

A IMPORTÂNCIA DAS ÁREAS DE USO COMUM EM PROJETOS DE HABITAÇÃO SOCIAL: O CASO PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

THE IMPORTANCE OF COMMON AREAS IN SOCIAL HOUSING PROJECTS: THE CASE OF *MINHA CASA MINHA VIDA* PROGRAM

Camila Carvalho¹

Nuno Patrício²

Nils Schuett³

RESUMO

Do ponto de vista arquitetônico, muitos estudiosos têm criticado as moradias do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Embora encampano um largo espectro de problemas, essas críticas até agora não abordaram os espaços de convivência e lazer. A literatura mais geral aponta que, nos projetos de habitação de interesse social, as áreas de uso comum são extremamente importantes. Reporta-se que, quando essas áreas não são bem delimitadas, ocorre uma apropriação indevida por parte dos moradores, prejudicando a coletividade. Neste trabalho, procuramos discutir essa questão no âmbito mais amplo da produção capitalista da habitação, atentando para o papel das grandes incorporadoras e o impacto da sua busca por lucro sobre a qualidade dos projetos. Para tal, utilizamos como exemplo dois empreendimentos do PMCMV localizados no estado do Rio de Janeiro, onde, apesar de obrigatórias, as áreas de convivência e lazer são insuficientes e inadequadas.

Palavras-chave: Minha Casa Minha Vida. Áreas de convivência e lazer. Habitação social.

ABSTRACT

From an architectural point of view, many scholars have criticized the dwellings of Minha Casa Minha Vida (MCMV), a federal program of social housing. Although encompassing a broad spectrum of problems, such criticism so far has not addressed the living and leisure common areas. The more general literature indicates that common areas are paramount in social housing projects. It is reported that when these areas are not well defined, there is a misappropriation on the part of residents, damaging community life. In this paper, we discuss this issue in the broader context of the capitalist production of housing, drawing attention to the role of large developers and the impact of their quest for profit on the quality of projects. For this, we study two MCMV projects in the state of Rio de Janeiro, where, although mandatory, the common living and leisure areas are insufficient and inadequate.

Keywords: Minha Casa, Minha Vida. Common areas. Social housing.

¹ Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano do Rio de Janeiro (IPPUR/ UFRJ). Arquiteta e urbanista formada pela Universidade Federal Rural do Rio de Janeiro. Atualmente está cursando especialização em Política e Planejamento Urbano pelo Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano do Rio de Janeiro (IPPUR/ UFRJ). Av. Pedro Calmon, 550, Cidade Universitária, Rio de Janeiro, RJ. CEP: 21941-901. E-mail: lsc.camila@gmail.com

² Universidade de Lisboa. Arquiteto e urbanista pela Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa. Atualmente é coordenador de projetos na empresa Atelier Metropolitano no Rio de Janeiro. R. Martins Ferreira, 28, Botafogo, Rio de Janeiro, RJ. E-mail: nunoandrepatricio@gmail.com

³ Bauhaus-Universität Weimar. Nils Schuett é urbanista pela Bauhaus-Universität Weimar Geschwister-Scholl-Straße 8, 99423 Weimar, Alemanha. E-mail: nils.s.schuett@gmail.com

1 Introdução

As áreas de convivência e lazer foram negligenciadas, historicamente, nos projetos de Habitação de Interesse Social. O “Minha Casa Minha Vida”, programa do governo federal iniciado em 2009, não foge a essa regra. É sabido, no entanto, que áreas livres e de lazer, quando bem projetadas, são importantes para a produção de moradias que ofereçam mais qualidade de vida aos moradores. Esse tipo de espaço é capaz de promover permeabilidade, ao mesmo tempo em que evita ocupações informais – os famosos “puxadinhos” –, pois é dado um uso, que pode ser de lazer, recreação e estar, permitindo uma relação de convivência entre os moradores (LAY; REIS, 2005).

