta por moradia e reforma urbana no Rio Grande do Sul. Portanto, o artigo descreve, analiticamente, a implantação de um loteamento de interesse social autogerido por uma entidade sem fins lucrativos (objeto empírico); explicita o enfrentamento de paradigmas nas soluções arquitetônicas e urbanísticas; e, por fim, ressalta a importância do empoderamento comunitário. São apresentadas, na análise dos resultados, algumas reflexões a respeito da autogestão, do empoderamento das comunidades na produção do espaço, da periferização, da homogeneidade e da possibilidade de futuras ampliações das habitações de interesse social.

**Palavras-chave:** Autogestão. Habitação de Interesse Social. Interesse Coletivo. Planejamento Habitacional. Programa Minha Casa Minha Vida.

### Abstract

To reduce housing deficit in Brazil, the Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) was created, an alternative to low-income people fulfill the dream of acquiring their own house. In the pursuit of this dream and to provide an improved physical space for their community, a women's group formed a non-governmental organization and has partnered with an institution of higher education, to monitor the implementation of a low-income housing development with public funding by PMCMV. In Rio Grande do Sul, towards a housing deficit scenario of around 170,500 households (IBGE, 2010), PMCMV-Entities program is the second leading modality of urban housing concession of the entire Program, totaling 9,170 housing units already delivered across the state. In Passo Fundo-RS, the MCMV-Entities Program (Class 01) presents as the main action financing for the construction of 210 housing units in the Canaã housing development, made possible by the organizing entity “Unidos Venceremos” Women’s Group. The purpose of this article is to identify the role and importance this Group, facing issues inherent to the Canaã housing development, in the context of the self-managed housing policy and the social movements that struggle for housing and urban reform in Rio Grande do Sul. Therefore, the article analytically describes the implantation of a social interest housing development self-managed by a non-profit entity (empirical object); as well as interprets the confrontation of paradigms in the architectural and urbanistic solutions; and, finally, stresses the importance of community empowerment. The reflections regarding self-management, empowerment of communities in the production of space, peripheralization, homogeneity and future extension requirements of low-income housing are presented in the results.

**Keywords:** Self-Management. Low-Income Housing. Collective Interest. Housing Planning. Minha Casa Minha Vida.

## Introdução

Em linhas gerais, os primeiros programas e políticas públicas habitacionais do país assistiam a estratos sociais específicos, a exemplo dos trabalhadores urbanos assalariados atendidos pelas Caixas e Institutos de Aposentadorias e Pensões (CAPs/IAPs), a partir da década de 1930, e a população urbana e rural de baixa renda, sobretudo as famílias numerosas, no âmbito da Fundação da Casa Popular (FCP), a partir de 1946. Foi a partir da década de 1960, com a criação de uma estrutura institucional voltada às questões sociais, representada pelo Ministério do Bem-Estar Social, incluindo a subsecretaria de habitação e favela, que uma maior parcela da população passou a ser contemplada com as ações estatais no campo da moradia. Neste contexto foi delineada uma nova política habitacional brasileira, marcada pela criação do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), cujo principal órgão era o Banco Nacional de Habitação (BNH). Por meio deles, outros setores da sociedade passaram a serem contemplados com o financiamento para compra e/ou construção de unidades habitacionais no país, a exemplo das entidades, que se conformam como grupos específicos da população, organizados em companhias habitacionais, cooperativas operárias, caixas hipotecárias de clubes e/ou associações militares.

No cerne da política habitacional federal do Minha Casa, Minha Vida (MCMV) – Entidades esta prática foi intensificada no Brasil. O Programa foi outorgado por meio da Lei n.11.977 de julho de 2009 e atende aos beneficiários reunidos em entidade organizadora, na figura de pessoa jurídica, representada por associação, entidade privada sem fins lucrativos, cooperativa habitacional ou mista, com renda familiar mensal de até R\$ 1.600 (mil e seiscentos reais). Tem como foco principal o atendimento das necessidades básicas de habitação da população de baixa renda das áreas urbanas brasileiras, por meio da concessão de moradias dignas em se tratando essencialmente dos padrões mínimos de higiene, habitabilidade e segurança.

De 2009 a 2013, o MCMV-Entidades – em sua chamada Faixa 01 – foi responsável pela concessão de aproximadamente 17.000 moradias do universo de 1,7 milhões de unidades habitacionais entregues pelo Programa em todo o país (RIZEK et al, 2014). No tocante aos demais subprogramas que atendem a Faixa 1 do Programa MCMV (Empresarial e Oferta Pública de Recursos), a atuação do Entidades corresponde a 2,3% dos contratos já firmados e a 2,5% dos recursos aportados para toda a Faixa 1 (CAMARGO, 2016; 2017). Apesar deste “ínfimo” impacto no déficit de moradias do país, o MCMV-Entidades representa significativas mudanças da política urbana e habitacional brasileira, bem como o fortalecimento de movimentos sociais voltados aos direitos de moradia. Tal cenário vai na contramão do processo de financeirização da produção de moradias e, conseqüentemente, da cidade; ao não se encaixar nos modelos de interesse de mercado, como colocado por Maricato (2016).

No Rio Grande do Sul, diante de um cenário de déficit habitacional em torno de 170.500 domicílios (IBGE, 2010), o MCMV-Entidades configura-se como a segunda principal modalidade de concessão de moradias urbanas do Programa, totalizando 9.170 unidades habitacionais já entregues em todo o estado. Vale ressaltar, que o Rio Grande do Sul se conforma como o segundo estado do país, estando abaixo somente de São Paulo, em se tratando da representatividade desta modalidade (MENEZES, 2016). No município de Passo Fundo, localizado no noroeste do estado sul-riograndense, o Programa MCMV-Entidades (faixa 01) apresenta como principal ação o financiamento para a construção de 210 unidades habitacionais populares no Loteamento Canaã,

viabilizado pela entidade organizadora denominada de Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”, em parceria com Instituição de Ensino Superior (IES), mediante um convênio de ensino, pesquisa e extensão.

