

# Por Unidades Habitacionais ou pela Moradia Urbana?

## Avaliação de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida na cidade do Rio de Janeiro

Maria Paula Gonçalves Lisandro de Albernaz\*  
Luciana da Silva Andrade\*\*

### Resumo:

Este artigo apresenta uma análise sobre um complexo de condomínios situado na Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro, implantado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, voltado à faixa de renda mais baixa da população. O foco são os espaços criados pelo projeto arquitetônico-urbanístico confrontados com perfil e necessidades dos residentes. A pesquisa tem como premissa perceber o espaço habitacional da população pobre como um espaço com potencialidades e dificuldades, avaliando que independente das questões de localização há inaceitáveis problemas associados às opções projetuais, incluindo escolha de modelo e tipologia que constroem uma cidade mais segregada e fragmentada. Impõe-se um debate sobre qualidades físico-espaciais na habitação de interesse social e a importância da moradia que proporcione abertura para inclusão social e urbana. A expectativa é fornecer subsídios para políticas de reabilitação dos empreendimentos já executados, e aumentar as chances para produção mais consequente da moradia popular.

**Palavras-chave:** habitação; direito à cidade; Programa Minha, Casa Minha Vida; cidade do Rio de Janeiro.

\* Professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Rio de Janeiro, leciona em disciplina de ateliê integrado em Projeto Urbano; desenvolve pesquisa sobre morfologia urbana no Rio de Janeiro financiada pela FAPERJ e projeto de extensão voltado à regularização de favela carioca financiado pelo MEC (PROEXT 2015). Contato: mpaula.albernaz@gmail.com

\*\* Professora associada da FAU-UFRJ e membro permanente do Programa de Pós-graduação em Urbanismo PROURB, da mesma unidade, coordenou pesquisa-extensão intitulada "Para além da unidade Habitacional: pela moradia e pela cidade no contexto da [minha] casa e da [minha] vida", desenvolvida em rede nacional coordenada pelo Observatório das Metrópoles/IPPUR, financiado pelo Ministério das Cidades e CNPq, sendo autora do livro "Reverso de um Espetáculo Urbano: desafios e perspectivas para uma arquitetura habitacional popular", além de vários artigos publicados no Brasil e no exterior sobre a mesma temática.

**Abstract: For Housing Units or Urban Housing? Assessment of Minha Casa Minha Vida programme developments in Rio de Janeiro.**

This article presents an analysis of the condominium complex situated in the West zone of the city of Rio de Janeiro, established in the realm of the Minha Casa, Minha Vida programme, aimed at the low-income population. The focus is the spaces created by the architectural and urban project confronted by the profile and needs of the inhabitants. The premise of the research is the perception of the housing for the poor as a space with potentialities and difficulties. Regardless of the serious location problems, there are unacceptable difficulties related to project options, including a housing typology that aggravate the segregated and fragmented city, generating a debate on the physic and spatial qualities of housing for the underprivileged population. The expectation is to offer arguments to propose policies for rehabilitation of the developments already executed and increase the chances for the production of a more reasonable popular housing.

**Key words:** housing; rights to the city; Minha Casa, Minha Vida programme; city of Rio de Janeiro.

**Resumen:**

En este artículo se presenta un análisis del complejo de condominios en Zona Oeste de la ciudad de Rio de Janeiro, dentro del programa Minha Casa, Minha Vida, dirigido a un menor nivel de ingreso de la población. El foco son los espacios creados por el diseño arquitectónico y urbano enfrentado con el perfil y necesidades de los residentes. La investigación ten como premisa la percepción de la vivienda para los pobres como un espacio con potencialidad y dificultad. Independientemente de los graves problemas de la ubicación, hay una carga excesiva relacionada con opciones proyectivas, impondo una discusión sobre las cualidades físicas y espaciales de la vivienda para la población más desfavorecida, que constituye una abertura en la inclusión social. Se espera que el trabajo proporcione una base para políticas para la rehabilitación de los proyectos ya ejecutados, y aumente las posibilidades de la consiguiente producción de la vivienda asequible.

