

# **O MAU USO DA ARQUITETURA NAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS DOS PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL. ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL JOÃO DOMINGOS NETO.**

Murilo Cortez TORRES<sup>1</sup>  
Renata Santos de SOUZA<sup>2</sup>  
Rodrigo Scarelli CAMARINI<sup>3</sup>  
Rodrigo Cezar CRIADO<sup>4</sup>

## **RESUMO:**

Com a acelerada urbanização, o Brasil sofre um grande déficit habitacional. Muitos indivíduos não possuem habitação própria ou residem em locais desprovidos de infraestrutura como nas regiões periféricas. Para suprir este problema social o Estado, por meio de políticas públicas propõe Programas de Habitação Social, com a finalidade de garantir que as classes populares, tenham acesso ao direito à moradia. Dessa forma o presente estudo, apresenta um breve levantamento e análise dos programas de habitação social, dando enfoque na questão do mau uso da arquitetura nas tipologias habitacionais dos Conjuntos. Para discutir e exemplificar foi realizado o estudo de caso do Conjunto Habitacional João Domingos Neto do município de Presidente Prudente-SP. É evidente que o uso inadequado da arquitetura afeta diversos fatores como o bem-estar, a segurança e os direitos sociais dos indivíduos beneficiados pelos programas de Habitação Social.

**Palavras-chave:** Habitação Social. Arquitetura. Tipologias Habitacionais.

## **1. INTRODUÇÃO.**

Os programas de habitação social surgiram da necessidade de suprir o grande déficit habitacional que assola o Brasil atualmente, por conta da grande urbanização e industrialização proveniente da 1ª Revolução Industrial, no século XVIII onde a população do campo se deslocou para a cidade, ocasionando grande concentração de pessoas em pouco espaço. Esses programas buscam solucionar o problema da falta de moradia, tão presente nas classes populares, por isso se intitula Habitação de Interesse Social.

Esses programas de interesse social voltados para a habitação possuem como o principal objetivo; a garantia do direito à moradia (como previsto na Constituição de 1988, artigo 6º) para aquelas pessoas que não possuem ou que vivem em condições precárias, como as pessoas que residem em assentamentos,

<sup>1</sup> Discente do 4º ano do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Murilocortez1@hotmail.com

<sup>2</sup> Discente do 4º ano do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Renata\_ss1995@hotmail.com

<sup>3</sup> Discente do 4º ano do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Rscamarini@yahoo.com

<sup>4</sup> Docente do curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. Doutor em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/UNESP) de Presidente Prudente, Rodrigo.criado@toledoprudente.edu.br. Orientador do trabalho.

ocupações e regiões periféricas. Estes indivíduos em sua grande maioria não possuem condições dignas de sobrevivência, os quais sofrem com a negligência estatal perante a garantia dos direitos sociais.

Segundo Lago (2010, p.04) A habitação desempenha três funções importantes na sociedade, são elas; a função social, ambiental e econômica. Segundo Fernandes (2003, s/p), a função social reporta-se ao direito do cidadão em uma moradia, para abrigar sua família, possibilitando o desenvolvimento e crescimento pessoal, como homem em sociedade. A função ambiental consiste na inserção dessa moradia no ambiente urbano para que sejam assegurados os princípios básicos de infraestrutura, saúde, educação, transportes, trabalho e lazer, e o impacto que a habitação exerce sobre o meio ambiente. Desta forma, as condições de vida, moradia e de trabalho da população estão estreitamente vinculadas ao processo de desenvolvimento urbano. Um dos maiores erros destes programas é não compreender o real sentido da palavra “habitação” e seus sentidos. Com isso outros problemas sociais vão surgindo, recorrente a extinção da arquitetura nas tipologias habitacionais. (ABIKO, 1995)

Baseado nesse contexto, este trabalho tem como objetivo realizar uma breve análise dos programas de habitação social, e como os mesmos não utilizam a arquitetura na construção das tipologias habitacionais, com enfoque ao programa federal; “Minha Casa Minha Vida”, e sua inserção no Conjunto Habitacional João Domingos Neto, em Presidente Prudente-SP.

