ISSN: 1984-8781 - Anais XVIII ENANPUR 2019. Código verificador: **dwyXz73wNinL** verificar autenticidade em: http://anpur.org.br/xviiienanpur/anais

Do conflito às convergências: Processo de corresponsabilidades como alternativa à demanda de moradia

Autores:
Bianca Feijão de Meneses - UFC - biancafmeneses@gmail.com

Resumo:

O presente artigo parte da noção da produção habitacional como território de conflito, permeado por agentes distintos, destrinchados em Estado, mercado e população, e suas diferentes narrativas. Diante de diversos contextos, disponibilidades de recursos e prioridades relativos aos agentes, a moradia se torna um produto em comum, porém passível de inadequações. A investigação sobre as potencialidades e as fragilidades de cada um dos agentes permite retomar um olhar crítico à prática arquitetônica inserida neste contexto, de onde esta investigação se origina. Com a centralização do fazer arquitetônico nesta discussão, busca-se converter o cenário de conflitos em convergências, utilizando-se, para isso, da flexibilidade em arquitetura. Visando conciliar diferentes interesses e potencialidades dos agentes, bem como suprir suas fragilidades, estrutura-se um processo de corresponsabilidades, uma possível transição entre o cenário de inadequações percebido e um cenário mais justo almejado.

DO CONFLITO ÀS CONVERGÊNCIAS

Processo de corresponsabilidades como alternativa à demanda de moradia

DO CONFLITO: A PRODUÇÃO DE MORADIA POR DIFERENTES AGENTES

A vivência do espaço urbano nos permite perceber a multiplicidade que o compõe, em diversos sentidos. Essa multiplicidade se reflete muito claramente no espaço edificado, que buscamos aprofundar por meio da atuação de agentes distintos e suas respectivas singularidades.

Não apenas múltiplas, as cidades são verdadeiros territórios de desigualdade (ABRAMO, 2009). Esta desigualdade estabelece vínculo estreito com o acesso às riquezas, tema aprofundado por Pedro Abramo. Assim, emerge o conceito de lógicas de coordenação social das ações individuais e coletivas, através das quais é possível ter acesso a riquezas, que, para este estudo, dizem respeito inicialmente ao solo urbano.

De início, duas lógicas podem ser percebidas. A primeira é a lógica do Estado, ou tradição contratualista, que atribui ao Estado o papel de coordenador social. Sua função de mediador social determina o modo de acesso à riqueza, que pode ocorrer mediante o acúmulo de capital político, institucional ou simbólico. A segunda lógica, de mercado, é unidimensional e utiliza-se das relações de troca de recursos monetários para viabilizar este acesso.

Abramo (2009) faz uma ponderação importante ao identificar a emergência de uma terceira lógica na realidade dos países latino-americanos. Diante de uma urbanização acelerada após a Segunda Guerra, as disparidades sociais e as dificuldades financeiras dos Estados Nacionais que permearam esse período motivaram o surgimento da "lógica da necessidade", onde não se requer acúmulo de capital, seja ele político, institucional ou monetário. Para o autor, a necessidade de dispor de um lugar na cidade basta para acionar a terceira lógica de coordenação social, que é ao mesmo tempo motivação e instrumentalização de acesso ao solo. Desta forma, na estrutura intraurbana das cidades latino-americanas, materializam-se simultaneamente as três lógicas.

O autor nos conduz à compreensão de três importantes agentes na produção habitacional: Estado, mercado e população. Em uma outra abordagem, mais voltada ao fazer arquitetônico, Silke Kapp (2016) explora as questões da assessoria técnica ao traçar um panorama da atuação destes agentes.

A autora divide o cenário de produção ou melhoria habitacional ou urbana em quatro "partidos" ou posições: movimentos sociais (que abrangem tanto beneficiários quanto lideranças), o Estado (prefeituras e demais órgãos públicos), os capitais (construtoras, empreendedores, bancos) e os técnicos (arquitetos, engenheiros, sociólogos, entre outros).

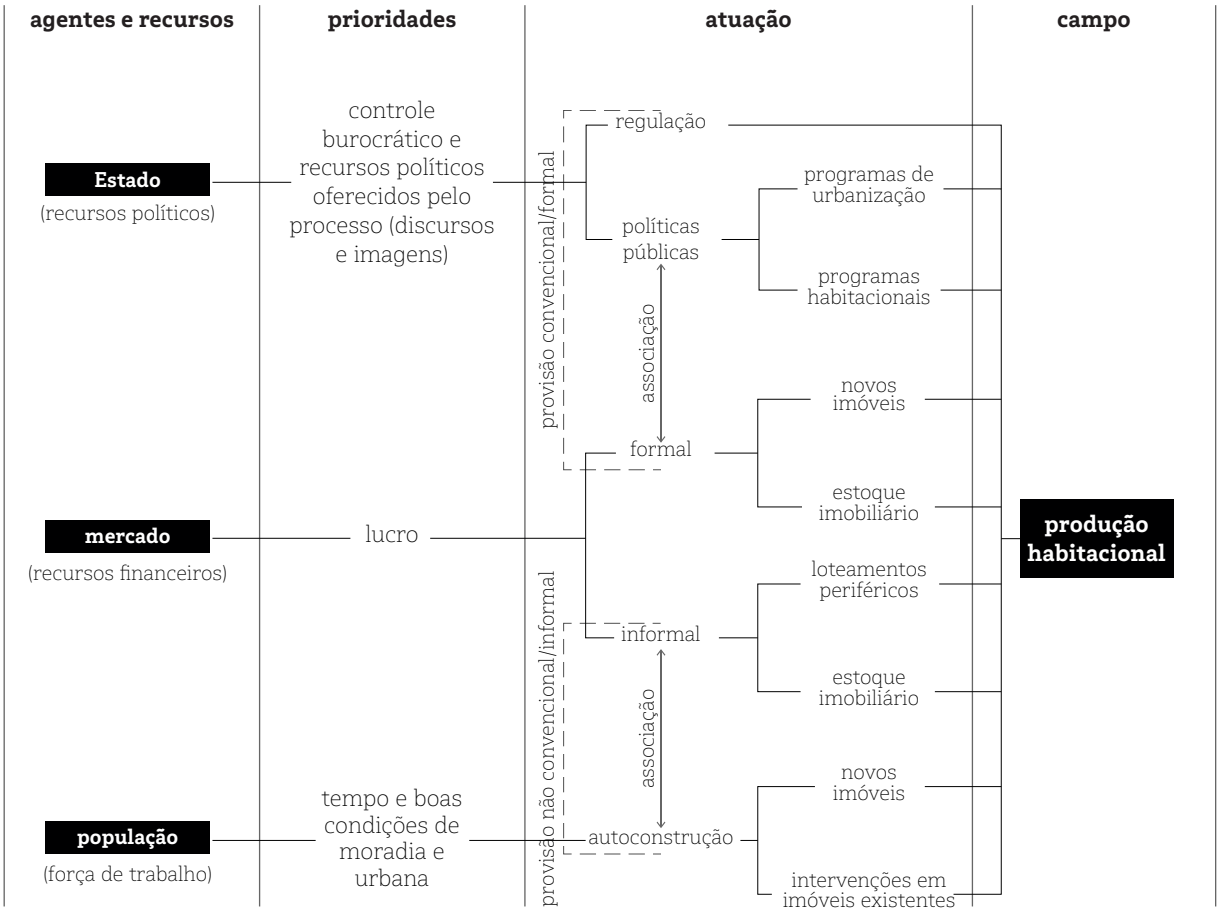
A produção habitacional e urbana tem sua complexidade por uma série de questões que envolvem os agentes, para além desta divisão preliminar. As práticas desta produção são precedidas por contextos distintos, que de certa maneira condicionam a atuação de cada partido, com as perspectivas que lhes cabe e as pressões que sofre. Kapp nomeia estes contextos como posições sociais, que se dão pela combinação de diferentes recursos, divididos em financeiros (recursos econômicos), culturais (conhecimento em um sentido amplo do termo) e políticos (rede de relações pessoais através da qual se consegue ter acesso aos outros recursos).

Dentre os agentes e os recursos abordados, o Estado é apontado como um lugar social onde se concentram os recursos políticos. Os capitais concentram os recursos financeiros e os técnicos, por sua vez, concentram os recursos culturais. Os movimentos sociais, por fim, enfrentam maiores dificuldades de acesso aos três recursos. Apesar da noção desta dificuldade no acesso ao solo, considera-se a sua força de trabalho como um importante recurso na produção habitacional, em consonância com Maricato (1982).

Por esta contextualização, percebe-se a produção habitacional como um campo onde todos estes agentes participam com o mesmo intuito, mas partindo de contextos distintos e por meio de diferentes lógicas. Kapp (2016) acrescenta ainda as prioridades de cada agente na produção habitacional: para os movimentos, são o tempo e a boa condição da moradia; para o mercado, o lucro; para o Estado, o controle burocrático e os recursos políticos oferecidos pelo processo (discursos e imagens) e, por fim, os técnicos priorizam a remuneração, bem como a qualidade do resultado final, a partir de suas áreas de atuação e convicções. Estas divergências de condicionantes, lógicas de coordenação e prioridades fazem das políticas habitacionais um "lugar de disputa" (KAPP, 2016).

Para o presente estudo, portanto, consideram-se três agentes: Estado (prefeituras e demais órgãos públicos), mercado (construtores, incorporadores) e população (seja de movimentos sociais ou não). O contexto em que estes atuam é complexo, múltiplo, repleto de sobreposições, no qual tomam espaço cooperações em certos momentos e desacordos em outros. Abordá-los individualmente é muito mais uma decisão metodológica (ainda que suas interações venham à tona em certos momentos) do que suposição de uma atuação isolada. Posteriormente, aborda-se a inserção do técnico neste cenário, o quarto agente, com foco no arquiteto e urbanista.

O panorama traçado é sintetizado no quadro a seguir. A partir desta sistematização, busca-se aprofundar cada agente e sua respectiva atuação, a fim de observar suas potencialidades e fragilidades. Partindo da ideia de que estas estruturas devem ser discutidas e modificadas (KAPP, 2016), o desenrolar das diferentes narrativas embasa o entendimento da maneira como estamos hoje, frente às perspectivas que desejamos alcançar.



Quadro 01: Quadro resumo sobre agentes, respectivas atuações, o campo em estudo e suas prioridades. Elaboração própria a partir de Abramo (2009) e Kapp (2016).

ESTADO

Estado e regulação

Dentre os agentes estudados, o Estado é o primeiro abordado. Sua atuação ocorre sobretudo através de recursos políticos e materializa-se, para o presente estudo, de duas maneiras: por meio da regulação, normatizando e controlando o uso do solo, e por políticas públicas que, no âmbito da moradia, direcionam-se à construção ou melhoria de moradias através de programas habitacionais e/ou programas de urbanização.

Como mostra Kapp (2016), partindo da função primeira de manter a sociedade coesa, o Estado necessariamente controla e planeja, em maior ou menor grau. Desta condição decorre um aparato burocrático, obrigatoriamente. Assim, o aprofundamento do Estado se inicia da regulação, uma de suas principais atribuições, na tentativa de compreender sua relação com as desigualdades. Algumas pistas já nos são dadas:

> "A distinção entre cidade formal e informal está por definição ligada à regulação, mas está intrinsecamente conectada a uma carga simbólica que

> condiciona e é condicionada pela falta de visualização da cidade informal." (COSTA LIMA, 2017, p. 23)

A reflexão sobre regulação e direito à moradia remonta ao início dos anos 2000, quando emergiu um novo pensamento para a produção do espaço, repercutindo na elaboração de importantes documentos nacionais como o Estatuto da Cidade (lei nº 10.257 de 2001) e políticas como o Sistema Nacional de Habitação, regulamentado a partir da lei nº 11.124 de 2005 (FREITAS; PEQUENO, 2015, p. 45).

O Estatuto da Cidade fundamenta-se sobretudo na função social da propriedade, no direito à moradia digna, à terra urbanizada e à cidade, e na participação nos processos de planejamento, bem como uma gestão democrática, três principais conceitos da lei federal (PEQUENO, 2017). Assim, por meio do combate à especulação imobiliária, da regularização fundiária e da gestão democrática e participativa, viabilizados pela aplicação de instrumentos direcionados a estes conceitos, seria possível a apropriação do espaço urbano "em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental" (BRASIL, Estatuto da Cidade, 2001).