**Palabras-Clave:** vivienda; derecho a la ciudad; Minha Casa, Minha Vida; ciudad de Río de Janeiro.

## 1. INTRODUÇÃO

Um mar de edificações erguidas nesses últimos anos ocupa vastas áreas, na grande maioria são empreendimentos construídos no contexto do Programa Minha Casa, Minha Vida, do governo federal, para faixas de renda mais baixa da população. De acordo com levantamento realizado pelo Observatório das Metrôpoles, do Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro (IPPUR/UFRJ)<sup>1</sup>, mais da metade das cerca de 66 mil unidades habitacionais contratadas junto à Caixa Econômica Federal, pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro<sup>2</sup>, estão localizadas na Zona Oeste, sendo 53% destinadas à faixa de renda mais baixa - de zero a R\$ 1.600,00 (um mil e seiscientos reais). Nesse universo de unidades na faixa de renda mais baixa, 95% situam-se nessa porção urbana.

Enquadrada como Área de Planejamento 5 pela Prefeitura do Rio de Janeiro, a Zona Oeste é a parte da cidade com o menor índice de desenvolvimento social, caracterizada pela inadequada instalação de infraestrutura e serviços urbanos. No Plano Diretor Municipal vigente<sup>3</sup>, é identificada como a macrozona na qual deve ocorrer assistência ao crescimento populacional com investimentos públicos em infraestrutura.

Em termos morfológicos, a variação entre o parque edificado é pequena. Configuram-se como conjuntos de blocos compactos de quatro a cinco andares, isolados nos amplos terrenos que raramente comportam qualquer tipo de composição paisagística. A diversidade restringe-se às cores nas fachadas dos edifícios e à posição da ordem de alguns poucos. De certo modo, os novos prédios repetem, depois de mais de quarenta anos, a lógica de produção muito criticada do extinto Banco Nacional da Habitação - BNH<sup>4</sup>: conjuntos de grande escala, espaços indiferenciados e monótonos, carentes de vida e animação. Mesmo com limitação do número de unidades nos recentes empreendimentos pela legislação municipal<sup>5</sup>, verifica-se um verdadeiro mosaico de condomínios em áreas contíguas, contribuindo para constituir um tecido urbano até mais fragmentado do que os antigos conjuntos habitacionais do BNH.

Justamente pela localização tão desfavorável de tantos empreendimentos do Programa, surpreende o descuido dos órgãos governamentais envolvidos com o seu projeto arquitetônico-urbanístico. Nos meios políticos considera-se a nova produção um ganho por oferecer moradias em situação regular aos segmentos

<sup>1</sup> Apresentado em Colóquio do grupo de estudos Cidade, Habitação e Educação – CiHabE/ PROURB/ FAU/ UFRJ, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ em 17/03/2014.

<sup>2</sup> <http://rio.gov.br/web/smh/minha-casa-minha-vida> acesso em 29/03/2014.

<sup>3</sup> Lei Complementar municipal nº 111 de 01/02/2011.

<sup>4</sup> Extinto em 1986.

<sup>5</sup> Lei municipal nº.97 de 10/07/2009.

mais desfavorecidos, havendo total descaso pela opção por modelos e tipologias inadequados às exigências socioespaciais dos moradores. Esses problemas estão diretamente afetos a nós, arquitetos-urbanistas, cabendo a nós denunciar. Revertê-los depende certamente de maior conhecimento do contexto social e espacial, mais habilidade profissional, e provavelmente, representa custos semelhantes nos gastos totais na produção.

Eventualmente, com o passar dos anos, alguns dos equívocos relativos ao projeto vão sendo resolvidos, com a conta paga pela população supostamente atendida nos seus direitos à habitação. Mas nem todos os problemas são possíveis de serem solucionados e crescem no lado da balança dos prejuízos gerados pela inabilidade da política habitacional nacional e municipal. É necessário também ressaltar que o modelo usualmente adotado nesses empreendimentos acaba transformando o espaço público em espaço residual, com perda para toda cidade.