Neste artigo, nosso argumento geral é de que, nos projetos do PMCMV já implantados, essas áreas livres são insuficientes e inadequadas. Dessa forma, novas prioridades devem ser estabelecidas a fim de fortalecer o desenho de espaços de convivência nos conjuntos habitacionais.

A primeira parte da pesquisa tem por objetivo principal mostrar as vantagens que podem ser criadas através da implantação de espaços de uso comum num projeto de habitação com interesse social do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Para tal, analisamos o Programa Minha Casa Minha Vida e seus principais problemas. Mais à frente, buscamos contextualizar os diferentes tipos de espaço, mostrando que eles devem ser apropriados para atividades de uso comum em prol da comunidade. Por fim, mostramos como estão sendo implantadas hoje as áreas de convivência nos condomínios do PMCMV, ressaltando a importância desses espaços para a comunidade.

2 O Programa Minha Casa Minha Vida e seus problemas

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) foi criado em reação à crise mundial de 2008, iniciada nos Estados Unidos, em março de 2009, como uma alternativa para impactar a economia por meio de injeção de capital na indústria da construção. Como típica política anticíclica, o objetivo era estimular a criação de empregos e investimentos nesse setor (CARDOSO; ARAGÃO, 2013). Outro objetivo foi combater o histórico déficit habitacional brasileiro.

No entanto, esse programa – que tinha como meta 2 milhões de habitações até 2014 – vem ao longo dos anos sendo alvo de diversas críticas que abordam desde a

segregação residencial até a falta de análise do perfil das famílias, passando pelo modelo de contrato com as incorporadoras.

A segregação residencial é um tema que precisa ser discutido a fim de se evitar a “periferização” desses conjuntos e seu distanciamento em relação a serviços e equipamentos urbanos importantes. Esse distanciamento implica um longo deslocamento entre casa e trabalho, altamente prejudicial à qualidade de vida dessas pessoas. Como sublinham Rolnik e Nakano,

O modo de produção de moradias populares para além dos limites da cidade tem consequências graves que acabam prejudicando a todos. Além de encarecer a extensão das infraestruturas urbanas, que precisam alcançar locais cada vez mais distantes, o afastamento entre os locais de trabalho, os equipamentos urbanos e as áreas de moradia aprofundam as segregações socioespaciais e encarecem os custos da mobilidade urbana. As longas viagens diárias entre a residência e os locais de trabalho ou de ensino congestionam as vias e os transportes coletivos, prejudicando a qualidade de vida coletiva. Ademais, o predomínio das opções sobre pneus – especialmente os automóveis que usam combustíveis fósseis e emitem gás carbônico – contribui para a poluição do ar, o aquecimento global e as mudanças climáticas, cujos efeitos já estão afetando milhões de pessoas no mundo inteiro. (ROLNIK; NAKANO, 2009)

Isso acontece porque, muitas vezes, o terreno mais barato é sinônimo de periferia. Ao conseguirem terrenos mais baratos, as incorporadoras aumentam sua margem de lucro, já que o preço de cada apartamento é fechado, independentemente de se construir em áreas centrais ou em áreas periféricas – ou seja, o valor pago pelo Estado às construtoras será o mesmo, independente do lugar onde se vai construir. Com isso, o novo morador é prejudicado, já que os gastos com seu deslocamento serão maiores. Além disso, há os problemas referentes à falta de lazer e serviços nas “não cidades”. Cabe citar Cardoso *et al.* (2013):

Dentro dessa lógica [as incorporadoras] escolhem os terrenos mais baratos capazes de fornecer uma maior margem de lucro, considerando que elas geralmente trabalham com os tetos de financiamento como valores finais para imóveis ofertados no mercado. Com isso, o Programa estaria novamente gerando empreendimentos que imputem um “alto custo social”, pois tenderiam a se localizar em áreas com problemas de acessibilidade e carências na oferta de infraestrutura e serviços básicos no entorno imediato, custo que acaba sendo repassado para os moradores que precisam arcar com as despesas de deslocamento, inexistência de comércio nas proximidades ou falta de vagas no sistema escolar. (CARDOSO *et al.*, 2013)

No caso de um dos empreendimentos estudados, localizado no município de Queimados, na Baixada Fluminense do Rio de Janeiro, a periferização é visível. Podemos observar na Figura 1 que ele está localizado na fronteira de expansão urbana do município de Queimados, a aproximadamente 50 km de distância do centro do município do Rio de Janeiro

Figura 1 – Esquema de localização do conjunto Valdariosa no município de Queimados (RJ)



Fonte: elaborado pelos autores no Google Earth.