A perspectiva de materialização destes conceitos no espaço urbano ocorre por meio das legislações municipais, norteadas pelo Estatuto. Desta forma, ao transferir para as gestões dos municípios a definição dos parâmetros e demais regulações relativas ao uso do solo, assume-se que estas têm propriedade para estabelecer o que corresponde aos três conceitos de acordo com as especificidades locais. Na cidade de Fortaleza, portanto, a produção do espaço e o uso do solo passam a ser amparados pelo Plano Diretor Participativo (PDP), elaborado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) e aprovado em 2009.

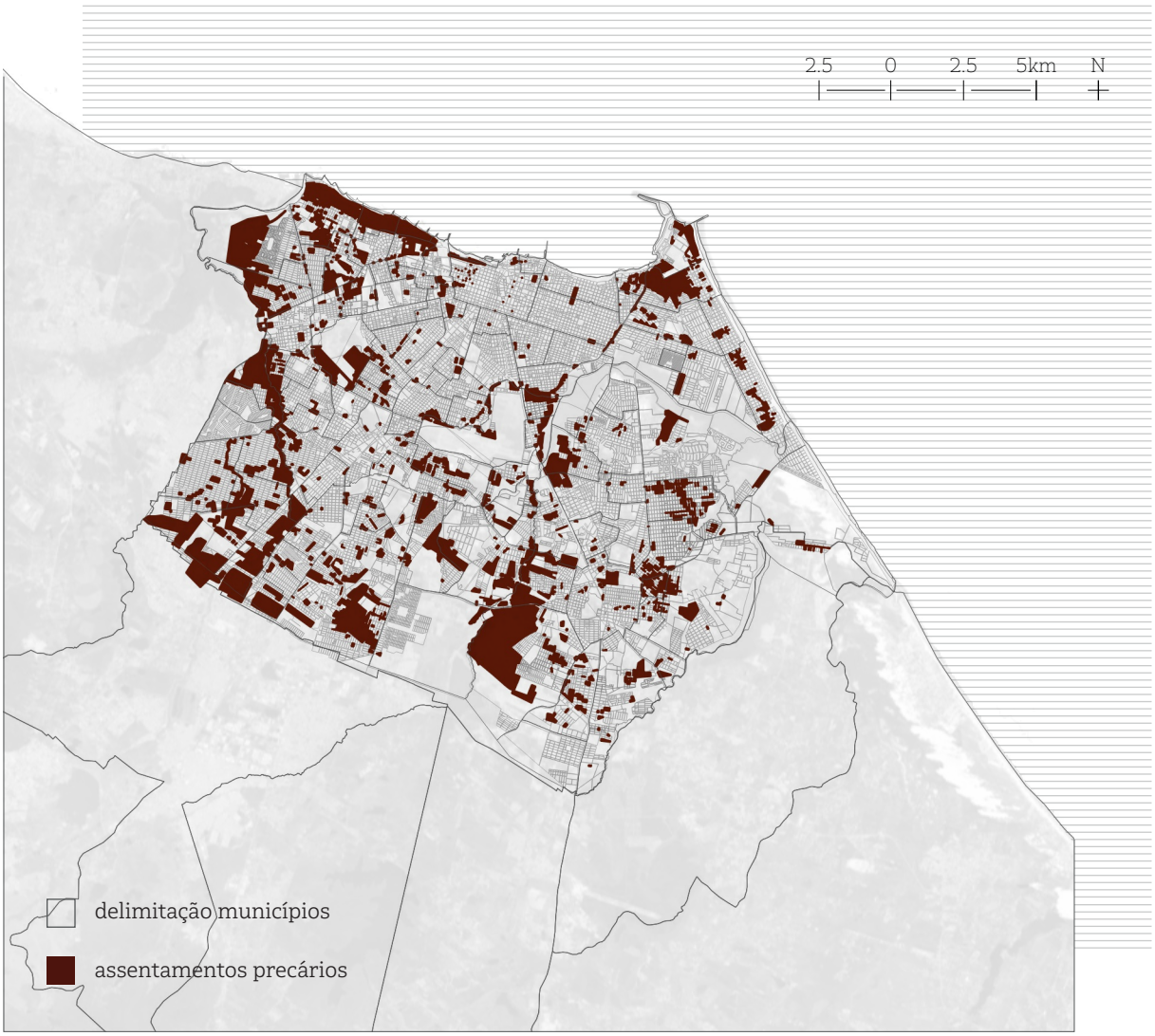
Regulação e desigualdades

Compreendendo o vínculo entre o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, buscou-se verificar de que modo os conceitos do Estatuto têm sido aplicados na realidade de Fortaleza. Para isso, optou-se por espacializar onde eles não são garantidos, ou seja, quanto do espaço construído no território não está em conformidade com o PDP, uma delimitação espacial preliminar para abordagem no decorrer desta investigação.

A territorialização dos 856 assentamentos precários (mapa 1) permite então visualizar que a produção em conformidade com os parâmetros do Plano Diretor, na prática, não acontece em uma porção significativa do território - e abrange mais de 40% da população (FORTALEZA, 2016). Quase metade da população, portanto, não atende à regulação jurídica e/ou urbanística, além da parcela informal que apresenta boas condições de habitabilidade, não incluída neste parâmetro.

Uma vez que se encontra certa correspondência do conceito de informalidade a uma condição de precariedade, subjetiviza-se a noção da "garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações" (BRASIL, Estatuto da Cidade, 2001) prevista em lei. Esta garantia torna-se restrita, acessível a uma parcela que tem condições de seguir a regulação vigente e não contempla as variadas realidades socioeconômicas da população. Assim como

afirma Maricato (2014) para o contexto nacional, Fortaleza mostra-se como mais uma cidade onde Plano Diretor segue uma tradição, na qual se realiza o que favorece uma minoria, ao passo em que se ignora o que os contraria. Deste modo, a quem está fora desta minoria e não tem condições de pagar para estar em conformidade com a lei, pode restar a condição de precariedade.



Mapa 01: Assentamentos precários em Fortaleza. Fortaleza em Mapas sobre base da Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN).

Em um primeiro momento, aprofundar a participação do Estado no espaço construído permite perceber uma inadequação do aparato regulatório às diferentes realidades socioeconômicas, que condiciona parcela da população a uma situação de inseguranças e restrições de direitos, uma resposta possível diante da demanda por moradia.

Estado e políticas habitacionais

A função de manter a sociedade coesa faz do Estado um agente importante na regulação, que, para o nosso estudo, se desenrola enquanto norteadora do uso e ocupação do solo. Ballegooijen e Rocco (2013) enfatizam o papel do Estado também como relevante provedor de desenvolvimento urbano. Para além da elaboração do aparato normativo, portanto, o Estado também atua por meio de políticas de atendimento às demandas da população. A aproximação da atuação do Estado enquanto ação materializada no espaço se dá através das políticas públicas de moradia, sobretudo os programas voltados à provisão de habitações.

Freitas e Pequeno (2015), em uma análise sobre a produção habitacional recente na Região Metropolitana de Fortaleza, discorrem sobre as políticas habitacional e urbana nos últimos 50 anos: ao longo desse tempo, a postura do Estado frente a estas necessidades apresentou alternâncias que nos permitem uma leitura em três recortes temporais - décadas de 70 e 80, década de 90 e, por fim, anos 2000 até 2015. Considerando o presente contexto, acrescenta-se o recorte 2016-2018, que compreende a contenção em curso dos investimentos nestas políticas[1], não explorado neste estudo.

O primeiro recorte, das décadas de 70 e 80, corresponde a um momento em que, em paralelo a uma forte segregação centro-periferia, as políticas habitacionais providas em grande parte pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) aumentavam tal segregação ao passo em que expandiam a malha urbana para além da área ocupada, por meio dos empreendimentos em áreas não dotadas de infraestrutura.

O segundo momento, durante a década de 90, compreende um enfraquecimento do forte distanciamento entre centro e periferia pela emergência dos condomínios fechados de alto padrão na periferia, em paralelo à estruturação de assentamentos precários espalhados em áreas mais centrais, as quais eram dotadas de infraestrutura e, muitas vezes, ambientalmente frágeis.

Neste momento, após o fim do Sistema Financeiro de Habitação, na década de 80, houve uma elitização do mercado imobiliário formal, ao passo em que, no campo das políticas públicas, investiu-se mais em urbanização de favelas. O programa Habitar Brasil BID deste período foi, de certo modo, uma forma de conduzir o olhar às favelas não mais como uma criminalização a ser removida das cidades.

Por fim, com o novo modo de pensar a produção do espaço no Brasil, que emergiu nos anos 2000 e possibilitou uma mudança sensível nas políticas públicas, houve uma redução dos programas de urbanização (que compunham o programa PAC Urbanização de Favelas), em paralelo à consolidação do programa federal Minha Casa Minha Vida (PMCMV), de estímulo à produção habitacional para classes intermediárias, visando reduzir a elitização do mercado imobiliário de períodos anteriores.

Freitas e Pequeno, ao longo do artigo, expõem como a produção habitacional da RMF nesse período significou muito mais um descolamento entre os investimentos da habitação e os objetivos da política urbana do que uma real solução para a demanda de moradias. O não enfrentamento da questão fundiária, possível por meio do combate à especulação e não

[1] Segundo o Ministério das Cidades, a partir de 2015 houve uma maior instabilidade no programa. Entre 2016 e 2018, o número de unidades habitacionais entregues no país por ano caiu em torno de 85%

empreendido pelo programa, acabou pondo em risco o objetivo de conter a proliferação dos assentamentos informais na cidade. O simples aumento da produção imobiliária não significa, segundo os autores, a redução dos processos de exclusão urbana das camadas menos favorecidas.

Imagem 01: Cidade Jardim - fase 2: um dos principais empreendimentos do PMCMV em Fortaleza. Fonte: Jornal Diário do Nordeste.

A produção habitacional dos últimos anos nos mostra que uma atuação limitada à construção de conjuntos não será eficaz se não atuar, em paralelo, com o aparato regulatório que mantém as disparidades e aumenta a produção informal no território. O PMCMV, apesar dos volumosos investimentos, significou uma produção habitacional periférica com um processo de dispersão urbana semelhante ao do BNH. Desta maneira, "apesar da base legal para fazer mudanças, a propriedade fundiária e imobiliária continua a fomentar a desigualdade social e urbana" (MARICATO, 2014, p. 77).

Por fim, Freitas (2018) evidencia como o incremento da produção de habitações de interesse social (HIS) dos últimos 20 anos também provocou um crescimento da informalidade por três motivos: o aumento da demanda habitacional decorrente do grande volume de remoções para as obras da Copa de 2014 (Fortaleza foi uma das cidades-sede do megaevento); retomada da produção imobiliária de HIS e sua contribuição para o enfraquecimento das iniciativas públicas de urbanização de favelas de períodos anteriores e, por último, o aumento do preço da terra pela ativação do mercado imobiliário.

PROBLEMAS ARQUITETÔNICOS

Para além do viés urbanístico, na tentativa de compreender a produção habitacional de programas do Estado, busca-se investigar os programas públicos de HIS também como matéria construída, partindo da escala do edifício e aproximando-a, até que se possa adentrar o módulo habitacional.

Em uma análise sobre o Minha Casa Minha Vida em Fortaleza, Pequeno e Rosa (2015) estudam três empreendimentos específicos, exploram características dos projetos e de suas construções que põem em cheque sua qualidade. Em primeiro lugar, a distância dos edifícios de áreas com serviços condiciona seus moradores a enfrentar grandes deslocamentos para atender suas necessidades. Além disso, a homogeneidade do tecido urbano construído os motiva a expandir o comércio informal, seja no entorno ou mesmo dentro das unidades habitacionais, apesar das proibições neste último caso.

Os prejuízos da monofuncionalidade vinculam-se também a uma crescente reclusão dos moradores. Como mostram Pequeno e Rosa (2015), o conteúdo programático cada vez mais reduzido, somado à falta de espaços públicos coletivos nas proximidades dos empreendimentos, não estimula qualquer integração entre as famílias, comprometendo a sociabilidade destas e remontando a problemas de programas habitacionais dos períodos anteriores.