Para isso foi realizado levantamentos bibliográficos, documental de teses, cartilhas dos programas e pesquisa voltados para a Habitação Social, além da pesquisa de campo para o estudo de caso.

## **2. PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL.**

Com a acelerada urbanização, e conseqüentemente o problema da falta de moradia, após o golpe Militar de 1964 no Brasil foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) com a finalidade de efetivar uma política permanente de financiamento habitacional. Este tinha o intuito de prevalecer o caráter econômico sobre o setor da construção civil, gerando empregos e fortalecendo as taxas de lucratividade.

O Sistema Brasileiro de Habitação (SFH) se estrutura nos recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), subsidiado pelo dinheiro dos

trabalhadores assalariados que junto com os recursos da poupança voluntária, formou o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). Segundo Bonduki (2008, p.74) a estratégia adotada para intervir na questão da habitação, era possuir uma estrutura institucional nacional junto com a administração do BNH, em parceria com agentes e promotores financeiros (privados e estatais) que viabilizam a implementação das ações necessárias na questão habitacional.

“Assim, não foi por acaso que os resultados, do ponto de vista quantitativo da ação desenvolvida por este sistema, foram muito expressivos: nos vinte e dois anos de funcionamento do BNH, o Sistema Financeiro da Habitação financiou a construção de 4,3 milhões de unidades novas, das quais 2,4 com recursos do FGTS, para o setor popular, e 1,9 milhões com recursos do SBPE, para o mercado de habitação para a classe média. Se for considerado o período até 2.000, pois o SFH continuou funcionando após a extinção do BNH em 1986, foram financiadas cerca de 6,5 unidades habitacionais.” (Bonduki, 2008, p.73)

Em 1986, o BNH foi fechado pelo governo Sarney (Decreto Lei 2291/1986), e assim a Política Habitacional brasileira volta a funcionar após a criação do Ministério das Cidades (2003), as funções que eram designadas apenas ao BNH é difundida entre vários órgãos como a Caixa Econômica Federal (CEI), ministérios, secretarias, órgãos que passam a serem responsáveis pela criação das Políticas Habitacionais.

A Caixa Econômica foi o agente financeiro do SFH, e o crédito habitacional passa a ser obtido através do Conselho Monetário Nacional, deste modo a política passou a dar prioridade ao capital, deixando em segundo plano a questão social que envolve as habitações sociais. Diante deste fato, passou a vigorar um controle mais rígido de crédito, dificultando e limitando a produção habitacional, assim como aponta Bonduki (2008, p.78.).

“Em 1996, a Secretaria de Política Urbana, que passou a ser a gestora do setor habitacional, divulgou o documento da Política Nacional de Habitação, realizado no contexto da preparação para a 2ª Conferência das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos - Habitat II. Neles estavam incluídos novos programas que, ao menos na sua concepção, estavam coerentes com uma nova visão, deixando de privilegiar unicamente o financiamento à produção. Dentre os programas criados no governo FHC e que continuaram a existir no primeiro ano do governo Lula, incluiu-se, como principal alteração, a criação de programas de financiamento voltados ao beneficiário final, (Carta de Crédito, individual e associativa), que passou a absorver a maior parte dos recursos do FGTS. Além deste, criou um Programa voltado para o poder público, focado na urbanização de áreas de áreas precárias (Pró-Moradia), paralisado em 1998, quando se proibiu o financiamento para o setor público e um programa voltado para o setor privado (Apoio à Produção), que teve um desempenho pífio. Em 1999,

foi criado o Programa de Arrendamento Residencial – PAR –, programa inovador voltado à produção de unidades novas para arrendamento que utiliza um *mix* de recursos formado pelo FGTS e recursos de origem fiscal. ” (2008, pg. 78 E 79)

O programa que sucedeu o BNH foi o programa ‘Minha Casa Minha Vida’, descrito no capítulo a diante.