Há precedentes internacionais e nacionais de complexos habitacionais de baixa renda, que apresentam qualidade projetual. No Brasil, eles foram realizados tanto antes quanto depois do BNH, merecendo citar a produção autogestionária da habitação em São Paulo, iniciada na administração da prefeita Luiza Erundina (1989-1993), quando se investiu, também, na qualidade arquitetônica dos conjuntos, embora não generalizada para toda produção - e ressaltando-se a lógica excludente, presente em parte da produção mais recente. Cabe também atentar para o trabalho feito pelo Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos da FAUSP que comprova ser possível erguer habitação para segmento econômico com mais qualidade espacial a um custo semelhante (Ferreira, 2012).

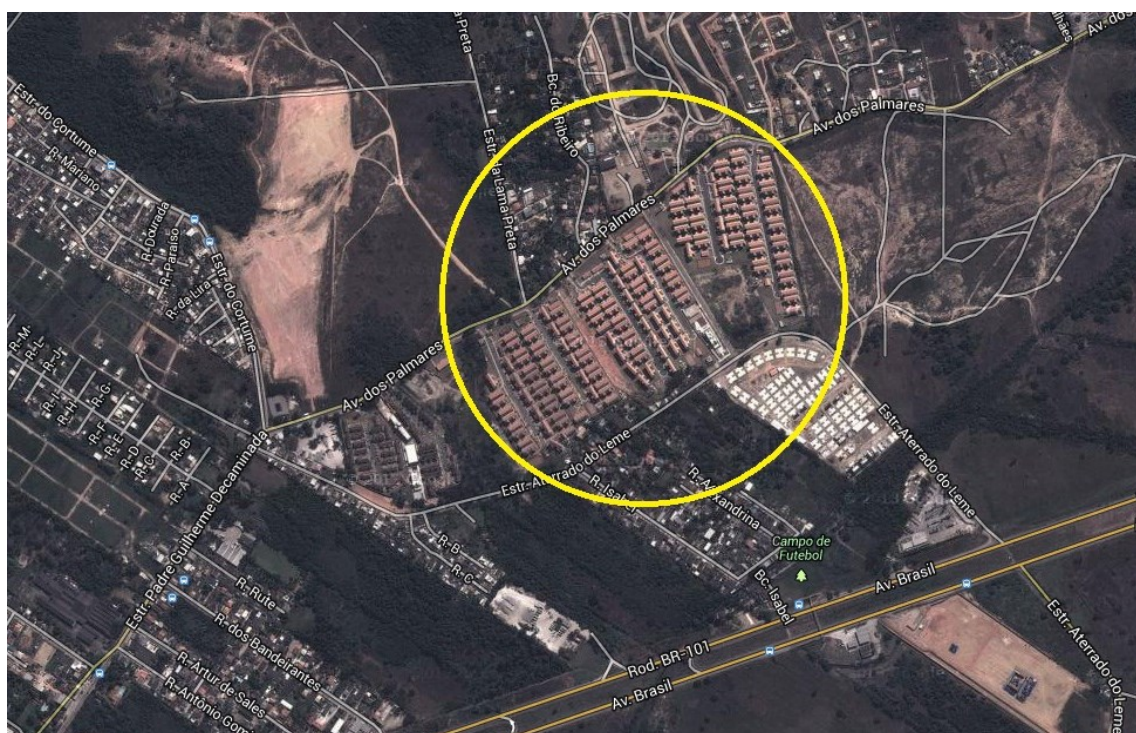
A proposta deste artigo é traçar considerações preliminares sobre um complexo de condomínios, baseadas em levantamentos físicos feitos em campo e depoimentos de residentes, com foco nos problemas relativos ao projeto arquitetônico-urbanístico e nas alternativas encontradas pelos moradores para confrontá-los. A premissa básica para a pesquisa foi perceber o espaço habitacional da população pobre como um espaço de vida, com potencialidades e dificuldades, e não apenas como espaço de carências. A crítica ao projeto construído se deu a partir do confronto da qualidade dos espaços físicos existentes com as condições minimamente adequadas para efetivar a vida cotidiana dos moradores, observando-se três escalas: a do bairro (relacionada ao contexto urbano de alcance local), a do conjunto (relacionada ao terreno das edificações e entorno imediato) e a da moradia (relativa ao espaço privado). A partir daí apontam-se questões afetas ao projeto, alertando para o fato do equacionamento do acesso à moradia no contexto urbano exigir uma reflexão que supere a preocupação com o quantitativo de moradias (Andrade, 2012).