Aproximar o olhar para entender melhor a qualidade a nível do módulo habitacional também levanta pontos relevantes: plantas similares (senão iguais) com área inferior a 40 m² geram insatisfações tanto pelas reduzidas dimensões dos cômodos quanto por uma distribuição inadequada, conforme relatam os autores. Além disso, nos casos estudados, mais de 8% das habitações abrigam seis ou mais moradores, consistindo em tentativas de combate ao déficit que se enquadram no cálculo do déficit habitacional por incremento de estoque, dada à alta densidade.

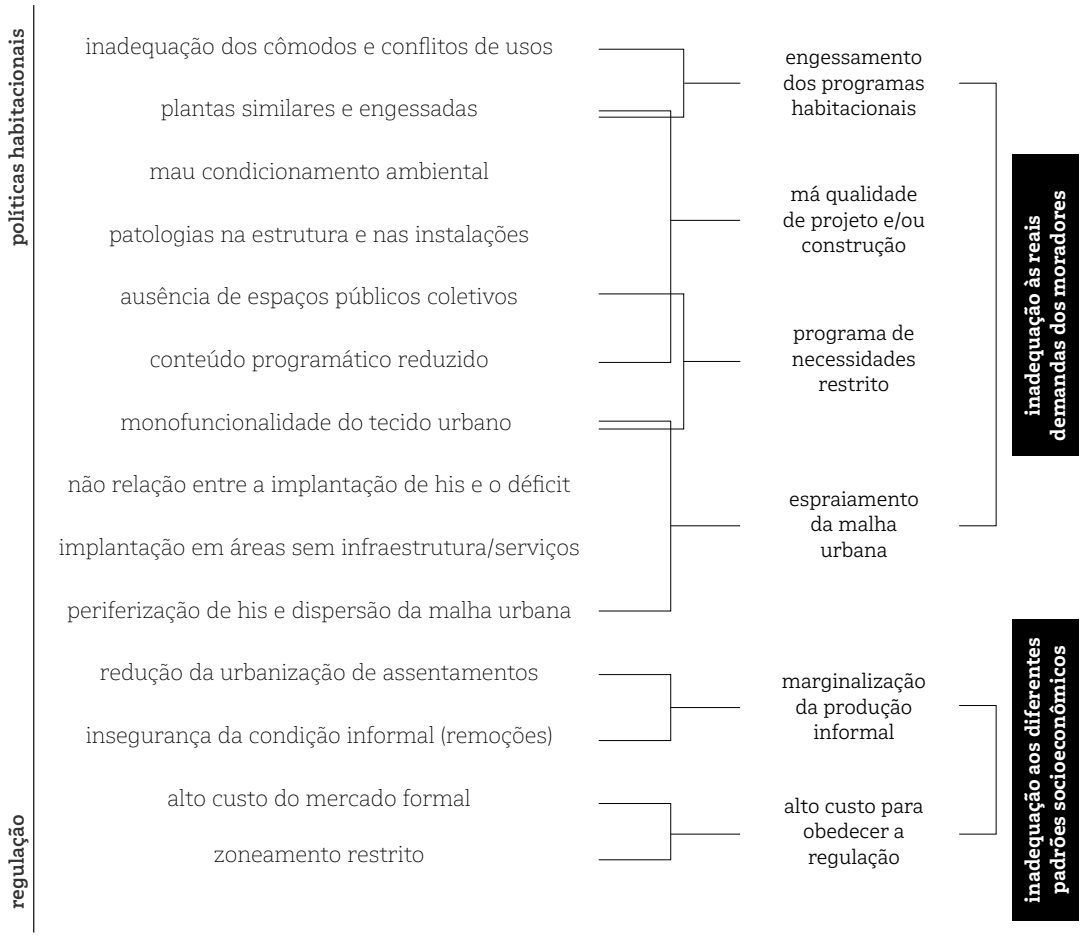
A lógica da habitação mínima, adotada em projetos para habitações de interesse social e fortemente limitada para caber nos custos, reduz os ambientes de modo a torná-los inadequados às suas próprias funções, à sua atribuição essencial. A inadequação surge não do dimensionamento mínimo, mas de uma falta de racionalização que impede os ambientes de se adequarem tanto às suas próprias funções, quanto de atender a demandas não previstas que possam surgir por parte dos moradores (LIMA, BARROS NETO, 2011).

O argumento de migrar de um assentamento precário para uma habitação de interesse social pela qualidade da moradia, então, não encontra correspondência na realidade. Contrapor as tentativas de conter os assentamentos informais e seus resultados na prática nos permite visualizar que estas não se estruturam como respostas adequadas ao problema que visam solucionar: a base construída até aqui revela inadequações que partem da escala do território (localização periférica, preços elevados) e alcançam escala do edifício (falta de flexibilidade, isto é, não adaptação às necessidades dos moradores, má qualidade construtiva e de condicionamento ambiental), motivando ainda intervenções informais, as quais teoricamente seriam sanadas. Em suma, a produção de HIS tem ocorrido muito mais sob o interesse dos agentes ligados ao mercado imobiliário do que interesses coletivos (FREITAS, PEQUENO, 2015).

Debruçar-se sobre os programas habitacionais e suas consequências, partindo do território até a edificação, possibilitou a percepção de que estes não têm sido capazes de sanar os problemas habitacionais aos quais se propuseram porque, sobretudo, não se voltam a estes, da concepção à pós ocupação. Neste segundo momento, portanto, percebe-se uma inadequação dos programas habitacionais às reais demandas dos moradores, do território ao edifício.

ESTADO E INADEQUAÇÕES

A atuação do Estado acontece, portanto, atrelada a um contexto de inadequação que transita entre diferentes escalas, resumido no quadro a seguir. Inicialmente, a uma inadequação do aparato regulatório às diferentes realidades socioeconômicas da população e, depois, a uma inadequação dos programas habitacionais às diversas necessidades de seus moradores.



Quadro 02: Quadro síntese sobre a produção do Estado, abordando regulação e políticas habitacionais. Elaboração própria.

MERCADO

O estabelecimento do sistema capitalista e o funcionamento de uma lógica mercantil para o acesso a bens propiciaram um cenário onde os recursos financeiros ocupam uma posição central na realização das atividades da sociedade. A partir da lógica de mercado, como mostra Abramo (2009), o acúmulo de capital monetário torna-se um condicionante para o acesso à terra urbana. Dentre os agentes estudados, o mercado é compreendido como o principal atuante sob esta lógica, tanto por se constituir um lugar social onde se concentra este capital, quanto por priorizar sua obtenção por meio do lucro na produção arquitetônica e em outras produções.

O economista define mercado como "um encontro regular de compradores e vendedores de bens e serviços, cujas transações mercantis se reproduzem a partir de certa liberdade de ação e decisão dos seus participantes" (ABRAMO, 2009, p. 26). Por este conceito, percebe-se que a regulação não se comporta como um condicionante para que ocorram as transações mercantis, o que dá abertura para compreender, em alinhamento com o autor, que existe um mercado compatível com as definições do aparato regulatório, nomeado por mercado formal, e um mercado incompatível, ou mercado informal. O nosso campo de estudo investiga os dois mercados.

MERCADO FORMAL

Por muito tempo o alcance do mercado imobiliário formal esteve restrito às classes mais altas. Retomando a abordagem histórica referente ao Estado, com o fim do BNH, em 1986, a falta de programas habitacionais mais abrangentes fez com que houvesse uma atuação estatal mais limitada à parcela de renda superior a 5 salários mínimos, onde está apenas 8% do déficit habitacional. Naquele momento, a prioridade do mercado privado recaía sobre a produção de luxo, em paralelo a um cenário de crescimento progressivo dos assentamentos precários em todo o país (MARICATO, 2005). Nos anos 2000, o Programa Minha Casa Minha Vida, resumidamente, buscou reativar a participação do mercado privado para a classe média, abrindo espaço para uma atuação mais forte do Estado na produção habitacional destinada à parcela de renda abaixo de 5 salários mínimos, que concentra 92% do déficit.

Esta contextualização torna mais coerente a abordagem do mercado imobiliário formal, sem que o foco recaia sobre a produção de luxo, mas justamente a participação em programas habitacionais de maior abrangência. Abramo (2009) divide o mercado formal em dois submercados, sendo um de imóveis novos (recém-lançados ou na planta), ou mercado primário, e outro de imóveis do estoque existente, ou mercado secundário. No que tange à produção habitacional, prioriza-se a compreensão de como o mercado influencia o fazer arquitetônico neste âmbito.

Com a perspectiva de empreendimentos habitacionais regulados ou financiados pelo Estado, como o PMCMV, emerge um significativo interesse de diversos capitais, seja de construtoras, de bancos ou outros, que enxergam ali oportunidade de grandes lucros garantidos. A busca por aumentar o lucro faz deste processo o mais padronizado, rápido e barato possível, sem muito espaço para interferências. Prioriza-se tudo o que pode reduzir o tempo ou os custos do processo. Assim, qualquer tentativa de incluir os futuros moradores no processo decisório ou da construção, em grande parte dos casos, torna-se mera formalidade, visando muito mais um retorno publicitário do que um real impacto nos empreendimentos (KAPP, 2016).

A reduzida participação no processo decisório extrapola os futuros moradores e influencia também o papel do arquiteto, como Carlos Alberto Maciel (2013) mostra ao discutir as interferências que a prioridades do mercado imobiliário podem exercer sobre este fazer. Partindo da sequência de planejamento, implantação e comercialização, o autor identifica dois tipos de condicionantes: pragmáticos e não-pragmáticos. Dentre estes últimos, destaca-se o tempo: a busca por sua otimização tem resultado na simplificação das formas dos edifícios, que, no entanto, não pode ser dita racionalização dos processos, pelo

contrário. Geram-se edifícios sem modulação, com uma planta rígida e engessada, poucas possibilidades de adequação e quase nenhuma racionalização a não ser a própria repetição da planta por meio da verticalização.

A prioridade de otimização dos custos ocorre em paralelo à busca pela maior comercialização possível. Neste contexto, inserem-se agentes como incorporadores e corretores de imóveis, dotados de autonomia suficiente para determinar premissas como público-alvo, tipologia e tecnologias construtivas dos empreendimentos. Ao arquiteto é confiada a função de otimizar todo o projeto para a maior produtividade dentro do que é permitido na lei. Atuando dentro destas limitações e baseando-se em uma planta quase que padrão, cabe a ele realizar pequenas diferenciações entre seu projeto e o que é visto no entorno, utilizando sempre de artifícios com venda garantida, tanto nas áreas privadas e quanto coletivas.

Assim como revelam os estudos acerca da atuação do Estado, certas prioridades dos agentes por vezes entram em conflito com o fazer arquitetônico, provocando inadequações com prejuízos para além da concepção e da construção, impactando diretamente no uso que o edifício pode vir - ou não - a ter.

O aprofundamento sobre o mercado imobiliário formal reafirma, em um primeiro momento, a preponderância que o capital monetário adquire no processo e no edifício. Em consequência, tal centralidade reduz interferências externas, positivas ou negativas, que o processo pode vir a ter, mantendo-se ao máximo dentro dos resultados com maior produtividade e mais vendas.

MERCADO INFORMAL

Da mesma maneira como há uma relevância da atuação do mercado na provisão habitacional convencional, o cenário de autoprodução não está alheio à existência de práticas mercantis informais. Abramo (2009b) aponta a emergência do mercado informal como uma resposta a uma legislação urbanística cujo diálogo é reservado aos estratos de renda mais elevados. A repetição em grande parte das cidades latino-americanas faz crer que esta lógica - a emergência de uma legislação urbanística restrita seguida do estabelecimento de um mercado informal - comporta-se como uma das principais características da formação socioespacial dessas cidades.