O objetivo do presente artigo é identificar o papel e a importância da entidade Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”, frente às questões inerentes ao Loteamento Canaã em Passo Fundo, no contexto da política habitacional autogestionada e dos movimentos sociais por luta por moradia e reforma urbana no Rio Grande do Sul. Assim, o artigo descreve, analiticamente, a implantação de um loteamento de interesse social autogerido por uma entidade sem fins lucrativos (objeto empírico); explicita o enfrentamento de paradigmas nas soluções arquitetônicas e urbanísticas; e, por fim, ressalta a importância do empoderamento comunitário.

## Soluções arquitetônicas e urbanísticas adotadas na produção de HIS

O caso específico do loteamento Canaã em Passo Fundo, possibilita algumas reflexões. Abre espaço para indagações acerca do papel das entidades sociais na produção do espaço e na promoção da qualidade de vida da população. Nesse sentido, convém saber quão longe essas entidades podem chegar e como obtêm sucesso sem se atrelarem, diretamente, ao poder público, bem como em que medida elas podem qualificar a prática de seus processos quando acontece a interação entre os diversos agentes envolvidos na produção do espaço urbano.

Por outro viés, o caso mostra que a perpetuação de soluções urbanísticas periféricas e de soluções arquitetônicas homogêneas, sem o planejamento de ampliações, observadas em empreendimentos habitacionais diretamente promovidos pelo Estado, caracterizam um *modus operandi* de difícil alteração e que precisa ser enfrentado. Vale frisar que, apesar da experiência passofundense ter sido promovida por uma entidade, que poderia usufruir de mais liberdade na correção de soluções equivocadas, os problemas persistiram. Para além disso, são percebidos alguns avanços nesta experiência, que representam potencialidades para a melhoria progressiva das soluções arquitetônicas e urbanísticas adotadas na provisão de HIS no Brasil.

Quanto às soluções urbanísticas adotadas na produção de HIS promovidas pelo PMCMV, é possível constatar que: (i) o Estado influencia na localização das habitações sociais na cidade. Como afirma Maricato (2009, p. 42), as novas centralidades urbanas são o “resultado de um pacto entre o capital imobiliário e aplicação dos fundos públicos”, estimulando e reiterando a exclusão socioespacial (MARICATO, 2009; ROLNIK et al., 2015); (ii) o Estado abdica dos instrumentos legislativos do Estatuto da Cidade de regulação do uso do solo, de correção das distorções de ocupação do solo e de controle da especulação imobiliária (MINEIRO; RODRIGUES, 2012; LAGO, 2004; NISILDA et al., 2015; CARVALHO; STEPHAN, 2016); (iii) os empreendimentos habitacionais do PMCMV são implantados nas áreas periféricas das cidades (NISILDA et al., 2015; CARVALHO; STEPHAN, 2016); (iv) a maior ou menor acessibilidade a esses empreendimentos habitacionais é proporcional à faixa de renda salarial dos moradores a que eles se destinam (SILVA; TOURINHO, 2015), destacando, mais uma vez, a segregação socioespacial. Assim, embora a população adquira uma unidade habitacional melhor que a anterior, suas condições de acessibilidade são consideradas piores (CARVALHO;

STEPHAN, 2016); e (v) o Estado institui a ZEIS, porém, como Lago (2004, p. 27) ressalta, esse instrumento carrega “princípios contraditórios”, podendo contribuir para a segregação e diferenciação de classes sociais.

A condição de morar na periferia é entendida, geralmente, como algo inevitável. Como menciona Carlos (2008, p.134), “o homem vive onde ele pode morar, e onde pode morar será determinado pela renda que recebe e pelos sacrifícios que ele pode fazer”. Já Mattoso (2010, p. 38) compreende essa condição e o afastamento das facilidades urbanas não como uma falta de oportunidades, mas como uma opção do indivíduo. Para chegar a tal conclusão, ele toma como exemplo o fato de que a expansão dos subúrbios no Rio de Janeiro não foi necessariamente “através da força ou da autoridade da administração política, mas sim por ter [o indivíduo] optado por esta região, em muitos casos, pela acessibilidade aos terrenos e aluguéis mais baratos”.

A segregação por meio da construção de bairros populares periféricos, exaltando a exclusão social, é uma das principais críticas ao PMCMV feita por entidades do movimento social. Segundo Mineiro e Rodrigues (2012, p. 33), “instrumentos construídos coletivamente e presentes no Estatuto da Cidade não têm tido chance de serem implementados diante da voracidade da especulação imobiliária e da falta de intervenção do poder público”. A segregação resultante deste modelo afeta a relação entre as pessoas, reduzindo a possibilidade de convívio entre classes sociais distintas. Para Gonçalves (2002), o abandono e o desequilíbrio da paisagem urbana brasileira ocorrem, principalmente, em decorrência da inatividade e/ou da omissão do Estado no desenvolvimento de políticas que visem à superação da segregação das diferentes classes sociais.

Em relação às soluções arquitetônicas adotadas na produção de HIS promovidas pelo PMCMV, são observados os seguintes aspectos: (i) a produção habitacional financiada pelo PMCMV caracteriza-se por habitações com área dentro dos parâmetros mínimos indicados pela Caixa (2012); e (ii) a necessidade de ampliação das HIS é algo inevitável desde o início da ocupação. Na grande maioria das vezes, essas ampliações são efetuadas pelos próprios moradores, sem a orientação de um profissional. Sublinha-se que a busca pela ampliação acontece devido ao grande número de HIS com dimensões mínimas, insuficientes no que diz respeito ao dimensionamento de cada compartimento, ora seguindo um programa de necessidades básico completo (lista funcional de compartimentos completa) e de acordo com o tamanho da família beneficiada, ora com base em um programa de necessidades incompleto (lista funcional incompleta). A falta de flexibilidade interna em relação às mudanças da família ao longo do tempo também é outro aspecto que pode ser apontado neste sentido.