Outro modelo de financiamento também utilizado pelo Programa é o de “Entidades”, no qual o financiamento é concedido às famílias organizadas por entidades sem fins lucrativos (cooperativas, associações etc). Esse modelo mostrou ser eficiente na medida em que, por meio da autogestão e mutirão, é possível construir casas maiores e com um custo mais baixo.

Porém, a preferência pelo mercado é visível nos números do programa, pois 97% do subsídio público vai para construtoras e apenas 3% vão para iniciativas sociais sem fins lucrativos (entidades). Uma das justificativas tem sido a dificuldade dos movimentos sociais de se organizarem diante da demanda de habitação. Como ilustram Fix e Arantes,

Esse perfil de investimento já indica qual o modelo claramente dominante no pacote habitacional e a aposta na iniciativa privada como agente motora do processo. A justificativa é a dificuldade do poder público (sobretudo municipal) na aplicação de recursos e a lentidão na execução do Programa de Aceleração do Crescimento

(PAC), o que acabou induzindo o Governo Federal e a Casa Civil a optarem por uma produção diretamente de mercado, que dispensa em grande medida a gestão pública. Ineficiência, falta de quadros, burocratismo, restrições legais e fiscais, licitações demoradas, órgãos de fiscalização (tribunais de contas e controladorias) são, efetivamente, fatores que contribuem para a lentidão e a baixa efetividade da administração pública, que sucumbe diante da solicitação de rapidez operacional exigida pela situação emergencial de reversão da crise (e das eleições no ano que vem). De outro lado, os movimentos populares e seus mutirões ou cooperativas teriam pouca capacidade de resposta a uma demanda em grande escala, além de apresentarem dificuldades e atrasos na execução das suas obras. Desse modo, o governo federal ao invés de atuar para reverter esse quadro de entraves à gestão pública e de fragilidade do associativismo popular, reconhece que a eficiência, enfim, está mesmo do lado das empresas privadas. (FIX; ARANTES, 2009)

Há ainda estratégias previstas nos Planos Diretores que podem ser usadas pelo poder público a fim de aproveitar terrenos mais bem localizados. Como exemplo, podemos citar a demarcação de Zona de Especial Interesse Social (ZEIS), o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), no qual a prefeitura pode obrigar o proprietário de um imóvel a fazer melhor uso de sua localização para coibir a ociosidade de terrenos, dotados de infraestrutura. Outro exemplo é o IPTU Progressivo, que pode ser usado como um instrumento de punição para o terreno urbano pouco ou não aproveitado. Nesse caso, há um aumento da alíquota de IPTU se houver descumprimento do PEUC.

Nesse sentido, observamos que o programa tenta resolver a questão do déficit habitacional apenas construindo novos empreendimentos e não estimula, por exemplo, a ocupação de imóveis vagos (que totalizam aproximadamente 6 milhões de unidades⁴ no Brasil, ou 83% do déficit)⁵. Esses imóveis contam com infraestrutura urbana completa e são, muitas vezes, inadimplentes em relação aos impostos devidos (FIX; ARANTES, 2009).

Outra crítica que vem sendo feita refere-se ao perfil das famílias inscritas no programa. No regime atual, considera-se apenas um perfil de morador, já que a maioria dos modelos de casas e apartamentos projetados é de dois quartos e uma sala. Dessa forma, o programa não contempla famílias maiores. Observa-se, na verdade, uma busca por economias de escala: quanto maior o número de unidades iguais, mais baratas elas

⁴ De acordo com o Censo Demográfico do IBGE (2010).