No entanto, a não conformidade com o aparato regulatório não faz do mercado informal uma prática sem padrão ou relativa ordem. Quando a lei não funciona como uma garantia nas relações de mercado, outras formas de garantia devem se desenvolver para estabelecer as relações de confiança entre as partes envolvidas. Deste modo, por mais que esteja fora dos marcos de direitos, o mercado informal conta com uma estrutura institucional própria, ou instituição informal, que garante a reprodução temporal das práticas mercantis, de compra, venda e aluguel de solo e imóveis (ABRAMO, 2009a). A eliminação da impessoalidade e a personalização das relações contratuais (através de relações familiares e de amizade), por exemplo, atuam como garantia para que ocorram as relações mercantis no meio informal.

Para o aprofundamento do mercado informal, Abramo encaixa em parâmetros formais as práticas mercantis informais, como o conceito de submercados. No âmbito

informal, destacam-se dois, um mercado primário relativo aos loteamentos na periferia urbana e periurbana (fundiário)[2] e um mercado secundário vinculado à venda e aluguel de imóveis em assentamentos populares (imobiliário). Na dinâmica do funcionamento destes, há momentos de concorrência, mas também de complementaridade, isto porque os dois podem ser identificados na estrutura urbana em áreas bastante precisas e de funcionalidades distintas (ABRAMO, 2009b)

O primeiro submercado, de loteamentos, volta-se para o fracionamento de glebas na periferia das cidades, constituindo-se no principal vetor de expansão da malha urbana, que se direciona para áreas carentes de infraestrutura e serviços públicos, porém dentro do poder aquisitivo de parcela significativa da população. Os produtos desse submercado são relativamente homogêneos, sendo suas distinções relativas a dimensões físicas, topográficas, e às externalidades exógenas de urbanização (ABRAMO, 2009a).

O caráter informal destes loteamentos, segundo Werna et al. (2004), está sobretudo no não atendimento aos índices urbanísticos, porém respeitando a propriedade do terreno. Trata-se, assim, de um terreno privado que o proprietário realiza seu parcelamento, mas sem que este projeto seja aprovado ou esteja conforme as exigências legais. Há ainda o não atendimento às exigências de provisão de infraestrutura, que por vezes consistem apenas em promessas aos moradores. Os autores levantam ainda os loteamentos informais como uma ocupação mais tolerada pelo Estado do que as invasões, por não interferirem em questões de propriedade privada.

O segundo submercado, ou mercado imobiliário informal, se faz presente em pontos por toda a cidade, não restrito às periferias, mas sobretudo onde há assentamentos populares informais. Neste caso, o relativo acesso à infraestrutura acompanha muitas vezes a vulnerabilidade ambiental e os riscos que dela decorrem. A partir de uma infinidade de processos individualizados, descentralizados e autônomos, cresce o estoque edificado informal, ou imóveis usados, principal produto deste submercado. Neste contexto, a construção visa atender inicialmente a demanda habitacional das famílias, e não a comercialização imediata dos imóveis. Assim como expõe o autor:

> " (…) a comercialização de habitações informais, em sua grande maioria, se dá a partir de imóveis do estoque imobiliário informal. Os imóveis novos informais produzidos para serem comercializados, geralmente, representam um fracionamento do lote original familiar, seja verticalizando, seja ocupando parte do lote e/ou casa (produção de quartos), mas com a manutenção da residência (ou parte) da unidade familiar original)." (ABRAMO, 2009a, 28)

A distinção dos dois submercados a que o autor se refere tem reflexos também distintos no espaço construído. Resumidamente, enquanto o mercado fundiário expande a malha urbana sob uma lógica difusa, nos assentamentos informais há uma densificação crescente, seja por fracionamento dos lotes ou verticalização, através de uma produção

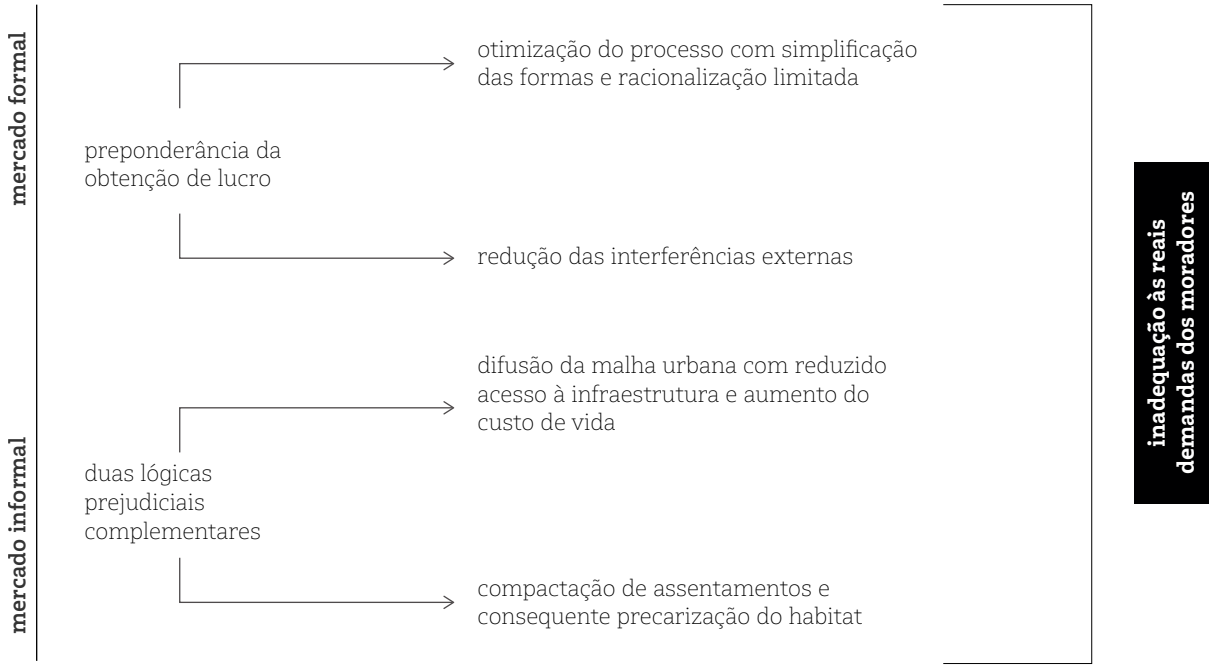
[2] Além do mercado, o Estado, bem como movimentos sociais e associações populares, inserem-se como agentes loteadores (KAPP et al, 2014), mas este estudo concentra-se na atuação do mercado como agente loteador.

compacta da cidade. Esta dinâmica propicia a manutenção de um ciclo extremamente prejudicial para a cidade:

> "O mercado informal, ao promover um território cada vez mais difuso, impõe custos de transportes crescentes aos trabalhadores que vivem nesses loteamentos, mas, quando o mesmo mercado produz uma compactação nos assentamentos consolidados, ele causa uma precarização do habitat popular com o aumento da densidade (predial e domiciliar) e verticalização com todas as implicações dos indicadores de habitabilidade (escassez de ar, sol, etc.) que essa compactação promove." (ABRAMO, 2009b, p. 72)

MERCADO E INADEQUAÇÕES

Ao cenário de inadequações percebido na atuação do Estado, somam-se as inadequações referentes ao mercado que, nos moldes formais, restringe-se a uma produção mais lucrativa possível, porém cada vez mais simplificada. Por outro lado, o mercado informal produz o espaço sob uma lógica duplamente inadequada, submetendo as famílias a más condições de salubridade, a nível da habitação, e de difícil acesso a serviços básicos e infraestrutura, a nível do território.



Quadro 02: Quadro síntese sobre a produção do mercado, abordando os mercados formal e informal. Elaboração própria.

POPULAÇÃO

Estudar a moradia sob o viés da regulação ou a partir da produção formal nos torna parciais por limitar nossa visão a um lado, apenas. O aprofundamento sobre a atuação da população parte, portanto, ao assumir a relevância de sua atuação na cidade (imagem 02), apesar dos instrumentos de controle.

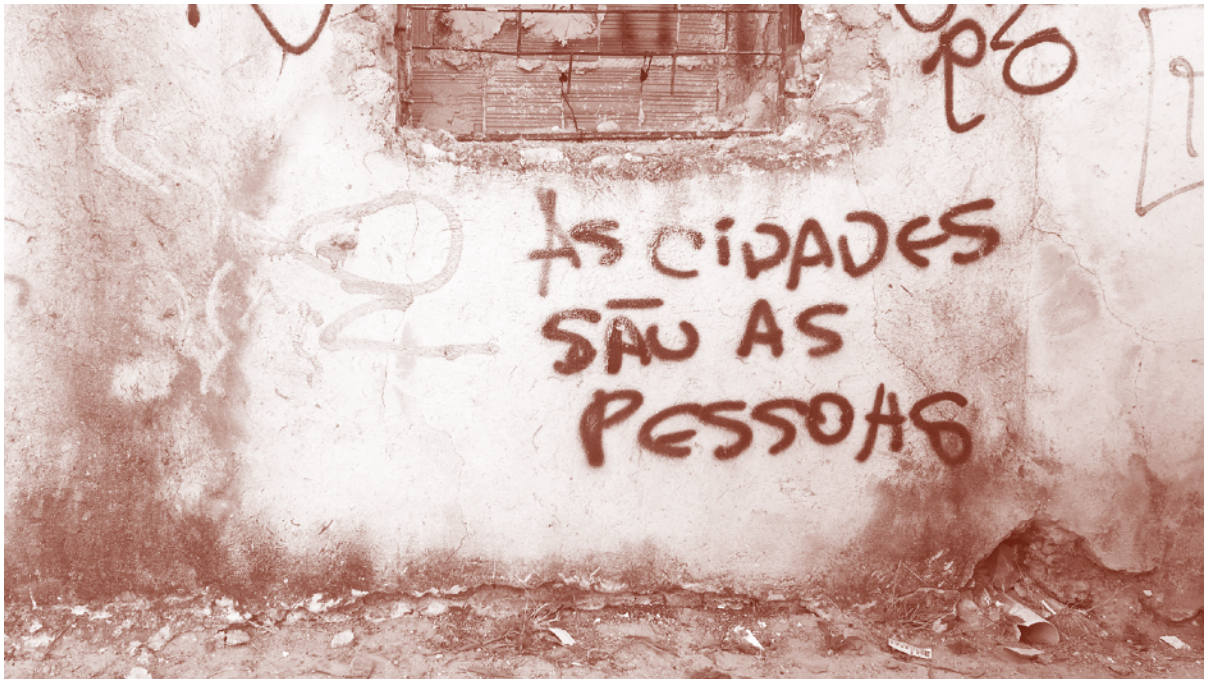


Imagem 02: "As cidades são as pessoas" - Intervenção do projeto narrativas possíveis na Travessa Quixadá, no Benfica. Acervo pessoal.

> "É preciso 'analisar as práticas microscópicas, singulares e plurais que um sistema urbanístico deveria controlar ou suprimir e que (no entanto) sobrevivem à sua caducidade.' (...) Há práticas no e sobre o espaço que jogam e vencem o jogo viciado da disciplina; que tecem, efetivamente, condições determinantes da vida social. Nas cidades se vê, de fato, uma contradição contínua entre 'o modo coletivo da gestão e o modo individual de uma reapropriação.'" (CERTEAU, 1980, apud SANTOS, 1988, p. 28)

Santos, através de Certeau, instiga a exercitar o olhar, tentar imergir na realidade das práticas microscópicas para tentar compreender - apesar das limitações - como é estar em seu lugar. A tentativa de assimilar estas práticas permitiu reconhecer na "outra produção arquitetônica" (KAPP, 2008), representada pela autoconstrução, uma temática possível para esta aproximação. Para o presente estudo, entende-se por autoconstrução:

> "(...) provisão de moradia onde a família, de posse de um lote urbano, obtido no mercado formal ou informal, decide e constrói por conta própria a sua casa, utilizando seus próprios recursos e, em vários casos, mão-de-obra familiar, de amigos ou ainda contratada." (MORADO, 2016, p. 19)

Denise Morado, arquiteta e coordenadora do laboratório PRAXIS, da UFMG, reúne em Saberes [auto]construídos inúmeras experiências de diálogo entre a Universidade e os autoconstrutores de ocupações de Belo Horizonte. Ao tratar de outra lógica da prática, Morado discorre sobre a complexa questão habitacional frente aos interesses econômicos e políticos, os quais geralmente se sobressaem. Além disso - ou por causa disso - parcela expressiva da população encontra-se numa situação de ilegalidade urbana, sendo "não mais a exceção, mas a regra" (MORADO, 2016, p. 18), motivando a necessidade de repensar os meios de intervenção no espaço.