A intenção é contribuir na reflexão acerca de uma distinta produção da moradia popular, mais coerente, que amenize inevitáveis perdas decorrentes da localização. Neste sentido, se inclui entre estudos com abordagens distintas que

analisam intervenções promovidas pela população nas moradias e espaços públicos de conjuntos habitacionais (Santos, 1981; Ornstein, 1992; Medvedovski, 1994; Souza, 1994; Andrade & Leitão, 2006).

## 2. O COMPLEXO RESIDENCIAL

Os empreendimentos analisados constituem um conjunto de seis condomínios, erguidos no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, situados em área muito distanciada do Centro, no bairro e Região Administrativa de Santa Cruz, Zona Oeste da cidade do Rio de Janeiro. Pela contiguidade configuram um único complexo residencial, como mostra a Figura 1, totalizando 2.712 unidades habitacionais que se distribuem quase que uniformemente nos distintos condomínios. Como mais três outros empreendimentos com porte semelhante, contíguos aos demais, estão sendo concluídos; em breve a área concentrará cerca de 4.000 unidades habitacionais, com uma população de quase 15.000 moradores.



**Figura 1** - Complexo de condomínios residenciais analisados. Fonte: Google Maps, 2013.

Em termos mercadológico, arquitetônico e administrativo, os condomínios não se diferenciam. Trata-se de habitações destinadas a famílias com renda de zero a R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais). Cada um dos condomínios é cercado, apresenta acesso único controlado por guarita e portaria, uma edificação

projetada como depósito de lixo, mas utilizada como sala de administração, de 26 a 30 blocos de edifícios residenciais de quatro pavimentos, soltos no terreno, duas edificações térreas com moradias para pessoas com necessidades especiais, uma quadra de futebol e um telheiro aberto utilizado como salão de festas, além de vagas externas para veículos ao longo do caminho interno principal. A estrutura administrativa em todos é condominial regida por um estatuto formulado pela Caixa Econômica Federal e exigência de pagamento de taxa mensal condominial.

Em todos os empreendimentos verifica-se uma variedade na proveniência geográfica de seus moradores, havendo uma distinção significativa apenas referente ao processo de ocupação. Três deles originalmente foram entregues a famílias sorteadas do cadastro social da Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, e três destinaram-se a famílias removidas de favelas do Município. No primeiro caso se enquadra um dos condomínios cujos moradores pagam uma parcela mínima da prestação da unidade habitacional equivalente a R\$ 50,00 (cinquenta reais), além da taxa condominial. No segundo caso se encontra outro condomínio cujos moradores - em grande parte removidos pela precariedade das suas casas ou por estarem em áreas onde obras foram realizadas - tiveram, com a mudança de endereço, as suas condições de moradia muito modificadas. Essas populações, depois de manifestações de resistência à cobrança das prestações, tiveram suas residências subsidiadas pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, não tendo obrigatoriedade de pagamento de parcelas a título de aquisição da casa própria, permanecendo, entretanto, a despesa mensal com a taxa condominial.

A diferença no processo de ocupação dos condomínios repercute no aspecto físico geral dos conjuntos e na apropriação dos espaços coletivos ou privados. O compromisso com a aquisição da casa própria parece criar um vínculo maior com a nova habitação, além de gerar uma, aparente, maior coesão entre os residentes e uma tendência a seguir com mais rigor as regras ditadas pela Caixa Econômica Federal. Certamente, por esse motivo, nos condomínios da população sorteadas, o cuidado com a manutenção e conservação dos espaços é mais evidenciado. No caso dos condomínios ocupados pela população removida, há uma insatisfação maior não só com a localização, mas também com a imposição de regras. Observamos também, mais resistência em arcar com novas despesas, como a taxa condominial. Em decorrência, situações conflituosas são maiores e a vida em condomínio mais dificultada. Suspeitamos, ainda, que há uma transferência informal de titularidade mais alta da moradia no caso dos condomínios de famílias reassentadas. De acordo com um dos síndicos desse bloco de condomínios<sup>6</sup>, apenas metade dos residentes são os que originalmente foram reassentados, a

<sup>6</sup> Em depoimento no Colóquio organizado pelo grupo de pesquisas Cidade, Habitação e Educação – CiHabE/ PROURB/ FAU/ UFRJ, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ em 17/03/2014.

outra metade alterou-se. Dentre os que “passaram a sua casa”<sup>7</sup>, muitos viviam da coleta de material reciclável, atividade impossível de ser realizada na localidade da nova residência.