⁵ De acordo com dados da Fundação João Pinheiro.

se tornam, diminuindo o custo unitário. Assim, os megaconjuntos são a escala preferida das empresas imobiliárias, a exemplo do Parque Valdariosa, como pode ser visto na figura 2.

Figura 2 – Vista aérea Parque Valdariosa



Fonte: Prefeitura de Queimado.

Por fim, cabe salientar a crítica ao desenho das habitações. Há uma enfadonha monotonia na arquitetura dos edifícios, além de áreas livres mal projetadas e que dificultam as práticas de lazer e recreação. É nesse aspecto que iremos nos concentrar a partir de agora.

3 Os conjuntos habitacionais e suas áreas de uso comum

O espaço de uso comum é capaz de oferecer maior qualidade de vida aos moradores de habitação de interesse social, criando uma relação de convívio ao mesmo tempo em que pode oferecer serviços. Como sublinham Lay e Reis:

Os moradores que usam os pátios semiprivados dos blocos sentem-se mais satisfeitos com o tipo de moradia do que os que não usam, geralmente porque os espaços foram invadidos por construções irregulares. (LAY; REIS, 2010, p. 105)

Há, ainda, a questão da identidade dos moradores com esses espaços. É sabido que a finalidade de muitos desses conjuntos habitacionais, inclusive do MCMV, é abrigar pessoas que moravam em favelas ou em áreas de risco. Nessas comunidades, a relação das pessoas com os espaços de uso comum é muito forte, muitas vezes os becos e vielas tornam-se áreas de convívio e lazer. Então, é importante criar essa relação que favoreça a integração social. Cabe citar Cardoso *et al.* (2013):

Isto significa dizer que esta população-alvo da nova política habitacional propagada pelo PMCMV, além de não ter tido alternativa

de escolher seu próprio lar e de ter sido afastada de seu antigo bairro e dos vínculos socioespaciais que ali estabeleciam, foi reassentada de forma tal que não se levou em consideração e/ou foram oferecidos meios que viabilizassem a rápida integração ao novo local de moradia. (CARDOSO *et al.*, 2013)

Além disso, a ocupação informal dos espaços de uso comum é uma realidade nesses conjuntos habitacionais. Quando não são bem delimitados, eles muitas vezes são ocupados por construções irregulares ou “puxadinhos”. Dessa forma, os espaços livres projetados, que poderiam servir como ventilação para as casas, lazer dos moradores ou jardins, acabam dando lugar a mais um cômodo das residências.

Isso se dá porque no projeto não são definidos claramente os espaços de uso comum. É preciso uma hierarquia que possibilitará uma melhor legibilidade por parte dos moradores dos espaços públicos, semipúblicos e privados, como ilustram Lay e Reis:

(...) quanto mais legíveis os espaços abertos coletivos são definidos do ponto de vista físico e social, mais legível é o layout do sítio, e os espaços são usados de maneira mais apropriada e mais eficientemente mantidos, e vice-versa. (LAY; REIS, 2010, p. 105)

Com efeito, essas ocupações informais causam uma irregularidade nas fachadas das construções, implicando uma irregularidade da construção como um todo, além de beneficiar, quase sempre, apenas uma família. Com isso, os outros moradores ficam insatisfeitos, pois perdem espaços de lazer e circulação.

As consequências são negativas em diversos aspectos: na aparência negligenciada das edificações, na falta de espaços abertos para a realização de atividades de recreação e lazer, na falta de manutenção dos espaços abertos do conjunto, na insegurança e deficiência de circulação ocasionada pela desorganização das construções irregulares. (LAY; REIS, 2010, p. 105)

Como exemplo, citamos o conjunto habitacional do IAPI Realengo, construído na era Vargas e projetado pelo arquiteto Carlos Frederico Ferreira. Esse foi o primeiro conjunto de grande dimensão no Rio de Janeiro, antes só eram feitas até 200 casas e neste foram construídas 2344 casas na década de 1940. No entanto, com o passar dos anos as ocupações irregulares foram ganhando força e hoje o conjunto se encontra completamente descaracterizado.