A autora diferencia a autoconstrução em três universos: os loteamentos periféricos, as favelas e as ocupações urbanas. Como pontos comuns entre os três, ela destaca a transformação da moradia ao longo do tempo, valores como cooperação e cumplicidade dos envolvidos, atendimento das demandas imediatas em paralelo às possibilidades de mudança futura por adaptações e aprimoramentos, e, por fim, a autonomia dos moradores para decidirem sobre o espaço. O potencial de modificação destas moradias revela a autoconstrução como um processo dinâmico e constante, e que precisa ser reconhecido como tal (MORADO, 2016).

Mais do que uma qualidade formal ou inovação construtiva, a beleza da autoconstrução, valorizada por Turner, Santos, Morado, está na potência das soluções e em sua capacidade de responder a demandas emergenciais sem inviabilizar flexibilizações e adaptações que atendam a demandas futuras, materializando o poder de decisão sobre a moradia, o poder de ação no espaço.

Acrescenta-se que, além do potencial de modificação característico, esta prática significa sobretudo um forte mecanismo de resistência e denúncia de inadequações e disparidades que transpassam o espaço urbano. Ao tratar destas disparidades, Ananya Roy (2013) ressalta que enquanto o rico tem ajuda do Estado, resta ao pobre a sua própria ajuda. Então, se por uma lado a autoconstrução retrata a capacidade de grande parcela da população suprir suas demandas por si, por outro ela evidencia a ausência de esforços institucionais na garantia de direitos básicos à população por inteiro. Assim como alertam Ballegooijen e Rocco:

> "A partir de uma compreensão progressista e empoderadora de como as bases são capazes de levar suas vidas com as próprias mãos, esta tem se tornado uma ferramenta para discursos neoliberais que defendem a rejeição do Estado como um articulador válido de desenvolvimento urbano.[3]" (BALLEGOOIJEN; ROCCO, 2013, p. 1794)

O perigo de desconsiderar toda a desigualdade que envolve a autoconstrução exige um olhar que não a romantize, distanciando-se de uma conduta neoliberal que possibilite uma ausência ainda maior do Estado. É preciso reconhecer seu potencial, mas sem deixar de lado suas fragilidades, afinal, trata-se muito mais de necessidade do que de escolha (KAPP;

[3] Tradução livre a partir do original: "From a progressive and empowering understanding of how the grassroots are able to take their lives into their own hands, it has become a tool for neoliberal discourses defending the dismissal of the state as a valid articulator of urban development."

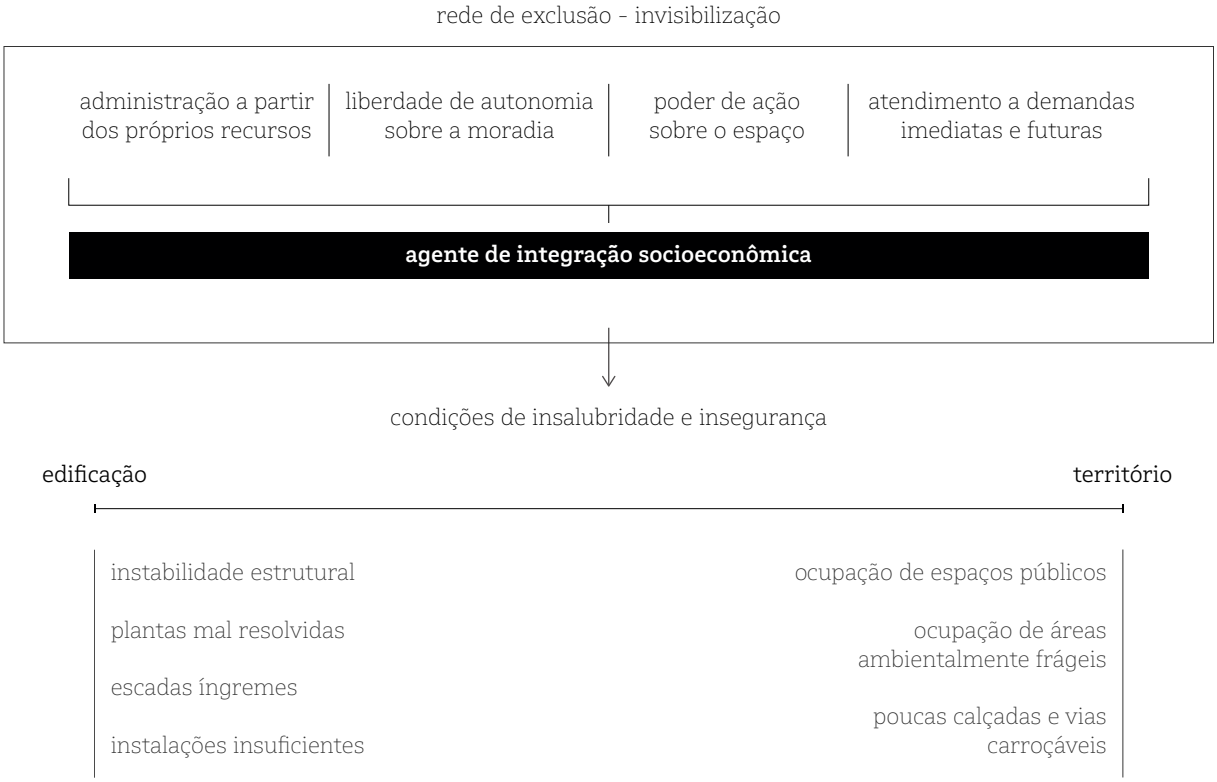
BALTAZAR DOS SANTOS; MORADO, 2008). A valorização da autonomia dos moradores não basta se não a apreender como consequência direta da posição marginal no sistema econômico e em decorrência da exclusão da arquitetura produzida formalmente.

Assumindo o relevante papel do poder público na promoção do desenvolvimento urbano, reafirma-se que, se existe uma parcela da população suprindo sua demanda por conta própria, é porque a atuação deste poder tem sido ineficiente, não contemplando tal parcela como deveria. Neste contexto, a solução encontrada por ela, apesar de suas vantagens, não necessariamente provê uma condição de vida satisfatória (MARICATO, 1982).

A falta de conhecimento sobre as reais condições da produção autoconstruída, uma vez que geralmente não há fiscalização ou controle do Estado, vincula a ela uma invisibilidade, dificultando a garantia de que atenda às demandas de seus moradores e que esteja em conformidade com os padrões de salubridade. A inadequação da regulação às diferentes realidades socioeconômicas é um primeiro entrave à produção do espaço dentro do processo formal; assim, edificações à margem das normas ou completamente alheias ao aparato regulatório podem significar expor a vida dos moradores a condições de insalubridade e insegurança, sem que haja um controle destes parâmetros. Como mostra Costa Lima (2017), estas condições perpassam a escala da habitação (instabilidade estrutural, plantas mal resolvidas, escadas íngremes, instalações insuficientes) até o espaço urbano (ocupação de espaços públicos, ocupação de áreas ambientalmente frágeis, poucas calçadas e vias carroçáveis).

AUTOCONSTRUÇÃO E INSEGURANÇAS

Percebe-se, a partir do quadro a seguir, que mesmo tratando-se de uma poderosa ferramenta de ação no espaço, em meio à falta de alternativas para morar, autoconstruir também pode significar submeter-se a diversas inseguranças na tentativa de assegurar um lugar na cidade (COSTA LIMA, 2017). Sob outro olhar, a possibilidade de modifição da produção autônoma, se vista como qualidade, pode ser potencializada com novas alternativas técnicas que considerem-na no lugar de negá-la (KAPP, 2008).



Quadro 03: Quadro síntese sobre a produção autoconstruída e suas inseguranças. Elaboração própria.

ARQUITETO

É da prática arquitetônica que esta investigação se origina: o aprofundamento sobre os demais agentes é um percurso que nos possibilita voltar ao início com diferentes perspectivas e vontades. Repensar o projeto pode ser um bom começo:

> "É certo que nossos "projéteis" jamais atingirão os alvos em cheio. Não importa; o fundamental é que permitam reavaliações contínuas feitas por nós e pelos outros, até que se chegue a um consenso sobre o que é mesmo o alvo e sobre a direção em que se pode supor que esteja. [...] É mais oportuno, portanto, retomar e rever linguagens." (SANTOS, p. 17, 1988)

O arquiteto e urbanista tem no desenho uma comunicação própria, uma abstração provida de códigos e simbologias que permite antever um cenário desejado. Santos (1988),

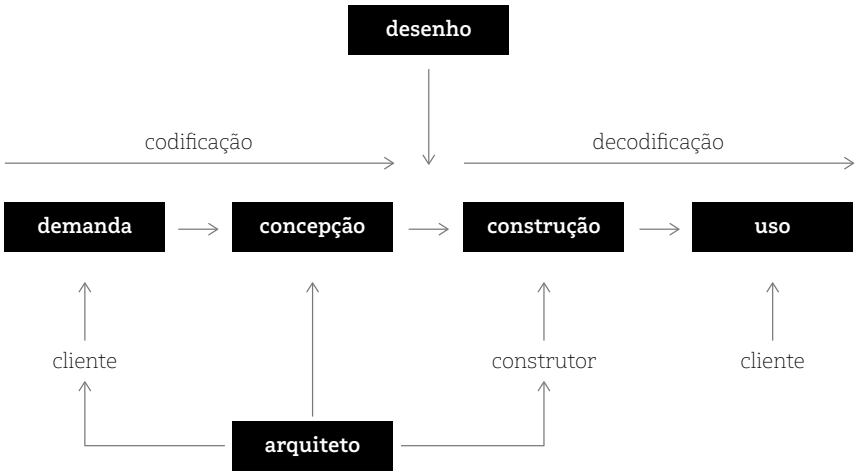
ao remeter o projeto à origem da palavra, encontra em pro-jectus um mote que reitera o constante processo de aperfeiçoamento no qual se insere a arquitetura.

O desenho, que se lança antes, baseia-se em precedentes e anseia materializar um cenário que não necessariamente - e muito provavelmente não - será concretizado, em maior ou menor grau. Porém, à medida em que a cidade é construída, criam-se bases para avaliação e reformulação desta matéria construída, tanto por quem elaborou o projeto, quanto por quem o vivencia. Como nos mostra Santos (1988), é nesta capacidade de avaliação e aperfeiçoamento que se ampara significativa potência da arquitetura, a possibilidade de ser flexível o suficiente para absorver as contribuições de seus colaboradores.

É preciso aprofundar, no entanto, o significado relativo ao desenho quando inserido no processo da produção arquitetônica como todo. O Renascimento é um recorte temporal onde relevantes questões deste tema são levantadas: através das formalizações de direitos autorais, o trabalho do arquiteto foi mais claramente vinculado a um trabalho intelectual, provendo a ele uma condição de autoridade intelectual do processo como todo, por mais que seus produtos se deem principalmente de maneira abstrata (desenhos) e não necessariamente concreta, edificada (KAPP; BALTAZAR DOS SANTOS, 2004). O estabelecimento desta preponderância e seus reflexos percorrem o canteiro de obras e o extrapolam, contribuindo para a emergência e a manutenção das desigualdades, aqui exploradas.

Em um primeiro momento, o desenho se insere no processo de produção de arquitetura convencionalmente adotado, fragmentado em quatro etapas: demanda, concepção, construção e uso. Ainda que o arquiteto se debruce muito mais sobre uma das etapas, de concepção, sua atribuição como detentor do conhecimento o torna mediador entre todas etapas, coordenando os demais agentes e intervindo para que se concretize o mais próximo do que foi pensado no projeto. Assim, aquilo que contraria ou foge ao desenho perde sua validade, é visto como ruído no processo (KAPP; BALTAZAR DOS SANTOS, 2004).