Essas diferenças, no entanto, não são empecilho para que haja um grau satisfatório de entrosamento entre todos os condomínios, tendo sido criada uma associação de síndicos para fortalecer as lutas comuns reivindicatórias. Do mesmo modo se equalizam em todos os condomínios, além da insatisfação com os problemas relativos aos equipamentos urbanos e infraestrutura de transportes e lazer, a mesma problemática relacionada ao projeto arquitetônico-urbanístico dos empreendimentos, e à má qualidade construtiva.

### 3. ANÁLISE NA ESCALA DO BAIRRO

A imagem que traduz o complexo de condomínios analisados na escala do bairro é a do isolamento, ainda que a localidade onde tenham sido implantados tivesse alguma ocupação anterior. Encontram-se afastados em relação às áreas de comércio e serviços, postos de trabalho, rotas de transporte, equipamentos de cultura e entretenimento, saúde e educação, locais de informação e núcleos de poder. Para o Centro da cidade leva-se mais de quatro horas em transporte público; para o centro de Santa Cruz - centralidade mais próxima, a 8 km de distância - cerca de 40 minutos de ônibus. Para abastecimento o equipamento mais próximo é o Supermercado Extra, distante dois quilômetros, exigindo meia hora de caminhada.

A não ser por uma creche contígua ao complexo, com número insuficiente de vagas para as crianças dos condomínios, os equipamentos de alcance local se encontram a distâncias superiores às recomendáveis. A outra creche nas redondezas encontra-se a 9km de distância. A escola municipal de ensino fundamental situada mais próxima, distante em média 800m, tem capacidade para 150 crianças, sendo alvo de disputa por um número maior de crianças e adolescentes do que comporta. A outra opção mais próxima é uma escola municipal a 7,8 km de distância.

Não há qualquer escola de nível médio nas cercanias. Adolescentes que optam por não interromper os estudos necessitam de caminhar - muitas vezes por trajetos inseguros - até distantes pontos dos ônibus, além de esperar por tempo prolongado pelo transporte. Em termos de atendimento de saúde, há um posto a 1,20 km de distância ou 15 minutos de caminhada, e o hospital mais próximo está a 6,5 km de

<sup>7</sup> Os moradores recebem a documentação definitiva de propriedade do imóvel em 10 anos, prazo dado pela Caixa Econômica Federal para sua venda, obrigando à produção de um “documento de gaveta” em caso do morador antecipadamente “passar a casa”.

distância. A delegacia mais próxima também se encontra a 6,5 km de distância. Nestes dois últimos casos, é necessário atravessar a Avenida Brasil, que a despeito das passarelas existentes, torna-se penoso nos trajetos a pé e de bicicleta.

A par de todas as dificuldades mencionadas à escala do bairro, para os moradores o problema mais grave refere-se à esparsa ocupação da região, como mostra a Figura 2. Nas palavras do síndico de um dos condomínios: “... é uma área rural – como sobreviver?”<sup>8</sup> Esta questão é essencial para a maior parte dos residentes, sobretudo, dos condomínios ocupados pela população removida.



**Figura 2** - Ocupação nas cercanias dos condomínios.

Fonte: Acervo CiHabE/ PROURB/ FAU/ UFRJ, 2013. Foto: Rogério Cruz

Há ainda que se observar a dificuldade de ligação dos condomínios às redes de serviços básicos, além da falta de qualidade dos espaços livres públicos - ruas, praças e outros - no seu entorno imediato. Como a região onde se encontram é muito desocupada, ressen-te-se especialmente da ausência da rede de esgotamento sanitário, substituída por estações de tratamento de esgoto compactas ainda não operando, implantadas em cada condomínio, e da falta d'água. Os moradores sentem falta de uma praça com equipamentos como é desejável existir em qualquer área urbana.

