



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE BRASÍLIA- UnICEUB
PROGRAMA DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

Giovanna Salles Brancaglioni

Nathália de Sousa Chaves

HABITAÇÃO POPULAR E ARQUITETURA

PROJETO QUINTA MONROY DE ALEJANDRO ARAVENA EM BRASÍLIA

Relatório final de pesquisa de Iniciação Científica apresentado à Assessoria de Pós-Graduação e Pesquisa.

Orientação: Prof. Dra. Junia Marques Caldeira

Coorientação: Prof. Dr. Leonardo P. de Oliveira

BRASÍLIA

2020

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaríamos de agradecer aos nossos professores orientadores Junia Marques Caldeira e Leonardo Oliveira por aceitarem conduzir nosso trabalho de pesquisa e por se disponibilizarem a nos ajudar.

Além disso, estendemos nossos agradecimentos à Assessoria de Pesquisa da Universidade UniCEUB, pela oportunidade de fazermos parte deste Projeto de Iniciação Científica o qual contribui de sobremaneira para o treinamento e a formação de novos pesquisadores.

Por fim, aos demais professores do curso de Arquitetura e Urbanismo pela dedicação ao ensino de qualidade e, em especial, àqueles que seus ensinamentos vieram ao encontro da compreensão inerente ao conteúdo relativo à teoria, história e análise da habitação social, possibilitando a conclusão desta pesquisa.

RESUMO

Pesquisa de iniciação científica que investiga as possibilidades de mitigar as questões referentes ao déficit habitacional junto ao tema da habitação social. O estudo procura relacionar, por meio comparativo, as soluções adotadas em dois modelos de fundamentação dos conceitos inerentes ao planejamento habitacional, participativo e deliberativo, e às medidas de mitigação das demandas habitacionais sociais. Com esse propósito a pesquisa verifica a possibilidade de implantar em Brasília o modelo de planejamento para a habitação social utilizado no Chile por ocasião do Projeto Quinta Monroy de Alejandro Aravena. Para tal investigação, são abordados os antecedentes históricos relacionados às duas regiões e os fundamentos relativos aos modelos de planejamento habitacional. A verificação quanto à viabilidade do processo foi realizada mediante o método comparativo no qual, após descrever as condições e realidades dos objetos de estudos, Projeto Quinta Monroy e Bairro Crixá, avaliamos a possibilidade de implantação do modelo participativo em meio a histórico brasileiro de soluções ao déficit habitacional. O Projeto Quinta Monroy foi o trabalho pelo qual, o arquiteto Alejandro Aravena, obteve qualificação superior nas questões de planejamento habitacional e colaborou para seu reconhecimento com o prêmio Pritzker. Tal projeto traz a possibilidade de participação do usuário nas diversas etapas de concepção, de elaboração, de execução e de permanência na moradia. Como termo comparativo do modelo utilizado no Brasil e, especificamente em Brasília, foi escolhido o Bairro Crixá. O projeto e o planejamento habitacional para o Bairro Crixá, apesar de sua publicidade de modelo inovador, revela os mesmos processos de tratamento da questão habitacional no Brasil que remontam aos tradicionais conjuntos habitacionais implantados ao longo do século XX. Por fim, a pesquisa traça o paralelo entre os dois modelos de planejamento para a habitação social, elencando os motivos que comprometem a implantação de projeto semelhante ao Quinta Monroy em Brasília e as providências necessárias para fazê-lo valer. O processo comparativo das duas iniciativas resultou em algumas observações muito pertinentes. Em primeiro lugar, pode-se notar certa disparidade em se tratando da produção de habitação social, sobretudo na comparação entre o histórico social e a implantação dos complexos habitacionais, da Quinta Monroy e do Bairro Crixá, os dois países seguiram caminhos muito divergentes.

Palavras-Chave: Habitação social. Projeto. Planejamento

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	6
FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	9
MÉTODO	19
RESULTADOS E DISCUSSÃO	21
CONSIDERAÇÕES FINAIS (OU CONCLUSÕES)	32
REFERÊNCIAS	37
ANEXOS	40

INTRODUÇÃO

A pesquisa HABITAÇÃO POPULAR E ARQUITETURA PROJETO QUINTA MONROY DE ALEJANDRO ARAVENA EM BRASÍLIA investiga a possibilidade de implantação do projeto ganhador do Pritzker de Alejandro Aravena em Brasília, seguindo as necessidades básicas estruturais e de conforto do local. O projeto do arquiteto Aravena foi implantado em Iquique, Chile, e desenvolvido em cima da necessidade em radicar 100 famílias que durante os últimos 30 anos estiveram ocupando ilegalmente um terreno de 0,5 hectares, a fim de evitar a expulsão dessas famílias para a periferia. De acordo com o Júri Pritzker de 2016, Alejandro Aravena sintetiza o renascimento de um arquiteto mais socialmente engajado trazendo, para a iniciativa profissional, a apresentação de soluções para demandas habitacionais que tradicionalmente se restringiam aos projetos governamentais de assentamento. Ele tem um profundo conhecimento tanto da arquitetura como da sociedade civil, algo que se reflete em seus escritos, seu ativismo e seus projetos.