Com a centralização do arquiteto no processo, compreende-se que em um primeiro momento ele recebe as demandas e, durante a concepção, as codifica em forma de programa de necessidades e, posteriormente, de desenho. Avançando para a construção, esses desenhos são decodificados e tornam-se matéria construída, com o mínimo possível de interferências. Por fim, é entregue para uso um edifício que provavelmente retrata muito mais os anseios de quem o desenhou que do usuário, que fica sem grande liberdade mesmo para modificá-lo ao longo do tempo e das diferentes demandas.



Quadro 04: Processo de produção de arquitetura convencionalmente adotado. Elaboração própria com base em Kapp e Baltazar dos Santos (2004) e Santos (1988)

Sob esse olhar, o desenho adquire centralidade e valida o processo em sua totalidade, tornando-se uma mediação necessária (FERRO, 2006), e o arquiteto, um articulador do início ao fim. A fragmentação do processo em quatro etapas fragmenta também os agentes e estabelece uma hierarquia muito clara, na qual um agente específico detém o conhecimento do todo e coordena os demais, que limitam-se a cumprir sua função em momentos pontuais, tornando-se muito mais reprodutores do desenho, sem muito espaço para intervir:

> "Dentro da divisão do trabalho imposta no canteiro pela manufatura, aparece a figura do arquiteto. A concepção de totalidade do produto é entregue a ele que, com seu desenho, separa e segrega os diversos trabalhos. No canteiro de obras a fragmentação e a hierarquização criam uma 'pirâmide' que define o grau de acesso a informações, partindo do mestre capacitado a ler os desenhos até os inúmeros serventes que apenas transportam cargas sem saber de nada." (ARANTES, 2002, p. 114)

Kapp e Baltazar dos Santos (2004) possibilitam a estruturação de uma linha que tem em seu princípio as mudanças no processo de produção arquitetônica e uma consequente centralização do desenho - e do arquiteto - neste cenário. Estas mudanças recaem inicialmente sobre o canteiro de obras, até que podem ser percebidas na cidade, conduzindo à manutenção da informalidade associada a condições de insegurança e precariedade. Em contraposição ao potencial percebido por Santos (1988), o desenho, a partir dos casos explorados, insere-se em uma relação na qual a possibilidade de avaliação e intervenção por uma multiplicidade de agentes perde espaço à medida em que o arquiteto adquire maior poder no processo (KAPP, 2008). Este maior poder adquirido, no entanto, não se reflete em maior atuação no território, pelo contrário: o serviço de arquitetura ainda se mostra profundamente restrito para as variadas realidades socioeconômicas, distante de onde recaem suas maiores demandas.

ENTRE CONFLITOS E CONVERGÊNCIAS

Diversos agentes permeiam o território e o produzem e organizam por meio da materialidade construída. A abordagem por diferentes narrativas permitiu a visualização de potenciais e limitações relativos a cada um, expostas a seguir.

Da produção convencional ou formal, inicia-se pelo Estado que, através das políticas habitacionais, tem investido recursos volumosos no setor habitacional (apesar de reduzidos nos últimos três anos), exemplificado pelo programa Minha Casa Minha Vida, de abrangência nacional[4]. No entanto, como se viu, tal produção habitacional têm se mostrado inadequada, desde a inserção urbana às condições das unidades. O mercado formal, por sua vez, ao priorizar o lucro também põe em risco a adequação da moradia às demandas das famílias.

Por outro lado, a produção autoconstruída representa um importante poder de decisão no espaço (LAMOUNIER; NASSIF SALOMÃO, 2016), por meio do qual os autoconstrutores moldam o espaço às suas reais necessidades, garantindo ainda possibilidades de adequações futuras, por alterações ou expansões. No entanto, inserida em uma rede de exclusão e invisibilização, a autoconstrução submete os moradores a condições de precariedade, presentes da escala do território à arquitetônica, e reforçadas com a existência de um mercado informal.

A partir do que foi levantado, é possível inferir que, mesmo compreendendo processos distintos, tanto a produção convencional quanto a não convencional têm submetido parcela de seus moradores a condições inadequadas. Um ponto chave neste pensamento a ser evidenciado é que, embora ambas gerem inadequações, estas ocorrem por razões distintas: entende-se aqui que o Estado e o mercado formal possuem recursos para investir em moradia, mas não têm voltado suas propostas às reais demandas da população; por outro lado, os autoconstrutores têm maior poder de decisão sobre a habitação, porém, por motivos como a falta de conhecimento técnico e dificuldade de acesso a recursos, esta produção não necessariamente tem ocorrido em boas condições.

O quadro a seguir sintetiza este raciocínio e permite a visualização de que há uma relativa complementaridade entre os dois agentes. Assim, a proposta parte da ideia de que Estado e mercado, aplicando seus recursos em edificações de cunho genérico, podem prover melhores condições à população de moldar o espaço interno à sua maneira, a partir das suas demandas individuais, a custos mais baixos e a condições mais adequadas do que no cenário de autoconstrução. Para isso, propõe-se inicialmente um processo decisório compartilhado, de modo que diferentes agentes participem em um mesmo processo somando suas potencialidades, diferindo da separação anterior.

[4] No período entre 2009 e 2015, foi aplicado um investimento superior a R$ 244 bilhões no PMCMV, relativos a mais de 3,76 milhões de moradias contratadas, segundo a Secretaria de Governo da Presidência da República. Disponível em: <http://www.secretariadegoverno.gov.br/iniciativas/internacional/fsm/eixos/inclusao-social/minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 21 jun. 2018.

Quadro 04: Complementaridade entre os dois modos de provisão habitacional, não convencional/informal e convencional/formal. Elaboração própria.

A importância do reconhecimento de mais de uma agente decisor sobre o espaço se dá por um entendimento inicial da distinção entre agentes que constroem o espaço e agentes que decidem, em coerência com a divisão entre suporte e recheio, de Habraken (2000). Para ele, esta divisão no edifício estabelece uma relação intrínseca com os níveis de decisão: enquanto o recheio é decidido com base na vivência individual, a decisão dos suportes é coletiva. Quanto à construção, ela está condicionada aos poderes de decisão, desvinculada da noção de recheio e suporte. Como esclarece Lamounier (2017), recheio e suporte também não referem-se necessariamente ao uso (coletivo e individual), mas ao controle sobre o espaço. O processo de decisão compartilhado entre os agentes resulta, portanto, da noção quanto à importância do controle sobre o espaço, independente da construção e do uso.

FRAGMENTAÇÃO, FLEXIBILIDADE E RECURSOS

A divisão da edificação em diferentes níveis de decisão e de especificidade (a partir de suas demandas) encontra coerência na flexibilidade. Para isso, o aprofundamento da composição do edifício apresenta-se como uma maneira inicial para posterior atribuição dos agentes no que tange a demandas e potencialidades.

Bernard Leupen (2006), no embasamento que precede a proposição de *frame*[5] e espaço genérico, opta por uma ferramenta de classificação que permita a análise desta relação. Assim, ele divide os elementos do edifício em grupos, chamados camadas. Outras

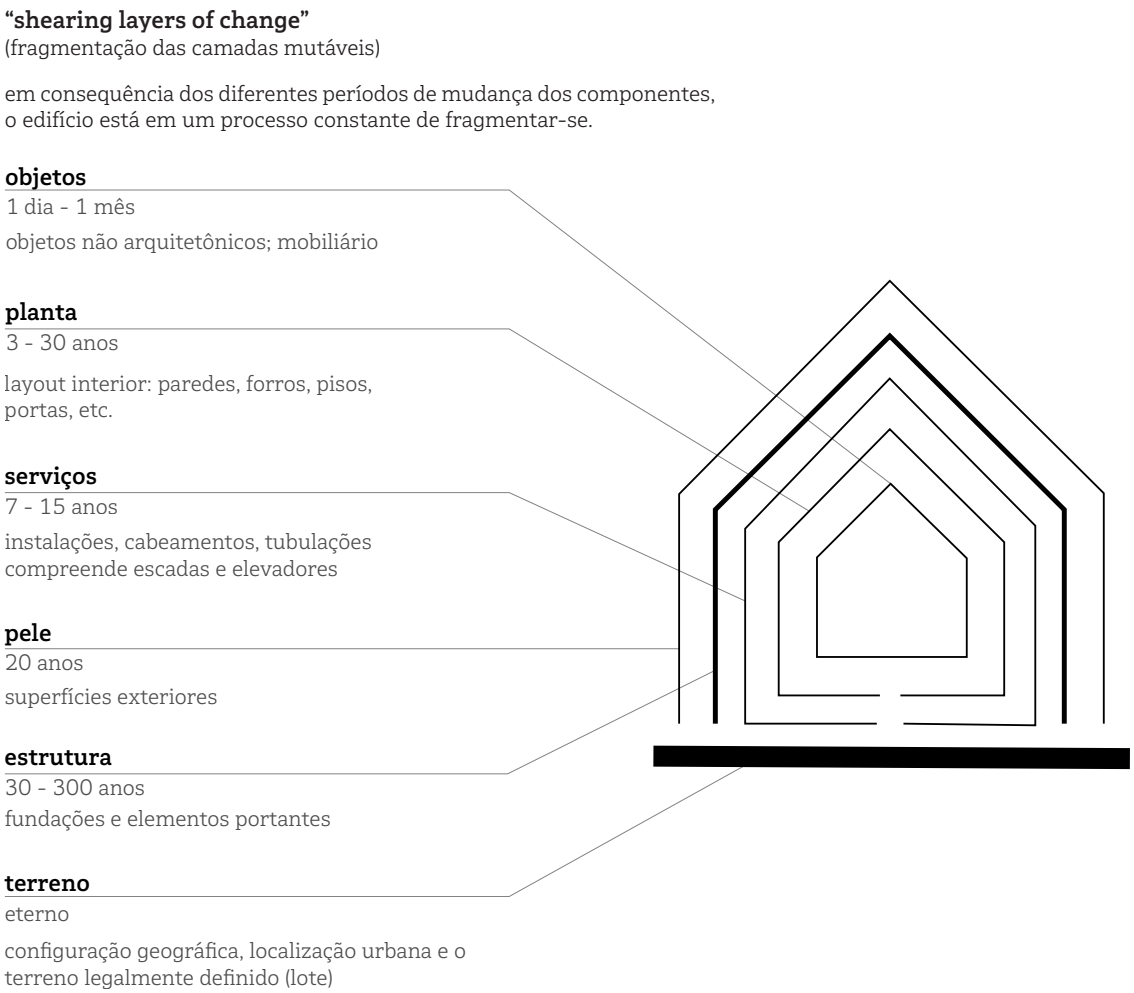
[5] Em seu livro *Frame and Generic Space*, Leupen explora uma relação na qual o permanente (ou *frame*) dá condições para que ocorram mudanças no espaço que delimita, sendo este espaço mutável denominado espaço genérico. Para evitar confundir os termos, optou-se por manter o termo *frame* e não traduzi-lo para estrutura, por exemplo.

divisões em camadas já foram feitas: para este estudo, destacam-se as divisões de Frank Duffy, de Stewart Brand e de Leupen.

As divisões de Duffy e Brand, estruturadas durante a década de 90, pautam-se na noção de que o edifício não compreende um todo: na prática, ele abrange diversas camadas de longevidade de componentes construídos. Assim, o objeto de estudo migra do edifício como todo para o uso do edifício no tempo (LAMOUNIER, 2017).

Frank Duffy, arquiteto especializado em projetos de escritórios, desenvolveu uma categorização apoiada no tempo de depreciação do setor de escritórios. Por esta lógica, ele dividiu a edificação em quatro camadas, ou 4s: casca (*shell*), serviços (*services*), cenário (*scenery*) e conjunto (*set*). Em sua divisão, é estabelecida uma relação inicial entre as camadas e um tempo de vida útil referente a cada uma.