O projeto de moradia sem previsão de expansão, ainda que justificado pelo desconhecimento das necessidades e do perfil do morador (BENEVENTE, 2002), pela padronização de soluções espaciais, pela falta de retroalimentação do conhecimento sobre habitação na prática projetual, pelo fato de certas famílias possuírem renda compatível apenas com o programa de construção mínima totalmente financiado, pela urgência da execução da obra, quando as famílias precisam optar pelo projeto de construção mínima, a fim de não perderem o direito ao lote disponibilizado por órgãos públicos (KOWALTOWSKI, 2003), acaba gerando diferentes problemas no momento em que é efetuada a ampliação, tais como: (i) pequena melhoria do nível de conforto dos moradores com as alterações (KOWALTOWSKI et al., 1993, 1995; FISCHER; SANTOS, 2003; SZÜCS, 2004); (ii) desperdício de materiais e aumento do tempo de construção (BITTENCOURT, 2006); (iii) soluções espaciais inapropriadas (BITTENCOURT, 2006) e/ou readequações irregulares (SZÜCS, 2004); e (iv) subdimensionamento ou superdimensionamento dos compartimentos (SZÜCS, 2004).

## A trajetória da autogestão empoderada do Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos” e as características de implantação do Loteamento Canaã

O Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos” é uma entidade não governamental que desenvolve projetos sociais no bairro Leonardo Ilha, em Passo Fundo, há mais de 10 anos. A principal ação dessa entidade de autogestão é a implantação, em duas fases, do loteamento Canaã, totalizando a ocupação de uma área adquirida de 94.935,93m<sup>2</sup>, subdividida em 210 lotes/HIS (Figura 1).

O contexto de construção do mencionado loteamento e das habitações faz parte de um novo modo de operar e de solucionar os problemas urbanos, constituído com base na ideia de uma sociedade mais proativa, empoderada e independente do poder público.

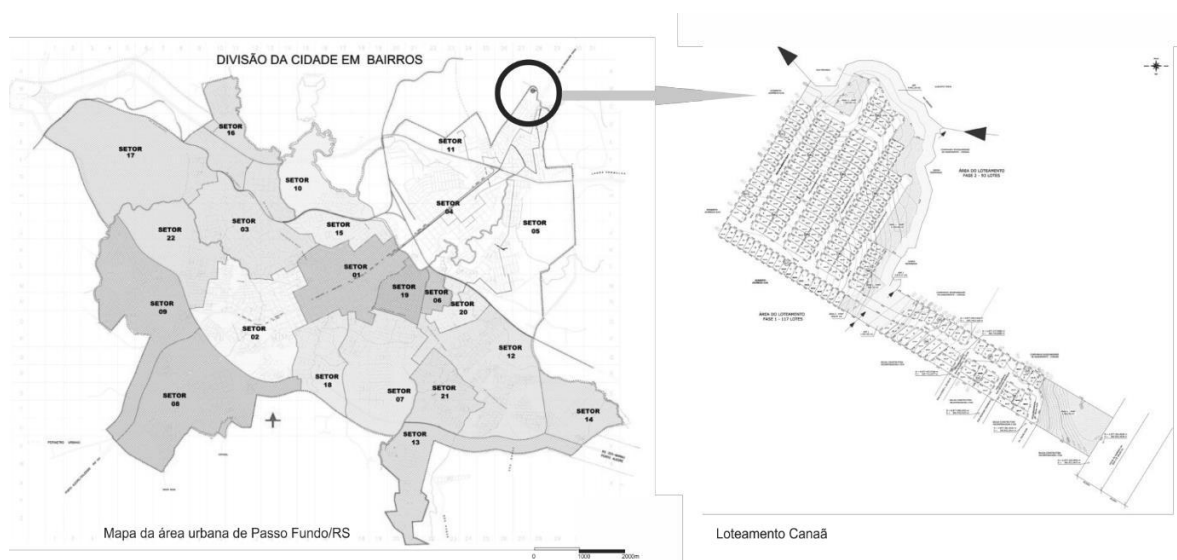


FIGURA 1 – Localização do futuro loteamento Canaã, Passo Fundo, RS, Brasil.

Fonte: Mapa base de Passo Fundo da Prefeitura Municipal e Mapa do loteamento Canaã do Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”. Modificado pelos autores, 2016.

O termo empoderamento, tradução literal do inglês empowerment, é aqui entendido como reconhecimento do poder da sociedade para autogerir empreendimentos e produzir o espaço. Passou a ser utilizado a partir dos anos de 1970, para dar destaque à participação e organização comunitária, fazendo parte dos primeiros trabalhos que buscaram relacionar poder e pobreza. Historicamente, seu caminho passa pela ideia de libertação das práticas sociais injustas e opressivas. Por esse pequeno histórico, nota-se que a conceituação do termo é complexa, estando fundamentada em distintas áreas do conhecimento e com raízes nas lutas por direitos civis originadas nos países desenvolvidos no século XX (LIMA, 2008).

Apesar de possuir características de prática empoderada, alguns problemas persistem na experiência analisada, como a periferização, a qual é amenizada pelo fato dos futuros moradores já habitarem numa área próxima ao empreendimento. O loteamento Canaã localiza-se num dos limites do perímetro urbano de Passo Fundo. O impacto



que essa localização pode vir a gerar nas famílias que ali se assentarão talvez não seja tão alto, uma vez que a grande maioria de seus futuros moradores (63%) é proveniente dos dois bairros vizinhos (Leonardo Ilha, 37%, e São José, 26%) ou de outras localidades periféricas da malha urbana. O bairro Leonardo Ilha compreende uma extensão do bairro São José, e, por sua vez, o novo loteamento Canaã abrange uma extensão do bairro Leonardo Ilha. Muitos dos futuros moradores do novo loteamento têm conhecimento de seus arredores e dão preferência ao espaço físico de seu futuro bairro, pois estão a ele familiarizados, além de receberem motivação da organização comunitária já existente.