No cenário habitacional Brasileiro, segundo dados da Organização das Nações Unidas para a Moradia Adequada (SDH, 2013), aproximadamente 8 milhões de brasileiros residem em moradias inadequadas. No Centro Oeste, a Fundação João Pinheiro por trabalhos desenvolvidos em parceria com a SEDUH, registra que o déficit habitacional relativo foi de 10% em 2015, somando aproximadamente 132 mil unidades, (PLANDHIS, SEDUH, 2018). Para além desse déficit habitacional, as moradias provenientes de ocupações irregulares no Distrito Federal sofrem também com má infraestrutura, além de problemas oriundos de uma má distribuição de lotes.

Por fim, a questão relativa ao problema habitação social em Brasília possui características peculiares que vão além do déficit habitacional, das irregularidades e inadequações das habitações. Há distorções desde a sua origem, quanto à gestão e a distribuição de lotes promovida pelos órgãos ligados ao serviço social sem a participação efetiva dos órgãos que lidavam com a questão habitacional. Se por um lado à farta distribuição de terra comprometeu o desenvolvimento urbano do Distrito Federal, por

outro, é fácil perceber que não foi o suficiente para diminuir o déficit, o que pôde ser facilmente constatado por dados oficiais que apontam o DF como a Unidade da Federação onde o maior número de pessoas, em termos percentuais, não é proprietária do lugar onde vive.

De acordo com a CODHAB, As maiores dificuldades dizem respeito principalmente às limitações em recursos materiais (equipamentos e infraestrutura) e recursos humanos, tanto em número quanto em qualificação voltada ao tema da regularização fundiária; às limitações para execução financeira de contratos, que poderia ser uma alternativa à limitação em recursos humanos; os prazos de aprovação e regularização dos parcelamentos já ocupados, tendo em vista a alteração na legislação aplicável, em especial lei federal 11.977/2009 e lei distrital 4.996/2012 e regulamentações e o processo de contratação e análise dos projetos técnicos sociais, junto ao agente financeiro.

Não obstante as conhecidas peculiaridades da questão da habitação social no Brasil e em Brasília, consideramos de suma importância, por meio de metodologia comparativa, verificar quais as diferenças existentes no processo de resposta à demanda habitacional em um país que adotou procedimentos participativos resultando na premiação de seu processo de projeto, caso específico do Chile, e em relação ao caso recente de assentamento do Bairro Crixá em Brasília que, seguindo a herança do trato na questão habitacional, não admite o processo participativo transferindo todo o processo decisório para a mão dos gestores.

Portanto, a pesquisa procura entender todos os antecedentes relativos ao déficit habitacional dos países estudados, Chile e Brasil, passando pelos protocolos de mitigação do problema habitacional adotados nesses países e, posteriormente, realiza a comparação dos processos de erradicação do problema habitacional sobretudo aquele que perpassa por mecanismos de invasão e ocupação irregular do território para fins de moradia.

Como produto desta pesquisa, o leitor encontrará elementos que elucidam as razões e as origens dos problemas habitacionais nas duas regiões, os fundamentos teóricos que suportam e vinculam as ações adotadas às teorias relativas ao tema da Habitação Social e,

por fim, a pesquisa procura relacionar os resultados alcançados para a Habitação nas regiões estudadas como causa e efeito dos processos participativo e impositivo.

Desta maneira, as razões que propulsionaram o estudo podem ser colocadas de maneira genérica e específica conforme a apresentação abaixo de forma a esclarecer quais foram os objetivos perseguidos.

Objetivo Geral

Verificar a possibilidade de aplicação em Brasília de modelo semelhante de mitigação do déficit habitacional utilizado pelo Chile por ocasião do Projeto Quinta Monroy. Mais especificamente, verificar a adoção destas medidas em regiões que envolve a ocupação irregular do território e a construção de habitações precárias.