Ao analisar os problemas na escala do bairro, verifica-se que a questão da localização é crucial. No entanto, ao identificar as respostas dadas pelos moradores, percebemos o quanto há para se refletir acerca do projeto arquitetônico-urbanístico envolvido. Se um dos principais enfrentamentos nessa escala de análise diz respeito à formação de redes de sociabilidade, incluindo a

<sup>8</sup> Em depoimento em Colóquio do grupo de estudos Cidade, Habitação e Educação – CiHabE/ PROURB/ FAU/ UFRJ, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ em 17/03/2014.



organização de movimentos para pressionar autoridades responsáveis por melhorias urbanas – sendo a associação de síndicos exemplar neste sentido -, as modificações espaciais informais, internas e externas aos empreendimentos mostram-se também fundamentais.

Opções de renda e trabalho são buscadas por meio da instalação de pequenos comércios ou algum tipo de serviço a ser prestado aos moradores, na própria residência. Essa é uma das transgressões às regras da Caixa Econômica Federal, aceita sem restrições pelos síndicos, principalmente nos condomínios dos removidos. Estabelecimentos comerciais em pequenas lojas em edificações térreas contínuas e em tendas temporárias surgiram ao longo dos lotes e no lado oposto da via onde se encontram implantados, além de barracas para vendas de gêneros alimentícios e serviços nas amplas calçadas ou nos recuos adjacentes.

A importância de constituir espaços polifuncionais já foi constatada em ocasiões anteriores, quando da implantação de conjuntos de moradia popular em programas distintos. No caso dos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida na cidade do Rio de Janeiro, é inaceitável que esta dimensão não tenha sido trabalhada adequadamente pelo poder público federal e municipal.

#### 4. ANÁLISE NA ESCALA DO CONJUNTO

Como na maioria dos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida, no projeto do complexo de condomínios analisados optou-se por um modelo de habitação que se remete a princípios amplamente criticados: a separação das funções, resultando no monofuncionalismo; a negação da rua como espaço de interação; edificações verticais soltas em áreas livres do terreno sem destinação específica; amplos espaços livres verdes não sustentáveis; a produção massificada. Agrava-se o fato de acrescentar a essa seleção, a escolha da tipologia de condomínio fechado, na qual prevalecem uma desintegração ao tecido adjacente e uma rejeição do espaço público, produzindo no geral uma inadmissível baixa qualidade espacial.

A adaptação de espaços internos e externos à função comercial foi uma das alternativas encontradas, como já citado, para enfrentar a exigência pela Caixa Econômica Federal, segundo moradores, do monofuncionalismo residencial. A legislação municipal para habitação de interesse social obriga “para grupamentos com mais de 300 unidades” localizados em área distanciada de subcentros comerciais de serem “dotados de lojas, desde que não haja comércio a distância menor de 500m do grupamento”<sup>9</sup>. Há de considerar que pelas dimensões mínimas

<sup>9</sup> Decreto municipal nº 31.084 de 10/09/2009.

exigidas para as lojas, de 250m<sup>2</sup>, e pela ausência de subvenção ou uma linha de crédito para imóveis comerciais, essas condições dificilmente correspondem ao perfil e possibilidades dos seus moradores.

Apesar da abundância de espaços livres, suas condições físicas são insuficientes para atender satisfatoriamente as necessidades do convívio das diferentes faixas etárias. Os espaços verdes, vistos na Figura 3, configurados a partir de gramados, não se sustentam. Durante o período seco, transformam-se em poeira fina; durante o período de chuvas, tornam-se um lamaçal. Em contraposição, faltam áreas arborizadas, que seriam extremamente bem-vindas, cuja ausência é compensada pela apropriação para lazer dos interstícios sombreados entre as edificações por parte das crianças, na tentativa de utilização dos espaços livres existentes.