A autogestão habitacional é uma manifestação de empoderamento comunitário e diz respeito, de acordo com Mineiro e Rodrigues (2012, p. 21), ao fato da própria comunidade gerir o processo da produção de sua habitação, envolvendo “[...] a definição do terreno, do projeto, da equipe técnica, da forma da construção, compra de materiais, contratação da mão de obra, organização do mutirão, prestação de contas e organização da vida comunitária”.

O lançamento dos programas federais de financiamento habitacional fez com que o planejamento informal protagonizado por entidades sociais emergisse ainda mais. Corroborou, para tanto, instrumentos legislativos como o Estatuto da Cidade que, ao mesmo tempo, exigiu a organização do planejamento urbano no nível municipal. Assim, foi requerida, por exemplo, a construção de planos diretores municipais fundamentados nos mecanismos já mencionados, a fim de que o município se tornasse apto a solicitar recursos financeiros em diversos campos de atuação. Foram abertos financiamentos exclusivos do PMCMV para entidades sociais sem fins lucrativos. Mineiro e Rodrigues (2012, p. 43) ressaltam que “o reconhecimento das entidades populares como agentes promotores dentro da política nacional de habitação é, sem dúvida, uma conquista dos movimentos populares”.

O Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos” se candidatou ao PMCMV na modalidade entidades, obtendo financiamento para provisão habitacional. Foi o primeiro grupo a ser contemplado nessa modalidade no país. Sua trajetória é apresentada na Figura 2.



FIGURA 2 – Linha do tempo de atuação do Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”.

Fonte: Elaborado pelos autores, 2018.

## Metodologia da interface entre a Entidade e IES e das ações efetuadas para a qualificação dos processos e projetos

A Figura 3 apresenta as principais ações desenvolvidas pela IES para o Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”. O convênio, firmado em 2011, abrange ações de ensino, pesquisa e extensão. No viés da pesquisa, tem-se o projeto “Arquitetura Sustentável de Interesse Social”, aprovado por órgão de fomento público. A extensão foi feita por intermédio do Escritório Modelo da IES e, na vertente do ensino, foram realizadas atividades aplicadas nas disciplinas de planejamento urbano e regional e de HIS. No que concerne a esse último aspecto, as principais atividades conduzidas foram:

- (i) Aplicação de formulário com questões objetivas e entrevista semiestruturada junto a 150 das 210 famílias dos futuros moradores do loteamento Canaã, com o objetivo de traçar o perfil socioeconômico, definir suas preferências quanto às futuras ampliações das HIS e de produzir tipologias habitacionais e urbanas;
- (ii) Elaboração de projeto arquitetônico de HIS, incorporando tanto a possibilidade futura de ampliações dimensionais quanto um projeto de arquitetura de interiores;
- (iii) Elaboração de projeto urbanístico para qualificar o sistema viário do futuro loteamento;
- (iv) Elaboração do projeto do centro comunitário;
- (v) Realização da atividade “Leitura comunitária: senso de comunidade, expectativas e prioridades”, com 300 moradores das 210 famílias, a partir da qual se buscou reforçar o vínculo comunitário entre as famílias que irão morar no loteamento Canaã e sistematizar suas percepções e expectativas quanto ao espaço urbano compartilhado.

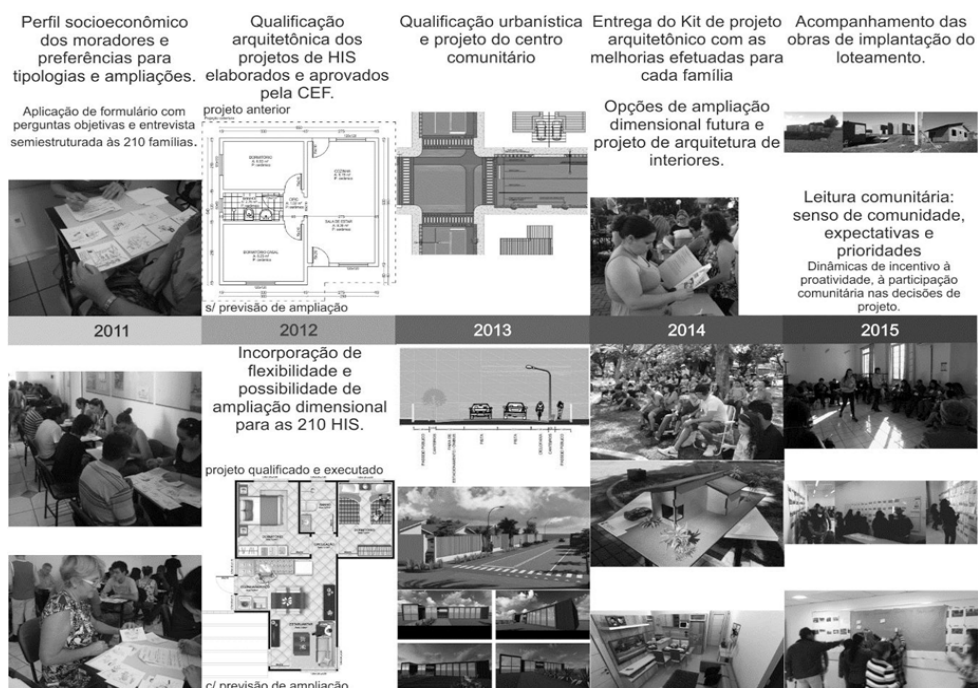


FIGURA 3 – Linha do tempo da parceria com a Instituição de Ensino Superior.

Fonte: Elaborado pelos autores, 2018.