Objetivos Específicos

1. Entender os fundamentos teóricos relativos à Habitação Social em especial aos processos deliberativos e participativos na erradicação do déficit habitacional;
2. Conhecer o histórico e antecedentes relativos à estrutura e conjuntura da problemática relativa ao tema nos dois países estudados, Brasil e Chile;
3. Conhecer com mais rigor os projetos propostos para o Quinta Monroy e o Bairro Crixás procurando elencar suas características relacionadas aos fundamentos teóricos;
4. Traçar um comparativo entre os dois modelos de gestão utilizados no planejamento do assentamento das habitações apresentando os seus pontos de convergência e divergência que viabilizaram ou não a utilização do modelo internacional em Brasília.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A fundamentação teórica da pesquisa se iniciou com um breve histórico sobre a habitação social no Brasil e no Chile, para um maior entendimento dos processos sociais e de urbanização de cada país, com o objetivo de analisar a possível implementação do modelo de projeto da Quinta Monroy, de Alejandro Aravena, em Brasília.

Segundo Lima e Zanirato (2014) , o tema da habitação social no Brasil pode ser caracterizado como problemático, sendo muitas vezes precário e desordenado, tendo sua origem no período de transição de um modelo socioeconômico agrário-exportador para um modelo urbano-industrial vivido no país, no final do século XIX. Outro fator importante, foi a intensa imigração de trabalhadores para o Brasil na época da consolidação da economia cafeeira, acarretando um aumento na demanda habitacional, atendidas pelo setor rentista, composto pela iniciativa privada. A produção dessas unidades habitacionais pelo setor eram inadequadas, se caracterizando por uma densa ocupação, com condições insalubres. O modelo tipo “cortiços” eram soluções muito populares e vantajosas para seus proprietários, pois os imóveis eram altamente lucrativos devido ao aluguel cobrado sobre tal densidade.

As primeiras iniciativas públicas de produção de moradia social se iniciaram no governo de Getúlio Vargas (1930-1945), com a criação de órgãos chamados Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs), vinculados a diversas categorias profissionais. Os IAPs atendiam somente trabalhadores formalmente registrados nas categorias profissionais instituídas, excluindo classes populares com predominância de trabalhadores informais. Contudo, o predomínio do aluguel sob as classes populares levou ao congelamento dos preços dos aluguéis vigentes pelo governo Vargas. (LIMA E ZANIRATO, 2014)

Figura 01: Conjunto Residencial Operário, Iapi, Bairro Realengo, Rio de Janeiro, Projeto de Carlos Frederico Ferreira, 1938



Fonte: Paulo Brun, 2015

Figura 02: Conjunto Residencial, Iapi, Bairro da Lagoinha, Belo Horizonte, Projeto de White Lício Martins, 1942



Fonte: Bonduki, 1998

Essa política de congelamento dos aluguéis aprofundou os problemas com a habitação, pois apesar de ter um suposto objetivo social, e visar desestimular o investimento em residências de aluguel, resultou no despejamento de inquilinos por parte dos

proprietários rentistas para efetuar a venda dos imóveis, e aumentar a atividade lucrativa. Como consequência desse processo temos o desenvolvimento das habitações irregulares e insalubres em loteamentos periféricos, como favelas e invasões de terras, como solução de alternativas baratas, contribuindo assim para a retenção especulativa urbana. Esse processo alternativo de construção da habitação social tornou-se um cenário bastante comum na maioria das grandes cidades brasileiras.

No governo de Gaspar Dutra (1946), criou-se o primeiro órgão federal voltado para a produção habitacional, denominado “Fundação da Casa Popular” (FCP). No entanto, essa iniciativa não atendeu às classes populares como determinado, pois ao invés de atender a demanda, o órgão manteve uma relação clientelista na produção habitacional. Durante o golpe militar (1964) os órgãos IAPs e FCP foram extintos e um novo departamento ficou responsável pela questão: o Banco Nacional de Habitação (BNH).

O BNH propunha um modelo de “financiamento habitacional”, centralizado no Sistema Financeiro de Habitação, e financiado com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e cadernetas de poupanças privadas. A legislação oficial do Banco previa uma gama de vantagens para os compradores de casas populares em relação aos mutuários de renda mais alta, sendo também favorecidos pelas Instituição de Companhias Habitacionais (Cohab), empresas de controle governamental responsáveis pela promoção pública de construção de moradias para setores de baixa renda. (LIMA E ZANIRATO, 2014)

Este programa habitacional estimulou setores relacionados com a construção civil e priorizou a construção de casas em massa pelo menor custo, sem qualquer preocupação com a qualidade arquitetônica dos conjuntos construídos. De acordo com Azevedo (2007).