**Figura 3** - Espaços livres sem destinação.

Fonte: Acervo CiHabE/ PROURB/ FAU/ UFRJ, 2013. Foto: Rogério Cruz

A quadra esportiva é o ponto alto dos empreendimentos, pois corresponde efetivamente às demandas dos moradores. É local dos jogos de futebol durante o dia, e palco de eventos em datas especiais. No entanto, uma única quadra mostra-se insuficiente. O “salão de festas” – um telheiro aberto nos fundos do condomínio – é também um espaço disputado, inclusive para apropriação privada em eventos particulares ou realização de diferentes cultos religiosos. Por esse motivo, o seu fechamento faz parte das intenções de todos os gestores, evitando a presença dos “não convidados”.

Há total falta de diálogo entre a estrutura morfológica dos condomínios e das edificações no seu entorno, que se estende à relação dos complexos residenciais e

dos espaços públicos que os margeiam. A presença de um único acesso em cada um dos condomínios reduz os pontos de agregação de pessoas nos logradouros públicos, enfraquecendo a conformação de um espaço de interação social em toda a extensão da rua, e agravando as condições de segurança em região de esparsa ocupação. Nas residências mais próximas à via de acesso – as casas térreas destinadas às pessoas com dificuldades na mobilidade –, os fundos das edificações são voltados para a rua, obrigando-as a colocarem bancos e cadeiras nos ambientes de serviço, junto às roupas nos varais, para apreciar o pouco movimento.

Sem uma clara definição da fachada principal e posterior nas demais edificações, e ausência de espaço livre privado, a apropriação do espaço comum torna-se um campo propício para situações de conflitos, “todos acham que a área na frente da casa é dele”<sup>10</sup>. Na área livre externa há um número de vagas para veículos, equivalente a  $\frac{1}{4}$  das unidades habitacionais, subutilizadas em grande parte<sup>11</sup>. Entretanto, não há lugar para colocação de bicicletas, um meio de locomoção bem mais popular entre os residentes.

## 5. ANÁLISE NA ESCALA DA UNIDADE HABITACIONAL

Nos empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida um dos aspectos mais problemáticos na escala da unidade habitacional, é a escolha de uma tecnologia inflexível: a alvenaria estrutural, agravada nos condomínios na Estrada dos Palmares pela falta de diversidade tipológica: todas as unidades são de dois quartos. Essas condições pioram ao se considerar as reduzidas dimensões dos compartimentos nas moradias. As consequências vão da impossibilidade de qualquer adequação nos arranjos dos ambientes a demandas distintas, à redução na ventilação/iluminação dos ambientes em decorrência de inevitáveis embarreiramentos de vãos por móveis ou equipamentos.

As unidades nos edifícios de quatro andares têm apenas 37m<sup>2</sup> de área construída. Apartamentos de dois quartos construídos também no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, em Santa Cruz, para outras faixas de renda, têm 45m<sup>2</sup>. Nos compartimentos que possuem os seguintes dimensionamentos: sala, 12,66m<sup>2</sup>; um quarto, 8,14m<sup>2</sup>; um quarto, 7,63m<sup>2</sup>; cozinha e área de serviço, 6,03m<sup>2</sup>; banheiro, 2,54m<sup>2</sup>, é difícil dispor sofá, TV e mesa de jantar com cadeiras na sala; circular entre camas e armários, nos quartos; ter uma mesa, na cozinha, considerando o mobiliário proveniente de lojas populares.

<sup>10</sup> Depoimentos no Colóquio do grupo de estudos Cidade, Habitação e Educação – CiHabE/ PROURB/FAU/ UFRJ, realizado na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFRJ em 17/03/2014.

<sup>11</sup> As vagas para veículos são dispensadas nos empreendimentos para faixa mais baixa de renda (Lei Complementar municipal n° 97, de 10/07/2009).

A inadequação dos espaços privados leva ao uso de espaço aéreo, elementos externos à unidade, ou de espaços comuns, com repercussões nas já citadas situações conflituosas. É comum utilizar cercados dos condomínios como varal, colocar roupas em secadores pendurados nas janelas – ambos proibidos pelo regulamento da Caixa - ou em varais nas áreas sob as escadas ou em frente às unidades. Para guardar pertences a preferência são as áreas em frente às residências pelo risco do “sumiço”.