Inicialmente os acadêmicos, supervisionados pelos pesquisadores da IES parceira, aplicaram um formulário aos futuros moradores do loteamento Canaã. O formulário continha questões objetivas relacionadas aos dados socioeconômicos dos entrevistados e uma entrevista semiestruturada baseada na técnica de Preferência Declarada (PD) acerca do bairro, da residência e das tipologias habitacionais. O estudo do PD consistiu em apresentar um conjunto de opções aos entrevistados, isto é, alternativas viáveis, chamadas por Ortúzar e Willumsen (2011) de alternativas tecnologicamente possíveis, das quais uma deveria ser escolhida por eles. As escolhas identificavam os atributos preferidos ou de maior importância para os entrevistados (BRANDLI; HEINECK, 2005). Elas conformavam, portanto, um conjunto de opções possíveis, porém ainda hipotéticas. Os dados hipotéticos utilizados no experimento conservavam características realistas, ou seja, podiam ser facilmente imaginados. Desse modo, eles permitiam investigar a preferência do respondente em relação aos compartimentos que poderiam ser acrescidos à residência padrão, como dormitório, garagem, lavanderia, sala para comércio e cozinha.

Entre esses diferentes tipos de PD, o estudo optou pelo método de ordenação das alternativas (ranking), de mais fácil entendimento para o entrevistado, uma vez que consiste em apenas ordenar um conjunto de alternativas – algo que, no caso em questão, é mais adequado que avaliar as alternativas uma a uma, atribuindo-lhes valor. Tendo em vista o contexto da aplicação, decidiu-se pelo desenvolvimento de cartões ilustrados como instrumento de coleta de atributos preferenciais. Os cartões funcionaram como uma ferramenta prática de visualização dos atributos considerados na pesquisa. Eles foram apresentados aos entrevistados e deveriam ser ordenados de acordo com as suas ordens de preferência. Para que os entrevistadores registrassem as preferências dos futuros moradores durante a aplicação dos cartões ilustrados, concebeu-se uma folha de coleta de dados.

Referente à descrição das etapas de modificação dos projetos, em especial do arquitetônico, já havia um projeto de HIS aprovado pela CEF, com área total de 45,63m<sup>2</sup> por unidade, elaborado por um engenheiro civil contratado pela entidade. Foi proposto pelo grupo de pesquisa da IES parceira, um novo projeto que incorporasse os princípios da habitação evolutiva, com a possibilidade de futuras ampliações dimensionais. Houve um consenso em relação à necessidade de alteração do projeto por parte tanto dos líderes da entidade quanto do engenheiro autor, assim que eles compreenderam a importância de se considerar o futuro pós-ocupação das HIS. A CEF, para aprovar tal alteração, solicitou que a nova proposta não ultrapassasse 45,63m<sup>2</sup> de área total. Com isso, foi elaborado um projeto respeitando essa área e, ao mesmo tempo, um formato e uma disposição dos compartimentos capaz de viabilizar ampliações futuras, principalmente das partes escolhidas pelos moradores durante a entrevista semiestruturada.

Nas atividades de leitura comunitária, a metodologia foi composta por dinâmicas de participação comunitária, nas quais os moradores foram estimulados a assumir o papel de protagonistas na construção do espaço coletivo do loteamento. Eles também foram motivados a externar seus anseios e receios, suas expectativas e preferências, criando, desse modo, um momento de troca de sensações e de compartilhamento de emoções, em busca de congruências entre os futuros moradores, principalmente dos futuros vizinhos. A ideia era conferir um encontro que permitisse a manifestação de cada um deles, numa espécie de contraponto às reuniões tradicionais, nas quais eles normalmente participam como ouvintes e receptores de informações relacionadas à burocracia de implantação do loteamento, à infraestrutura geral do projeto e à construção das habitações, dependentes, como se sabe, de financiamento público.

Nesta atividade foram realizadas três dinâmicas: (i) “Vamos nos Conhecer – Troca de Crachás”; (ii) “Basquete dos Desejos – O que queremos e o que não queremos para o bairro?”; e (iii) “Dotmocracy – O que poderemos ter no bairro?”. Os resultados dessa atividade foram publicados em 2016 (MUSSI, 2016).

## Loteamento Canaã: perfil socioeconômico dos moradores, preferências, qualificação arquitetônica das HIS e qualificação urbanística do empreendimento

O formulário aplicado aos futuros moradores do loteamento Canaã teve como objetivo conhecer o perfil socioeconômico das famílias e analisar o grau de importância que cada indivíduo dá para os ambientes de sua residência, quando pretende realizar melhorias e ampliações do local onde vive.

Quanto ao perfil socioeconômico da população, foi constatado que ele é composto principalmente por mulheres (71%), as quais são também responsáveis pelo contrato da residência. Isso ocorre, primeiramente, em função da iniciativa advir de um grupo formado, ao menos originariamente, apenas por mulheres. Como o projeto se desenvolveu rapidamente, com o aparecimento de um grande número de interessados, os homens passaram a integrar o grupo. Essa grande diferença percentual também sugere que as mulheres estão organizando-se e criando, conforme suas necessidades, uma maior independência quanto às ações direcionadas para uma melhor qualidade de vida, que, em condições favoráveis e com a organização comunitária, concretiza-se com mais facilidade.

Concerente à escolaridade, a maioria dos respondentes possui baixo nível escolar. Os maiores percentuais são de pessoas com Ensino Médio completo (28%), seguidos daquelas com ensino fundamental incompleto (27%). Quanto à idade do responsável pela assinatura contratual do projeto da HIS, observa-se que 42% dos entrevistados possuem entre 21 e 30 anos de idade e 24%, entre 31 e 40 anos. Por meio dessa apuração, é perceptível que, consideradas as condições favoráveis (econômicas e sociais), as pessoas estão buscando adquirir, cada vez mais cedo, uma moradia própria.