Diante dos diversos programas voltados a habitação social que existiram e existem até hoje, é evidente que estes programas habitacionais não atingiram o seu objetivo social, apenas diminuíram em números o déficit habitacional, o que não levou em consideração as necessidades dos indivíduos que irão residir nesta habitação, desprezando as questões de conforto, segurança, salubridade, e infraestrutura para a garantia dos mínimos sociais. Os programas apenas contribuíram no acesso as moradias, com enfoque apenas no aspecto quantitativo, deixando em segundo plano os índices qualitativos.

### **3. MAL USO DA ARQUITETURA NAS TIPOLOGIAS HABITACIONAIS.**

Os programas governamentais responsáveis por construir conjuntos habitacionais ou habitações, financiadas para a população de baixa renda, em sua grande maioria não se atentam ou utiliza de uma maneira errônea a arquitetura (quando utilizam), priorizam apenas dados quantitativos fortalecendo a lucratividade das grandes construtoras. Há descaso desde o planejamento da política pública, assim como nos projetos dos conjuntos habitacionais, até a sua implantação, nas tipologias propostas.

A arquitetura começa sendo negada em primeira instância na elaboração da política pública habitacional, quando não há uma participação de nenhum urbanista ou arquiteto, tampouco da população que será beneficiada. A presença dos profissionais de arquitetura é imprescindível no planejamento das ações voltadas a habitação social, considerando que estes possuem um conhecimento técnico e sensitivo para poder auxiliar a questão habitacional em diversos ambitos, como no âmbito urbano e social voltando para o usuário da habitação.

Em segunda instância, os projetos propostos (quando existentes) para os conjuntos habitacionais são totalmente incoerentes com a realidade da população

beneficiada, são mal planejados e desarticulados com as outras políticas sociais. Um ponto importante a ser discutido, é sobre as regiões escolhidas para implantar os empreendimentos de cunho social, no qual são selecionados locais afastados da grande malha urbana e dos serviços ofertado pela cidade, isto potencializa o crescimento das periferias, a segregação socioespacial. A exemplo disto aponta-se o caso do Conjunto Habitacional João Domingos Neto, localizado em uma área afasta do centro urbano do município de Presidente Prudente.

As questões das tipologias propostas para esses conjuntos são totalmente padronizadas, não respeitando as necessidades e particularidades de cada família. Azevedo (2004, p.84) aponta que as “[...] necessidades habitacionais não só são diferentes para os diversos setores sociais, como variam e se transformam com a própria dinâmica da sociedade [...]”. Ressalta-se ainda, o fato de não levarem em consideração as particularidades de cada região, os aspectos físicos, ambientais e sociais quanto planejamento e na construção dos conjuntos.

Para exemplificar um modelo de habitação social ideal, que utilizou a Arquitetura de uma forma satisfatória, que atende as necessidades da população, é o projeto da Habitação Social Quinta Monroy, implantado em 2013 na cidade do Chile pelo arquiteto Alejandro Aravena. O arquiteto criou o conceito de casas semi-concluída, onde ele optou por construir unidades habitacionais que facilitem tecnicamente e economicamente o desejado padrão de residência da classe média, na qual foi entregue a “primeira metade” (40 m<sup>2</sup>). Neste sentido, as partes difíceis da residência (banheiros, cozinha, escada e muros perimetrais) são projetadas para o cenário ampliado, ou seja, para uma habitação de mais de 58 m<sup>2</sup>, e para um duplex de 76 m<sup>2</sup> aproximadamente. Deste modo o arquiteto além de entregar uma residência de qualidade, há um incentivo para a autoconstrução e assim as residências atendem as necessidades diferentes e próprias para cada família.



**Figura 1.** Habitação Social Quinta Monroy. Na primeira foto é a unidade habitacional quando é entregue aos moradores e na segunda foto é a unidade com a autoconstrução realizada pelo morador.

**Fonte:** Archdaily, 2012

#### **4. PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA.**

O Programa “Minha Casa Minha Vida” foi lançada pelo governo federal brasileiro em (2009), no governo do Lula, sendo considerando como “uma das principais ações do governo em reação a crise econômica internacional - ao estimular a criação de empregos e investimentos no setor da construção - e também como uma política social em grande escala”.