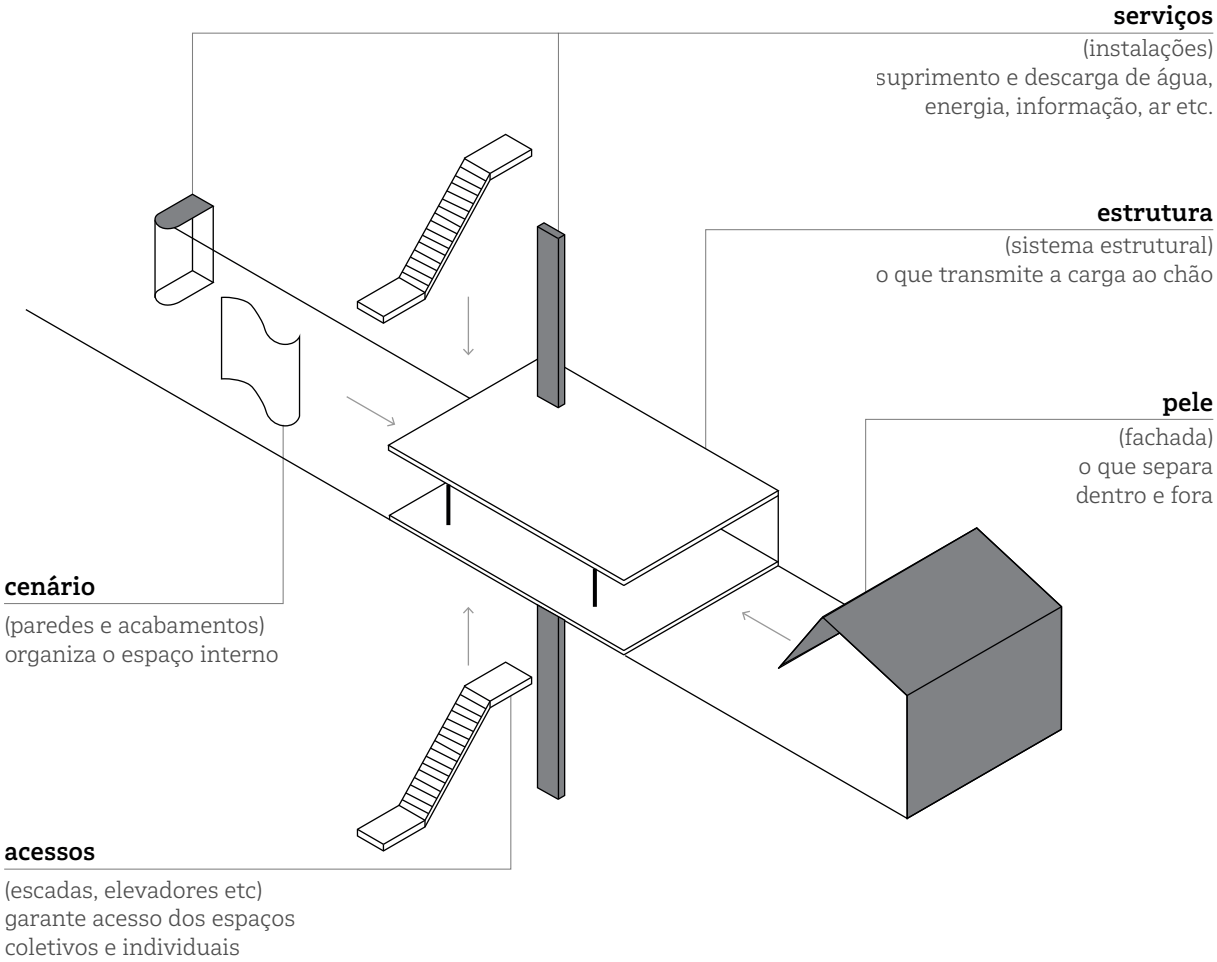
Stewart Brand desenvolve uma divisão similar a partir do seu trabalho com reforma de edifícios, expandindo a divisão de Duffy: o edifício passa a ser compreendido em seis camadas, ou 6s, sendo terreno (*site*), estrutura (*structure*), pele ou fachada (*skin*), serviços ou instalações (services), planta (space plan) e objetos (stuff). Assim como Duffy, ele atrela tempos de vida útil às camadas, destrinchados em um esquema, exposto a seguir:



Quadro 05: Sistema de camadas 6s estruturado por Stewart Brand Elaboração própria com base em BRAND, 1994, apud. LEUPEN, 2006; LAMOUNIER, 2017

Destaca-se das divisões de Duffy e Brand a relação entre flexibilidade e tempo de vida útil: entende-se que, para além da compreensão da flexibilidade como potencial de adequação do edifício ao longo dos anos (e dos usos), esta contempla também a percepção dos diferentes períodos para demandas dos componentes construtivos, como manutenção ou modificações.

Leupen posteriormente desenvolve um sistema em camadas propondo uma adição que compreenda os edifícios de apartamentos contemporâneos: acrescenta-se a camada de acessos, dada a importância de escadas, corredores, elevadores e galerias nestas edificações. Assim, ele chega em um sistema de cinco camadas, que abrange estrutura, pele, cenário, serviços e acessos.



Quadro 06: Sistema de camadas proposto por Bernard Leupen. Elaboração própria com base em Leupen (2006)

Para o autor, qualquer uma das camadas pode exercer o papel do frame ao prover liberdade à camada que enquadra, que se torna espaço genérico. Por consequência, é o projeto do fixo (frame), que abre espaço para que mutável, ou o imprevisível, aconteça.

A partir do levantamento de diferentes sistemas de camadas, a convergência das abordagens de Brand e Leupen embasa a proposta de um sistema que reconheça diferentes tempos atrelados às camadas, bem como as articule sob uma lógica de diferenciação entre

fixo (frame) e mutável (espaço genérico). Não incluindo a camada de objetos, de Brand, e reiterando a importância da camada de acessos, adota-se um sistema de seis camadas: terreno, estrutura, pele, planta, serviços e acesso.

Acrescenta-se, em seguida, a separação entre coletivo e individual abordada anteriormente e embasada por Habraken (2000): o coletivo pode ser interpretado como um frame, e o individual, como espaço genérico.

Assim, uma atribuição preliminar começa a estruturar o edifício. O frame, de uso coletivo, pode compreender terreno, estrutura e acessos (os mais duráveis e, de certo modo, menos mutáveis). Já o espaço genérico passa a abranger planta, serviços e pele (mais passíveis de modificações).

Sistema de camadas e recursos

A abordagem dos agentes revelou a disponibilidade de recursos como um outro forte condicionante em relação às suas contribuições na construção. Assim, buscou-se compreender de que modo estes recursos seriam alocados no processo, divididos pelas camadas. Mascaró (2014) elaborou em uma tabela a participação de cada elemento no custo total de uma edificação residencial, em porcentagem. A partir desta tabela, os elementos foram alocados conforme as camadas adotadas. Como não havia elementos vinculados diretamente à camada de acessos, somado ao fato de que ela está sendo interpretada como coletiva, necessariamente, optou-se por não incluí-la nesta categorização.

A divisão resulta, portanto, em quatro camadas e suas respectivas porcentagens: estrutura, planta, serviços e pele. No entanto, a citada divisão dos elementos no custo total não contempla o terreno, que empiricamente podemos afirmar que significa um custo considerável. Esta informação foi encontrada no trabalho de Maciel (2013), que divide os valores relativos a um empreendimento imobiliário, incluindo construção, terreno e os diversos agentes que participam deste processo (investidor, construtor, corretor e arquiteto)[6]. Para os fins do nosso estudo, a porcentagem dos agentes não foi considerada, e a porcentagem total passou a compreender terreno e construção.

Como resultado, a partir da divisão inicial entre terreno e construção, incorporamos também as porcentagens relativas às demais camadas, incluídas na porcentagem total referente à construção, que se encontram a seguir:

participação de cada elemento (%) no custo total da obra edifício padrão simples sem elevador		
fundações	6,55%	
estrutura	17,45%	estrutura
telhado	5,91%	
alvenarias	10,95%	

[6] Os valores adotados nesta tabela são referentes a Belo Horizonte. Devido às restrições de acesso a esse tipo de informação, não foram encontrados dados relativos à cidade de Fortaleza.

pisos	6,55%	planta
pintura	5,02%	
instalações elétrica e telefônica	6,62%	serviços
instalações sanitária e de gás	8,12%	
aparelhos sanitários	4,30%	
aberturas	8,20%	pele
revestimentos externos	6,10%	
vidros	1,54%	
revestimentos internos	8,28%	desconsiderado
instalações provisórias	2,82%	
acabamento e outros	1,59%	

Quadro 07: valores em percentual dos elementos construtivos na obra. Fonte: Mascaró (2014)

proporção de valores relativos em um empreendimento imobiliário em Belo Horizonte, MG (2010)		
arquiteto	0,39%	desconsiderado
corretor	8,00%	
construtor	9,00%	
investidor	35,80%	
terreno	21,21%	total terreno + obra
obra	60,40%	

Quadro 08: valores em percentual dos elementos construtivos do empreendimento como todo. Fonte: Maciel (2013)

participação de cada elemento considerando obra e terreno edifício padrão simples sem elevador			
terreno	26,00%		terreno 26%
fundações	5,55%	estrutura 25,35%	
estrutura	14,79%		
telhado	5,01%		
alvenarias	9,28%	planta 19,09%	
pisos	5,55%		

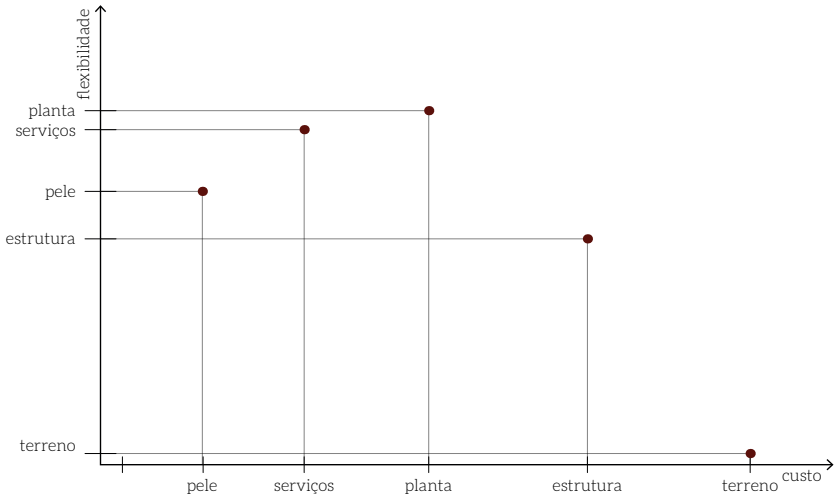
pintura	4,26%		construção 74%
instalações elétrica e telefônica	5,61%	serviços 16,14%	
instalações sanitária e de gás	6,88%		
aparelhos sanitários	3,65%		
aberturas	6,95%	pele 13,42%	
revestimentos externos	5,16%		
vidros	1,31%		

Quadro 09: valor em porcentagem do sistema de camadas na construção. Elaboração própria com base em Mascaró (2014) e Maciel (2013)

DAS CONVERGÊNCIAS: PROCESSO DE CORRESPONSABILIDADES

A abordagem do edifício em camadas nos permitiu, em um primeiro momento, desconstruir a percepção dele como um todo, reconhecendo-o como um conjunto de elementos construtivos. Em seguida, foi possível entender que este se insere em um processo constante de modificação, que ocorre em períodos diferentes, a depender das camadas.

Relacionar a abordagem em camadas com o custo delas na construção possibilita uma outra compreensão acerca da flexibilidade. No quadro a seguir, quando cruzamos os percentuais obtidos com a longevidade estabelecida por Stewart Brand, conclui-se que elementos que possuem maior durabilidade são mais dispendiosos, e o contrário, portanto, também é verdadeiro. Esta conclusão reforça nossa ideia em encarregar os moradores de desenvolver a parte mais flexível, mais específica para suas demandas, bem como onde há menor demanda de aplicação de recursos.



Quadro 10: Cruzamento das informações dos sistemas de camadas e seus custos na obra. Elaboração própria com base em Leupen (2006), Mascaró (2014) e Maciel (2013)

Assim, chega-se a uma proposta de abordagem para o projeto, síntese do raciocínio estruturado até aqui. O processo se divide inicialmente em uma etapa de decisão coletiva, de modo a elaborar um produto maior e sem especificidades, seguida de uma etapa de decisão individual, na qual o produto da etapa anterior atua como *frame* e possibilita aos agentes moldar o espaço interno conforme suas demandas e preferências específicas.