Os dados levantados demonstram, ainda, que 40% dos entrevistados são casados, 39% solteiros e 19% divorciados. Nesse sentido, aproximadamente 60% da população que irá residir no loteamento é composta por pessoas sem vínculo matrimonial.

No que tange à ocupação das unidades, os dados mostram que muitas delas são resididas por 6 pessoas (29%), 5 (24%) ou 4 (19%). Esses números ratificam a importância e a necessidade da construção evolutiva para esta comunidade. Também foi questionado se as famílias possuem algum membro da família com algum tipo de deficiência física ou mental. A esse respeito, é pouco expressiva a parcela de respondentes que precisam de adaptações nos projetos para que tenham mais conforto e acessibilidade (8%).

Com relação à renda familiar, confirmou-se que a maior parte da população possui renda de 1 a 2 salários mínimos, estando de acordo com a política de financiamento do PMCMV para aquisição da HIS.

Quanto ao nível de importância do compartimento a ser ampliado na futura residência – dado obtido por meio dos cartões ilustrados de dormitório, garagem, lavanderia, sala para comércio e cozinha – a garagem obteve, em quase a totalidade dos respondentes, o primeiro lugar de preferência. A lavanderia apareceu como prioridade na ampliação na terceira ordem de preferência, seguida pela cozinha e, depois, pela sala de comércio.

A partir do projeto arquitetônico inicial, foram desenvolvidas adequações, de modo a contemplar as preferências da população e a possibilidade de ampliações futuras. Logo, foi proposto um projeto base, com sala de estar, cozinha e lavanderia conjugadas, um banheiro e dois dormitórios, distribuídos em 45,63m<sup>2</sup> (Figura 4a).

Os compartimentos dormitório, cozinha e sala de comércio serão, conforme o projeto proposto, implantados (Figura 4b) sem a utilização das divisas. Tal solução foi adotada a partir de outra constatação da pesquisa: que a maioria dos respondentes prefere a casa isolada no lote. A garagem utilizará o espaço lateral frontal da edificação, que será apenas coberto. O projeto contendo a ampliação, tanto do dormitório quanto da cozinha, totaliza 55,18m<sup>2</sup> de área construída, e com ampliação de sala de comércio, totaliza 66,30m<sup>2</sup>. Em ambas as propostas, a garagem possui 15m<sup>2</sup>.

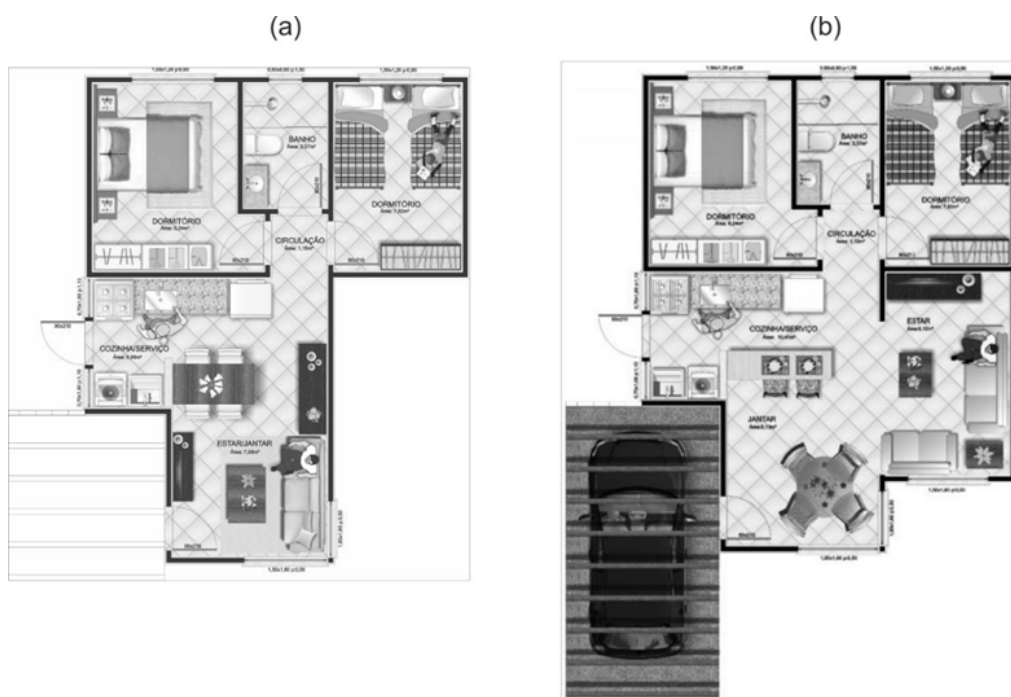


FIGURA 4 – (a) Projeto base da HIS e (b) Projeto com ampliação da garagem e dormitório do tempo da parceria com a Instituição de Ensino Superior.

Fonte: Elaborado pelos autores, 2016.

## Considerações Finais

As soluções arquitetônicas e urbanísticas observadas na implementação do loteamento Canaã, bem como na maioria das ocupações urbanas distribuídas pelo Brasil e naquelas que são financiadas pelo PMCMV merecem uma reflexão, particularmente sobre os motivos que conduzem às características de periferização e homogeneidade tipológica. A partir da análise do caso estudado, podem ser elencadas algumas explicações para cada uma dessas situações:

(i) Concentração dos 210 lotes e HIS em uma mesma gleba. Isso se relaciona com a facilidade de gerenciamento do processo de aquisição da gleba. De fato, foram necessárias somente dos processos de compra, diminuindo a burocracia na transação imobiliária de uma área total de 94.935,93m<sup>2</sup> (área I, com 49.978,13m<sup>2</sup>, e área II, com 44.957,80m<sup>2</sup>). Essas circunstâncias contribuíram para a autogestão na execução e na fiscalização do empreendimento;