O objetivo do programa é criar maneiras da população mais pobre, de conseguir a moradia própria, com padrões necessários para a sua habitabilidade, como infraestrutura, equipamentos públicos e segurança e diminuir o grande déficit habitacional.

“Artigo 2º: O PMCMV tem como finalidade criar mecanismos de incentivo á produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda mensal de até 10 (dez) salários mínimos, que residam em qualquer dos Municípios brasileiros. ” Lei nº 11.977, 7 julhos de 2009, pela qual foi implantada o PMCMV. ” (LEI Nº 11.977, DE 7 DE JULHO DE 2009.)

Em sua primeira etapa o programa buscava atingir a meta de um milhão de unidades habitacionais, para isso dividiu as famílias participantes em três faixas. Dentre essas faixas havia uma meta de unidades contratadas.

1. Famílias com renda até 3 salários mínimos: 400 mil unidades

2. Famílias com renda de 3 a 6 salários mínimos: 400 mil unidades
3. Famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos: 200 mil unidades.

O processo para adquirir a moradia é através de financiamentos, o governo faz parcerias com estados federativos, municípios, empresas e entidades sem fins lucrativos.

A Caixa Econômica Federal é a instituição bancária e agente fiscalizador das políticas habitacionais brasileiras, como o programa Minha Casa Minha Vida, a mesma analisa e contrata as construtoras responsáveis pela apresentação do projeto, execução e entrega da unidade habitacional. A CAIXA recebe os recursos da União para fazer todo o processo do programa.

No que se refere as unidades habitacionais, há apenas duas variações no tamanho e na tipologia, que podem ser casas ou apartamentos. Para a elaboração do projeto não é realizado nenhum estudo, eles pré-determinam uma família (mãe, pai e filhos) e criam uma habitação que atenda apenas as necessidades desse grupo familiar, não considerando outros tipos, como por exemplo, pessoas com deficiências físicas. Os espaços internos são genéricos, funcionais e pré-determinados para as atividades: cozinhar, dormir, circular, descansar. E tampouco é feito um trabalho de acompanhamento após a entrega das habitações.

#### **4. ESTUDO DE CASO: CONJUNTO HABITACIONAL JOÃO DOMINGOS NETO.**





**Figura 2.** Foto das unidades habitacionais do Conjunto João Domingos Neto

**Fonte:** Site da Prefeitura de Presidente Prudente, 2016.

O Conjunto Habitacional João Domingos Neto localizado no município de Presidente Prudente foi entregue 2015, com o total de 2.343 casas e a estimativa é que aproximadamente 10.000 pessoas residem no local.

O processo de aquisição das casas foi por meio de um sorteio após a seleção das famílias pelo centro de Referência de Assistência Social (CRAS), por meio do Cadastro Único Municipal (CAD) do programa MCMV nível 1 de Habitação Social.

Por sua grande extensão territorial, o conjunto foi dividido em 5 lotes aonde cada lote foi destinado a uma construtora diferente, que ficava responsável pela construção das unidades habitacionais. Os Lotes 1 e 3 ficaram com a Construtora Menin, os lotes 2 e 5 com a HTLS e por fim o lote 4 com a Lomy Engenharia.

Cada construtora ficou responsável pela entrega do projeto e pela implantação das unidades habitacionais. Dentro do conjunto há tipologias diferentes por conta das construtoras, mas todas seguindo a mesma planta baixa e setorização, com sala, dois quartos, um banheiro, cozinha e área de serviço, com uma área aproximada de 44 m<sup>2</sup>.

Em geral o empreendimento apresenta diversas problemáticas que devem ser enfatizadas. Primeiramente a localização do Conjunto, que está afastada da malha urbana (7,9 km do centro urbano), segregando a população do restante da cidade, a falta da infraestrutura que privam as pessoas do acesso ao direito a saúde, educação, justiça, lazer entre outros. O transporte público é um dos grandes problemas do bairro, pois não supri a grande demanda, além da falta de serviços e comércio local, fazendo com que os moradores tenham que se deslocar até o centro da cidade. Neste sentido, é evidente a falha no planejamento e implantação do programa MCMV do conjunto habitacional João Domingos Neto, o que foi desconsiderado a realidade vivenciada pela população beneficiada pelo programa, causando novos problemas sociais.