Pressupor um padrão familiar semelhante nas soluções, em número de integrantes ou composição familiar, é inaceitável. Há também que considerar a diversidade das atividades cotidianas dos moradores e a possibilidade da moradia se constituir espaço não apenas para uso meramente doméstico, e ainda a imprevisibilidade das variações na estrutura e composição familiar ao longo do tempo.

Para além da situação perversa, decorrente de uma localização totalmente inadequada do complexo de condomínios analisados, os problemas relativos ao desenho dos empreendimentos ficam evidentes na pesquisa feita, especialmente quando observadas as modificações feitas por seus moradores que tentam reverter lógicas urbanísticas e arquitetônicas previstas. Destaca-se o enorme esforço dos residentes para ajustar o espaço habitacional ofertado às suas necessidades do dia-a-dia. Neste sentido, a dinâmica e a capacidade de transformação para se adequar à realidade cotidiana dos moradores se mostra como um ensinamento da “arquitetura informal”, mais coerente com a vida, já verificadas em outras iniciativas (Jacques, 2001). Esta constatação aponta para um imprescindível retorno à tentativa de desenvolver metodologias de projeto participativo na produção de habitação popular, vindo de encontro à prática recorrente de uma arquitetura e urbanismo, voltados à moradia da população de baixa renda, enquanto apenas um produto do mercado. Para tal, é fundamental investir não apenas no aspecto quantitativo, mas refletir igualmente sobre o projeto arquitetônico-urbanístico, avançando na realização de técnicas e processos projetuais que absorvam ensinamentos advindos da cultura da informalidade.

Há ainda a acrescentar a importância de realizar uma produção massiva com qualidade arquitetônica e urbanística, a partir das condições mais propícias com o fortalecimento da economia brasileira nas últimas décadas e atuais subsídios para a habitação. Produzir a construção habitacional dessa forma corresponde a buscar um caráter igualitário à cidade, aliando melhorias nas moradias à formação de uma cultura cidadã. Em resumo, há que se pensar em uma arquitetura que utiliza ferramentas mais rudimentares para abrir uma nova linha estética, e afirmar que as urgências sociais necessitam de um aparato de investigação a seu serviço.

## REFERÊNCIAS

Andrade, L. da S. (2008). **Uma cidade vista através da outra: espaços públicos em conjuntos habitacionais do Rio de Janeiro e em Siedlungen de Berlim.** In: Vaz, L. F.; Andrade, L. da S. & Guerra, M. W. (org.). Os espaços públicos nas políticas urbanas: estudos sobre Rio de Janeiro e Berlim. Rio de Janeiro: 7Letras. pp. 67-81.

Andrade, L. da S. (coord.) (2012) **Para além da Unidade Habitacional: pela moradia e pela cidade no contexto da [minha] casa e da [minha] vida.** Projeto de pesquisa apresentado ao Mcdades e CNPq, PROURB/ FAU/ UFRJ, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Andrade, L. da S., & Leitão, G. E. de A. (2006). **Transformação na paisagem urbana: favelização de conjuntos habitacionais.** In: Silva, R. C. M. da (org.). A cidade pelo avesso: desafios do urbanismo contemporâneo. Rio de Janeiro: Viana & Mosley/PROURB-UFRJ. pp. 113-132.

Ferreira, J. S. W. (coord.) (2012). **Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano: parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos.** São Paulo: Editora FUPAM.

Jacques, P. B. (2001). **Estética da ginga: a arquitetura das favelas através da obra de Hélio Oiticica.** Rio de Janeiro: Casa da Palavra.

Medvedovski, N. S. (1994). **Conjuntos residenciais: o imaginário da produção versus o imaginário do consumo.** Documento apresentado no Seminário Cidade e Imaginação. PROURB/FAU/UFRJ, Rio de Janeiro, RJ, Brasil.

Ornstein, S. W. (1992) **Avaliação pós-ocupação Conjunto Habitacional Presidente Castelo Branco.** São Paulo: Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo - COHAB-SP/ Fundação para a Pesquisa Ambiental - FUPAM/ Caixa Econômica Federal - CAIXA.

Santos, C. N. F. dos (1981). **Movimentos urbanos no Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Zahar.

**Artigo Recebido em: 15/08/2015**

**Aceito para publicação em: 29/10/2015**