(ii) Implementação do loteamento num dos limites do perímetro urbano da cidade de Passo Fundo, RS. Apesar de algumas pessoas relatarem que estão receosas quanto à segurança em função da localização afastada do centro da cidade, para as famílias (63%) que já coabitam com seus parentes ou alugam casas nos bairros do entorno, esse fato não gerará impacto significativo, sendo essa condição de localização até mesmo um atenuante em sua nova área de moradia. Um dos motivos para essa postura é a proximidade com o local de moradia anterior, algo que é tomado como uma diretriz em reassentamentos de ocupações em áreas de risco, de forma a garantir, por exemplo, que as pessoas não percam relações sociais e de pertencimento estabelecidas na localidade original. Outras razões podem ser elencadas: proximidade com os bairros São José e Leonardo Ilha, onde o Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos” possui sua origem de atuação, e a oferta de glebas de grandes dimensões. Rolnik e outros autores (2015, p. 128) mencionam que o PMCMV é inovador na provisão de habitação acessível para a população de baixa renda, todavia, não deixam de mostrar que tal programa tem negligenciado o “enfrentamento da segregação socioespacial”. Esses autores também afirmam que “os empreendimentos do PMCMV vêm sendo implantados em áreas periféricas, porém contíguas à malha urbana preexistente” (ROLNIK et al. 2015, p. 128). Essas áreas possuem características de infraestrutura e de dinâmica urbana mais favoráveis que aquelas produzidas na época do BNH (Banco Nacional da Habitação);

(iii) Homogeneidade tipológica das HIS e nas implantações das HIS no lote x HIS personalizada, flexível e ampliável. Houve limitações para se quebrar o paradigma da HIS mínima, reproduzida em massa na implementação do loteamento Canaã. Como esse loteamento é autogestionado, não há a busca por lucro, o que serve de justificativa para que as construtoras reproduzam “à exaustão, o mesmo projeto ‘carimbo’ das poucas tipologias existentes, geralmente em localizações periféricas” (NISILDA et al., 2015, p. 66). Entretanto, a necessidade de redução de custos é uma preocupação constante dos líderes do Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”. Com isso, os pesquisadores da IES parceira tiveram limitantes para a proposição da nova HIS, seja para manter a área original a fim de evitar entraves burocráticos de aprovação do projeto junto a CEF, seja para permitir a compra em escala dos materiais construtivos; o que inviabilizou variações de materiais. Com a justificativa de facilitar a execução, foi igualmente difícil a negociação da variabilidade na implantação das HIS no lote.

As ações aqui apresentadas, em particular as que culminaram na implementação do loteamento Canaã de interesse social, foram audaciosas, alcançando um impacto

social e um modus operandi não antes previstos. Essa experiência pode servir de inspiração para muitas outras entidades sociais, as quais podem vir a buscar redes de colaboração e a fazer parcerias com outras instituições, como as IES, com o objetivo de solucionar problemas urbanos que antes não eram enfrentados.

No caso analisado, a atuação da IES parceira contribuiu para a qualificação arquitetônica da HIS e ofereceu aos futuros moradores a possibilidade de ampliar suas habitações; o que não seria possível sem perda de adequabilidade ambiental e/ou desperdício de materiais, se fosse seguido o projeto de HIS inicialmente proposto. Outro ganho observado foi o progresso no processo de autogestão habitacional. Os beneficiários, com as dinâmicas de leitura empregadas, tornaram-se mais proativos e participativos nas decisões do projeto (KATTEL, ELKADI, MEIKLE, 2013).

## Agradecimentos

Agradecemos a Fundação Meridional, ao Grupo de Mulheres “Unidos Venceremos”, ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da IMED Campus Passo Fundo - PPGARQ-IMED e a toda equipe de pesquisadores, coordenadores, bolsistas e estagiários do projeto de pesquisa Arquitetura Sustentável de Interesse Social.

## Referências

- BENEVENTE, V.A. **Derivações da avaliação pós-ocupação (APO) como suporte para verificação da aceitação de propostas habitacionais concebidas a partir de soluções espaciais e tecnológicas não usuais**. Estruturas Ambientais e Urbana – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2002. Tese de Doutorado.
- BITTENCOURT, R. M. Transformações ocorridas nas habitações do conjunto habitacional da COHAB – Guaratinguetá/SP, detectadas por levantamento fotográfico. In: **II Congresso Brasileiro e I Iberoamericano sobre Habitação Social**. Florianópolis: UFSC, 2006.
- BRANDLI, L.L.; HEINECK, L.F.M. As abordagens dos modelos de preferência declarada e revelada no processo de escolha habitacional. **Ambiente Construído**, v.5, n.2, p.61-75, 2005.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado, 1988.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001. Brasília, DF: Senado, 2001.
- CAMARGO, Camila Moreno de. MCMV Entidades: outras interações reguladoras pelo mercado. In: **XVII ENANPUR – Desenvolvimento, Crise e Resistência: quais os caminhos do planejamento urbano e regional?** São Paulo, 2017. Anais do evento. 19p.
- CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.
- CARVALHO, A. W.; STEPHAN, I. I. Eficácia social do Programa Minha Casa Minha Vida: discussão conceitual e reflexões a partir de um caso empírico. **Cadernos MetrÓpole**, São Paulo, v. 18, n. 35, p. 283-307, abril 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3513>
- FISCHER, S.; SANTOS, A. dos. Diretrizes de projeto arquitetônico para permitir a expansão de habitações de interesse social. In: **III Simpósio Brasileiro de Gestão e Economia da Construção, III SIBRAGEC**, UFSCar: São Carlos, 2003.

GONÇALVES, F. M. **Discussões sobre o papel dos espaços livres públicos nos bairros de elite contemporâneos. Paisagem Urbana**, São Paulo, n. 15, p. 9-33, dez. 2002.

IBGE (Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). **Censo 2010**. Passo Fundo: Agência Regional de Passo Fundo, 2011.