## **6. CONCLUSÃO.**



Este artigo apresenta os programas de interesse social, como programa BNH, Minha Casa Minha Vida. Entre eles podemos observar o quanto esses programas estão ligados apenas nos objetivos quantitativos das moradias, ou seja, na entrega das moradias para assim acabar com o déficit habitacional, e mostrar que o objetivo foi alcançado com sucesso, já que entregaram as moradias.

A questão da qualidade não é considerada na elaboração da política habitacional desses programas ou na construção dos conjuntos habitacionais, como mostrado no Conjunto Habitacional João Domingos Neto, onde o poder público insere esses conjuntos em lotes longe das áreas centrais da cidade (7,9 km), deixando os moradores sem nenhuma estrutura como escolas, comércio, postos policiais, hospitais, entre outros e segregando os moradores do restante da cidade.

A Arquitetura e o Urbanismo devem ser os elementos norteadores na elaboração das políticas habitacionais, desde a criação até a aplicação das tipologias habitacionais.

É necessário haver uma remodulação dos programas habitacionais consolidados no Brasil, deve ser realizado um aprimoramento e reajuste desde a sua criação, até o seu funcionamento. Para que assim moradias sejam acessíveis a todos os públicos.

## 7 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LAGO, Celina; ZUNINO, Lourdes. **Habitação de interesse social**. 2010. Disponível em <[http://archive.iclei.org/documents/LACS/Portugues/Programas/CCPS\\_-\\_RJ/Versao\\_Executiva\\_15mar11/SECAO\\_IV\\_2\\_HABITACAO\\_docfinal.pdf](http://archive.iclei.org/documents/LACS/Portugues/Programas/CCPS_-_RJ/Versao_Executiva_15mar11/SECAO_IV_2_HABITACAO_docfinal.pdf)>. Acesso em 07 maio 2018.

(1) Criado pela Medida Provisória 459, de 25/03/2009, convertida na Lei 11.977, de 07/07/2009.

NASCIMENTO; Denise Morado; TOSTES; Simone Parella. Programa Minha Casa Minha Vida : a (mesma) política habitacional no Brasil. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 133.03, Vitruvius, jun. 2011. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>> Acesso em 02 de maio 2018.

AZEVEDO, Sergio de. "A Questão da Moradia no Brasil: necessidades habitacionais, políticas e tendências". In: FERNANDES, Ana e SOUZA, Angela Gordilho. *Habitação no Brasil: reflexões, avaliações e propostas*. Salvador: FAUFBA/PPGAU, 2004. p. 84.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. Revista Eletrônica de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo, n.1, p.70–104, 2008. Disponível <[http://www.usjt.br/arq.urb/numero\\_01/artigo\\_05\\_180908.pdf](http://www.usjt.br/arq.urb/numero_01/artigo_05_180908.pdf)> Acesso em: 05 de maio de 2018.

BONDUKI, Nabil Georges. Origens da Habitação Social no Brasil. Disponível em: <<http://portal.ufpel.edu.br/>> Acesso em: 02 de maio de 2018.

GUIMARÃES, J.F. Habitação Social e Desigualdade Urbana: O Programa Minha Casa Minha Vida em Presidente Prudente-SP. Dissertação (Dissertação de Arquitetura e Urbanismo) – Mackenzie. São Paulo, p.142 á 146.

ALMEIDA, Thais; ARAÚJO, Ronaldo de Sousa. Programas de Habitação Social no Brasil. 2014. Disponível em: <[https://www.seer.perspectivasonline.com.br/index.php/humanas\\_sociais\\_e\\_aplicadas/article/download/540/457](https://www.seer.perspectivasonline.com.br/index.php/humanas_sociais_e_aplicadas/article/download/540/457)> Acesso em: 03 de maio de 2018.