Os momentos de decisão coletivo e individual também estabelecem relação com a escala: enquanto coletivamente são decididas questões como a inserção urbana e a articulação dos módulos (edifício), individualmente são tratadas as unidades habitacionais. Assim, o passo seguinte foi estabelecer uma ordem lógica entre as escalas, que inicia na inserção urbana até chegar à unidade.

Compreendendo que os agentes podem participar em momentos distintos, de acordo com suas potencialidades, foi pensada uma alocação inicial destes em cada uma das escalas abordadas, mas mantendo uma assessoria técnica do início ao fim, não para intervir e sobrepor suas decisões, mas atuar no embasamento técnico, na integração e nos diálogos destes agentes.

O processo, portanto, é dividido em três etapas:

1. Inserção urbana

Em um primeiro momento, há um diagnóstico para um levantamento inicial da demanda junto à disponibilidade de terrenos livres nas proximidades. Este levantamento, apesar de prever a participação apenas do Estado junto às assessorias, deve ser levado à fase seguinte como diferentes possibilidades a serem decididas junto à população

2. Articulação dos módulos

Uma vez realizado o levantamento das demandas e dos terrenos, aproxima-se o olhar para a escala do edifício. Compreendendo que o edifício base abrange as partes mais custosas da construção, e resulta, na nossa proposta, em um *frame*, esta fase conta com participação do Estado junto à população. Assim, após a escolha do sítio, a população pode apresentar suas demandas quantitativas (em termos de área desejável para cada habitação) e relacionadas a espaços livres e institucionais.

Estas demandas serão posteriormente articuladas para compor um edifício, que busque conciliar os desejos de seus futuros moradores às determinações da legislação e às restrições relativas ao Estado que possam surgir em cada caso. A segunda etapa traz como resultado a construção de um edifício-base, ou *frame*, junto aos espaços públicos que a ele são vinculados, para que posteriormente a população ocupe o seu interior.

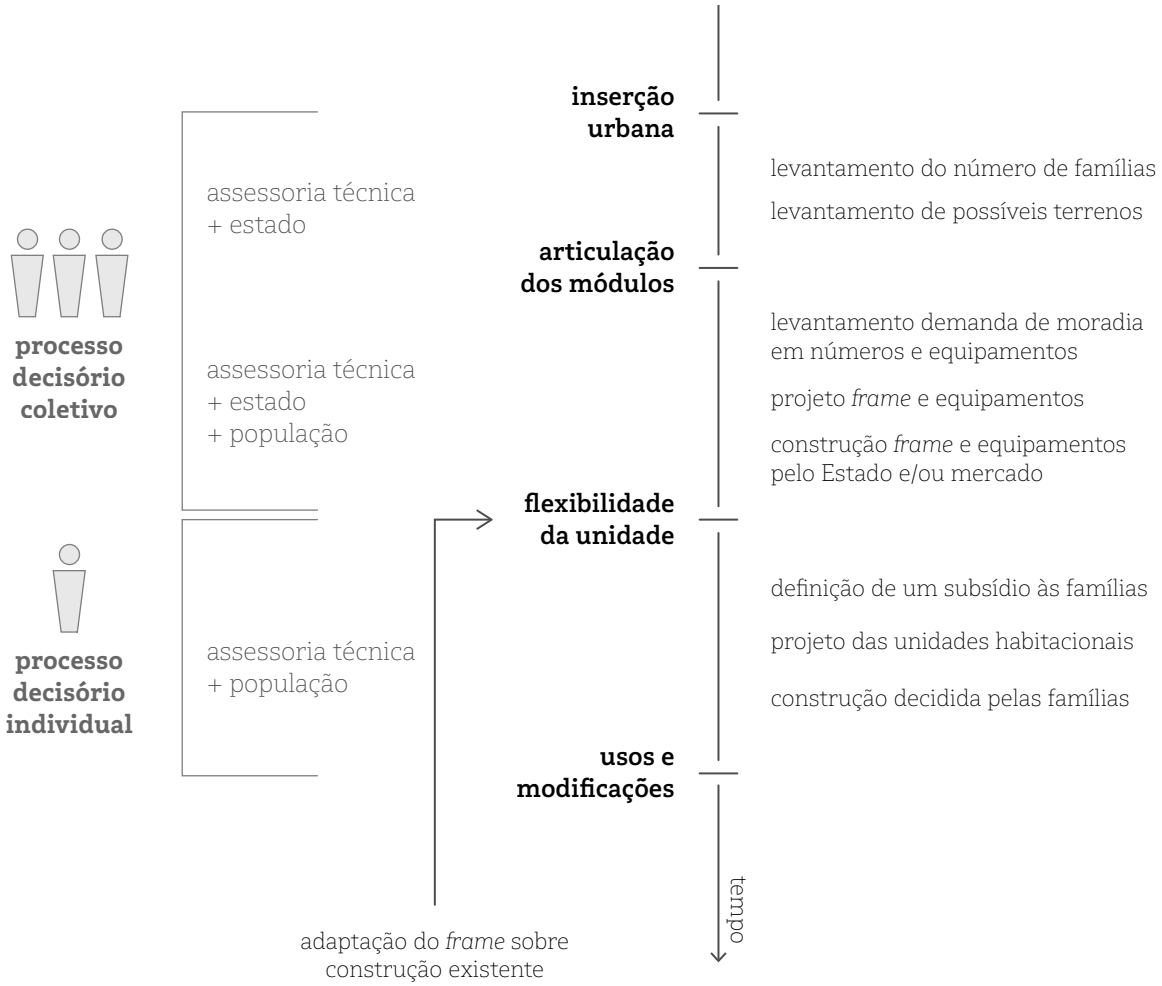
3. Flexibilidade da unidade

Na última etapa, as decisões são de caráter individual, pois referem-se especificamente à unidade habitacional, sobre a qual os moradores devem ter total controle. Definida a área para as unidades a partir das demandas levantadas, as famílias podem, junto à assessoria técnica, elaborar os projetos das habitações, caso a caso.

Levanta-se ainda a possibilidade de um subsídio do Estado para a unidade habitacional para que os moradores possam decidir a maneira como investir os recursos na unidade, se contratarão um serviço para construção, se comprarão o material, ou qualquer outro investimento.

Adaptação para edificações existentes

Por fim, acrescenta-se a possibilidade da adaptação do processo para edifícios subutilizados: a partir de uma reconfiguração inicial do edifício de modo a gerar um *frame* utilizando a estrutura existente, o processo segue a partir da etapa de decisão individual, com as devidas adequações de caso a caso.



através da fragmentação do processo em dois momentos de decisão, coletivo e individual, é possível orientar a adaptabilidade desta base para aplicação em vazios construídos. Assim, se em um primeiro momento houver uma adaptação de edifícios desocupados para estruturação de um *frame* (desde que a estrutura esteja consolidada) , é possível dar sequência a partir do processo decisório de caráter individual

Quadro 11: Quadro síntese do processo proposto. Elaboração própria.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base no levantamento teórico acerca dos agentes e utilizando-se da flexibilidade em arquitetura, o processo proposto não intenta ser uma solução única para a demanda habitacional, pelo contrário: a busca por alternativas tangíveis para esta questão têm na multiplicidade sua potência, e é no campo prático que podem surgir sinais de que este processo funciona ou não. Ainda assim, a discussão de novos modos de produzir arquitetura possibilita uma percepção menos restrita deste fazer, indo contra a sobreposição do arquiteto e urbanista em todo o processo e dirigindo-se a uma maior articulação de diferentes agentes, a partir de suas potências e suprindo suas fragilidades.

A articulação de diferentes agentes é também importante ao desvincular a validade da arquitetura a um fazer específico. Reconhecendo o alcance restrito do arquiteto, a informalidade que transpassa grande parte do território e todas inseguranças que decorrem deste cenário, é a busca por novos modos de pensar a produção de moradias que pode apontar um fazer menos restrito e de maior qualidade para a população como todo.

REFERÊNCIAS

ABRAMO, Pedro (Coord.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.* São Paulo: Antac, 2009.

ABRAMO, Pedro. O mercado informal do solo em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes cidades: um marco metodológico. In: ABRAMO, Pedro (Coord.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras.* São Paulo: Antac, 2009a. Cap. 1. p. 15-47.

ABRAMO, Pedro. A cidade informal COM-FUSA: mercado informal em favelas e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. In: ABRAMO, Pedro (Coord.). *Favela e mercado informal: a nova porta de entrada dos pobres nas cidades brasileiras*. São Paulo: Antac, 2009b. Cap. 2. p. 49-79.

ARANTES, Pedro Fiori. *Arquitetura nova: Sérgio Ferro, Flávio Império e Rodrigo Lefèvre, de Artigas aos mutirões.* São Paulo: Editora 34, 2002.

BALLEGOOIJEN, Jan Van; ROCCO, Roberto. *The ideologies of informality: informal urbanisation in the architectural and planning discourses.* Third World Quarterly, 34:10, 2013. p. 1794-1810.

COSTA LIMA, Mariana Quezado Costa. *Ver a cidade: modelagem da informação para regulação de assentamentos informais.* 2017. 259 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2017.

FERRO, Sérgio. *Arquitetura e trabalho livre.* São Paulo: Cosac Naify, 2006.

FREITAS, C. F. S. Relatório técnico final – 470620/201475: *Informalidade urbana e regulação do território no Brasil.* Fortaleza: 2018.

FREITAS, C. F. S; PEQUENO, L. R. B. *Produção habitacional na Região Metropolitana de Fortaleza na década de 2000: avanços e retrocessos.* Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais (RBEUR), v. 17, n .1, p. 45-59, abr. 2015.

HABRAKEN, N. John et al. *El diseño de soportes*. 2ª ed. Barcelona: Gustavo Gili, 2000.

KAPP, Silke; BALTAZAR DOS SANTOS, Ana Paula; MORADO, Denise. Architecture as Critical Exercise: Little pointers towards alternative practices. *Field: A free journal for Architecture* (Sheffield), v. 2, p.7-29, 2008.

KAPP, Silke. A outra produção arquitetônica. In: *Estéticas do Deslocamento.* Belo Horizonte: Associação Brasileira de Estética, 2008.

KAPP, Silke. Assessoria Técnica e suas questões. In: MOM, Grupo. *Arquitetura como exercício crítico: e outros escritos sobre moradia, cidade, heteronomia.* Belo Horizonte: Escola de Arquitetura da Ufmg, 2016. p. 99-120.

LEUPEN, Bernard. *Frame and Generic Space: A study into the changeable dwelling proceeding from the permanent.* Rotterdam: 010 Publishers, 2006.

LIMA, Mariana Monteiro Xavier de; BARROS NETO, José de Paula. *Inadequações projetuais no setor serviço em habitações.* 2º Simpósio Brasileiro de Qualidade de Projeto no Ambiente Construído. Rio de Janeiro: 2011.

MACIEL, Carlos Alberto. *Arquitetura, indústria da construção e mercado imobiliário: ou a arte de construir cidades insustentáveis.* Arquitextos, São Paulo, ano 14, n. 163.00, Vitruvius, dez. 2013. Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/14.163/4986>. Acesso em: 18 jun. 2018.

MARICATO, Ermínia. *O impasse da política urbana no Brasil.* 3ª edição. Petrópolis: Editora Vozes, 2014.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. In: MARICATO, Ermínia (Org.). *A produção capitalista da casa (e da cidade).* 2ª ed. São Paulo: Editora Alfa-omega, 1982. p. 71-93.

MASCARÓ, Juan Luis. *O custo das decisões arquitetônicas.* 5. ed. Port Alegre: Masquatro Editora, 2014.

MORADO NASCIMENTO, Denise. Outra lógica da prática In: MORADO NASCIMENTO, Denise (Org.). *Saberes [auto]construídos*. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016. p. 15-27.

PEQUENO, Renato; ROSA, Sara Vieira, Inserção urbana e segregação espacial: análise do Programa Minha Casa Minha Vida em Fortaleza In: SANTO AMORE, C.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (Org.). *Minha Casa... e a Cidade? Avaliação do PMCMV em 6 estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015, p. 131-164.

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. A *cidade como um jogo de cartas.* Niterói; Universidade Federal Fluminense: EDUFF. São Paulo: Projeto Editores, 1988.