KATTEL, G. R.; ELKADI, H.; MEIKLE, H. Developing a complementary framework for urban ecology. **Urban Forestry & Urban Greening, Kusterdingen**, v. 12, n. 4, p.498-508, jan. 2013.

KATZ, P. **The New Urbanism, Toward an Architecture of Community**. Nova York: McGraw-Hill, 1994.

KOWALTOWSKI, D.; LABAKI, L. O projeto arquitetônico e o conforto ambiental: necessidade de uma metodologia. In: **Anais do V ENTAC – Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**, São Paulo, 1993. v. 2. p. 785-794.

KOWALTOWSKI, D.; PINA, S.; RUSCHEL, R.; OLIVEIRA, P. Uma Metodologia de Projeto Arquitetônico de Apoio à Autoconstrução. In: **Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Anais do ENTAC**. São Paulo, 1995, p. 289-294.

LAGO, L. C. dos. Os instrumentos da reforma urbana e o ideal de cidadania: as contradições em curso. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.6, n.2, p. 27-34, novembro 2004. Disponível em: <http://unuhoopedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/114/98>. Acesso em: 01 ago. 2016.

LIMA, R. dos S. **Os desafios da responsabilidade social empresarial na relação com o empowerment comunitário: um estudo de caso da favela do Jardim Colombo, na cidade de São Paulo**. Dissertação (Mestrado em Educação). Faculdade de Educação, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2008.

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 21, pp. 33-52, 1º semestre 2009. <http://dx.doi.org/10.1590/5954>

MARICATO, Ermínia. **Cortes no Minha Casa Minha Vida vão estimular precarização da moradia**. Acessado em setembro de 2017. Disponível em: <https://erminiamaricato.net/>

MENEZES, Daiane. A habitação de interesse social urbana e o Minha Casa Minha Vida no RS. **Carta de Conjuntura Fee: periódico on line**, Ano 25, n.04, 2016.

MINEIRO, E. H.; RODRIGUES, E. Do Crédito Solidário ao MCMV Entidades: uma história em construção. In: LAGO, L. C. do (Org.). **Autogestão Habitacional no Brasil: Utopias e Contradições**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2012. p. 19-45.

MUSSI, A. Q. Leitura comunitária do futuro loteamento Canaã: senso de comunidade, expectativas e prioridades. **Interações**, Campo Grande, v.17, n.4, p. 607- 620, 2016.

NISILDA, V. C. et al. A inserção urbana dos empreendimentos do programa minha casa minha vida na escala local: uma análise do entorno de sete conjuntos habitacionais. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, São Paulo, v. 17, n. 2, p. 63-80, agosto 2015.

RIZEK, Cibele Saliba; SANTO AMORE, Caio; CAMARGO, Camila Moreno de; CASTRO, Andrea Quintanilha de; PEREIRA, Rafael Borges; RODRIGUES, Daniela Perre; PEREIRA, Marina Barrio. A Inserção Urbana através da Produção do MCMV-Entidades no Estado de São Paulo: Abordagem Etnográfica de Casos Selecionados. In: **III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva**, São Paulo, 2014. Anais do evento. 23p.



Trajectoria de uma experiência de autogestão habitacional de interesse social: reflexões quanto ao empoderamento da comunidade e soluções adotadas

*Trajectory of a self-management experience of low-income housing: reflections on community empowerment and adopted solutions*

ROLNIK, R. et al. O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas: aspectos socioespaciais e segregação. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, maio 2015. <http://dx.doi.org/10.1590/18863>

ROLNIK, Raquel. Em tempo: o que esperar do novo Ministério das Cidades 2, acessado em setembro de 2017. Disponível em: <https://raquelrolnik.wordpress.com>.

SILVA, M. L.; TOURINHO, H. L. Z. O Banco Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa Minha Vida: duas políticas habitacionais e uma mesma lógica locacional. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 17, n.34, pp. 401-417, novembro 2015. <http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3405>

SZÜCS, C. P. **Sistema Stella-UFSC: Avaliação e Desenvolvimento de Sistema Construtivo em Madeira de Reflorestamento voltado para Programas de Habitação Social**. Relatório Final de Pesquisa. Florianópolis: Programa Habitare, 2004.

\_\_\_\_\_. Minha Casa Minha Vida Entidades: entre os direitos, as urgências e os negócios. São Carlos: Instituto de Arquitetura e Urbanismo (IAU USP) (Tese de doutorado), 2016.

**DATA DA SUBMISSÃO DO ARTIGO: 11/06/2018 APROVAÇÃO: 30/07/2018**

#### RESPONSABILIDADE INDIVIDUAL E DIREITOS AUTORAIS

A responsabilidade da correção normativa e gramatical do texto é de inteira responsabilidade do autor. As opiniões pessoais emitidas pelos autores dos artigos são de sua exclusiva responsabilidade, tendo cabido aos pareceristas julgar o mérito e a qualidade das temáticas abordadas. Todos os artigos possuem imagens cujos direitos de publicidade e veiculação estão sob responsabilidade de gerência do autor, salvaguardado o direito de veiculação de imagens públicas com mais de 70 anos de divulgação, isentas de reivindicação de direitos de acordo com art. 44 da Lei do Direito Autoral/1998: "O prazo de proteção aos direitos patrimoniais sobre obras audiovisuais e fotográficas será de setenta anos, a contar de 1º de janeiro do ano subsequente ao de sua divulgação".

O CADERNOS PROARQ (issn 1679-7604) é um periódico científico sem fins lucrativos que tem o objetivo de contribuir com a construção do conhecimento nas áreas de Arquitetura e Urbanismo e afins, constituindo-se uma fonte de pesquisa acadêmica. Por não serem vendidos e permanecerem disponíveis de forma *online* a todos os pesquisadores interessados, os artigos devem ser sempre referenciados adequadamente, de modo a não infringir com a Lei de Direitos Autorais.