No caso desse conjunto, o espaço aberto entre as casas foi ocupado pelos próprios moradores de forma irregular. Os muros e as ampliações nas casas fez

desaparecer a área comum para o ganho de mais um cômodo, enquanto poderia ter sido um espaço permeável, destinado ao fluxo de pessoas ou às áreas de convivência dos moradores. Dessa forma, os interesses privados não implicam um ganho para a comunidade como um todo.

É claro que, nesse caso, também é importante considerar que, se as moradias não considerarem perfis diferentes de família e não fizerem casas fora do padrão como se tem hoje com dois quartos, será impossível considerar as famílias ampliadas e as que se ampliam.

Acreditamos que, caso esses espaços sejam equipados de forma correta, isso inibirá a sua “privatização”. Se forem planejados, por exemplo, parques infantis, academias da terceira idade, hortas comunitárias ou jardins, cria-se uma definição, um limite invisível desses espaços, dificultando a ocupação informal por parte dos moradores, já que foi dado um uso específico para eles.

Porém, mais do que planejar espaços legíveis de convivência, é necessário que os moradores os legitimem como espaços de lazer e estar, o que não acontece hoje em muitos empreendimentos do PMCMV.

Uma questão interessante a se fazer é: Por que as mesas de xadrez são utilizadas e apropriadas para diversas atividades de lazer no Largo do Machado e as mesmas mesas não são usadas no Complexo do Alemão (ver Figura 3)?⁶

Com isso, defendemos que é necessário um olhar mais apurado sobre as necessidades de cada espaço. E para isso é imprescindível a participação dos potenciais moradores no processo de projeto das habitações. Ou seja, fazer um projeto de área de lazer observando o que determinado grupo legitima como uma área de lazer, não simplesmente impondo equipamentos que para elas podem não fazer sentido.

⁶ As mesas de xadrez (equipamento padrão da Prefeitura do Rio de Janeiro) são colocadas em muitas praças na cidade do Rio de Janeiro. Observamos, no entanto, que no Largo do Machado, praça localizada na Zona Sul do Rio de Janeiro e utilizada, sobretudo, pela classe média, as mesas são utilizadas todos os dias da semana em muitos horários. No Complexo do Alemão, onde estivemos de agosto a dezembro de 2013, pouquíssimas vezes observamos pessoas as utilizando. As mesas foram implantadas no programa de urbanização do PAC. A equipe fez observações no Complexo do Alemão de agosto a dezembro de 2013.

Figura 3 – Habitação do PMCMV localizada no Complexo do Alemão



Foto: Nuno Patrício (2013).

4 Espaços de convivência no PMCMV

Hoje o PMCMV estabelece algumas normas para que os condomínios disponham de área de lazer e convivência. Segundo a Portaria nº 465, de 3 de outubro de 2011:

Os empreendimentos na forma de condomínio, com mais de sessenta unidades habitacionais, deverão conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% do valor da edificação e infraestrutura, obrigatoriamente na seguinte ordem:

- a) espaço coberto para uso comunitário,
- b) espaço descoberto para lazer e recreação infantil,
- c) quadra de esportes. (BRASIL, 2011).

No entanto, ao observarmos os empreendimentos e pela nossa experiência de projetos para o PMCMV, percebemos que essas áreas quase sempre são alocadas no recuo do terreno ou em áreas que “sobraram”, nos afastamentos dos prédios, onde não caberia um bloco de habitação. Nesse contexto, acreditamos que a alta densidade dos conjuntos são prejudiciais à criação de boas áreas de convivência.

Por exemplo, no Parque Valdariosa, em Queimados, as chaves foram entregues em setembro de 2011 e essas áreas projetadas já têm o caráter de abandono (ver Figura 4), pois os moradores não a veem como área de estar pública.

Figura 4 – Habitação do PMCMV Parque Valdariosa localizada em Queimados



Foto: Schuett (2014).

Inclusive é possível observar que alguns moradores “criam” suas áreas de convivência no entorno de seus blocos. Acreditamos, com isso, que os projetistas devem prestar maior atenção no que são essas áreas de convivência para essas pessoas.

A exemplo da Figura 5, observa-se uma “praça/jardim” que foi construída pelos moradores do conjunto Parque Valdariosa em Queimados. Para eles, esse é um espaço de convivência, pois possui uma identidade, uma relação de pertencimento.

Figura 5 – Habitação do PMCMV Parque Valdariosa localizada em Queimados



Foto: Schuett (2014).

5 Considerações finais

Nos quatro anos de existência do Programa Minha Casa Minha Vida, observamos diversos problemas que foram apresentados aqui. O projeto dos edifícios e das áreas livres e de convivência mostrou-se uma das grandes questões a serem pensadas e mais bem trabalhadas pelos produtores dessas moradias, sejam eles governo e/ou incorporadoras.

Buscamos mostrar, nesta pesquisa, que os espaços de convivência/lazer são muito importantes para produzir habitação social de qualidade, com vistas a garantir uma melhor qualidade de vida de seus habitantes. E que as áreas projetadas para esse fim nos empreendimentos do PMCMV não têm sido efetivamente aproveitadas pelos moradores.

Ao analisarmos o modelo Minha Casa Minha Vida Entidades, percebemos que têm sido produzidas habitações muito mais interessantes do ponto de vista arquitetônico, favorecendo uma melhoria na qualidade de vida dos moradores. E é muito importante ressaltar que isso só tem sido possível mediante a participação popular através dos movimentos de luta pela moradia no processo de projeto.

Concluimos, portanto, que é necessário repensar o PMCMV desde seu modelo de contrato com as incorporadoras até o desenho dos empreendimentos, a fim de minimizar os problemas descritos neste trabalho e melhorar as condições de vida dos moradores. Afinal, toda a lógica de concepção e desenvolvimento do Programa aponta para habitações de baixa qualidade, tornando difícil a vida das pessoas que voluntária ou forçadamente têm de recorrer a esses empreendimentos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Portaria nº 465, de 3 de outubro de 2011. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR. **Diário Oficial da União**, 3 out. 2011. Disponível em <<http://proj4ufsc.files.wordpress.com/2013/06/1.pdf>>. Acesso em: 3 jul. 2014.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, A. T. **Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil**. Org. Adauto Lucio Cardoso. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. L.; ARAUJO, F. S.; JAENISCH, S. T. **Morando no limite**: sobre padrões de localização e acessibilidade do Programa Minha Casa Minha Vida na região metropolitana do Rio de Janeiro. Belo Horizonte: ANPUR, 2013.

FIX, M.; ARANTES, P. Como o governo Lula pretende resolver o problema habitacional. **Passa Palavra**, 6 set. 2009.

_____. **Minha Casa Minha Vida, o pacote habitacional de Lula**. **Correio da Cidadania**, 30 jul. 2009. Disponível em: <http://web.observatoriodasmetrololes.net/download/gthab/text_ref_outros/fix_e_arantes_MCMV.pdf>.

LAY, M. C. D.; REIS, A. T. L. **Habitação social**: diferenças no papel de espaços abertos comunais segundo tipos habitacionais. Bahia: ANPUR, 2005.

PREFEITURA DE QUEIMADO. Disponível em: <http://www.queimados.rj.gov.br/cidade_galeriaimagens_interna.asp?id=441>.

ROLNIK, R.; NAKANO, A. K. Direito à moradia ou salvação do setor? **Folha de S.Paulo**, p. A3-A3, 14 mar. 2009.

Recebimento dos originais: 07/03/2014
Aceitação para publicação: 25/08/2014