O custo reduzido dos projetos arquitetônicos, obtido através de uma relativa padronização das plantas residenciais, e a inexistência de despesas de comercialização (publicidade e corretagem), uma vez que, geralmente, a demanda supera em muito a oferta, são outros fatores que colaboram para a redução dos preços das unidades produzidas pelas Cohab, em

comparação a casas similares vendidas no mercado sob o patrocínio de outros agentes. (AZEVEDO, 2007, p. 112)

Segundo Azevedo (2007), o BNH não conseguiu atender de forma satisfatória os setores de baixa renda por meio dos programas tradicionais, sendo que sua clientela prioritária eram famílias de renda mensal entre um e três salários mínimos. Fatores externos aos propósitos sociais do BNH contribuíram para esse desfecho, como a política de “arrocho salarial” e a crescente inflação, resultando em uma diminuição progressiva dos salários das classes de baixa renda e levando à inadimplência dos mutuários das Cohabs.

Com a extinção do BNH em 1986, no contexto de redemocratização do país, houve um grande hiato na política nacional de habitação social, com a constante transferência de responsabilidades administrativas nesse quesito. De acordo com Lima e Zanirato (2014), a questão de habitação social teve um tratamento instável, sendo orientada por diversas instituições e afetada pela fragmentação da atuação de políticas públicas, devido ao fato de cada governo elaborar seu próprio conjunto de políticas e programas habitacionais. Nos governos seguintes de José Sarney, Fernando Collor e Itamar Franco pouco foi efetivamente feito para solucionar o problema habitacional no país, apesar de seus discursos oficiais priorizarem as classes menos favorecidas e seus mandatos terem sido marcados por políticas altamente pontuais em habitação social.

O governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) mostrou maior inovação no quesito habitacional, com o estabelecimento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) em 1999. De acordo com Bonduki (2008, p. 78):

Princípios como flexibilidade, descentralização, diversidade, reconhecimento da cidade real, entre outros, foram adotados com novos referenciais, pelo menos na retórica, de maneira compatível com o ambiente e o debate nacional e internacional que, de uma forma bastante generalizada, passou a rejeitar os programas convencionais, baseados no financiamento direto à produção de grandes conjuntos habitacionais e em processos centralizados de gestão.

Contudo, também de acordo com Lima e Zanirato (2014), o PAR manteve a exclusão de classes populares, atendendo prioritariamente famílias na faixa entre quatro e seis salários mínimos de renda. No governo sucessor de Lula (2003-2011), grandes mudanças no cenário habitacional tomam forma. “O então eleito presidente Lula tinha como uma de suas principais propostas a formulação e consolidação de uma estrutura política, financeira e institucional que priorizasse ações inovadoras no referido setor, dando grande ênfase na inclusão das classes populares.” (Lima e Zanirato, 2014).

Pela primeira vez, desde a extinção do BNH, estruturou-se um órgão federal exclusivo para assuntos urbanos, o Ministério das Cidades, que contava em sua estrutura com a Secretaria Nacional de Habitação, o que foi essencial para o desenvolvimento de uma política habitacional concisa.

Como consequência de um abrangente processo de participação, aprovou-se em 2004 a Política Nacional de Habitação (PHN), reconhecendo, de acordo com Lima e Zanirato (2014), a função social da propriedade e a habitação como questão de Estado e direito básico do cidadão. Formulou-se, a partir do PNH, o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), que como argumenta Lima e Zanirato (2014), tinha como objetivo planejar a médio e longo prazo as ações públicas e privadas necessárias à resolução da questão habitacional brasileira.

Em 2005 foi instituído o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) e o Sistema Nacional de habitação de Interesse Social (SNHIS), no entanto, de acordo com Lima e Zanirato (2008), em resposta à crise imobiliária dos Estados Unidos em 2009 que teve impacto negativo no quadro internacional, foi introduzido pelos Ministérios da Fazenda e da Casa Civil, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) que previa o estímulo às atividades econômicas do setor da construção civil como estratégia anticíclica, apoiado por grandes recursos públicos. Ao contrário das iniciativas anteriores, o PMCMV fundamenta-se exclusivamente na promoção privada de unidades habitacionais, sendo responsabilidade do poder público o mero repasse de recursos, ficando clara, mais uma vez, a primazia do mercado nesse setor. (LIMA E ZANIRATO, 2014)

No PMCMV, as construtoras definem o terreno e, portanto, buscam por terrenos de custo barato para potencializar seus ganhos por unidade habitacional. De acordo com Cardoso e Aragão, 2013, p. 37), a produção se institui

“por oferta” o que significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova-o junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produz para a CAIXA, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, e sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades. A CAIXA define o acesso às unidades a partir de listas de demanda, elaboradas pelas prefeituras.

A implantação do PMCMV tem contribuído, como expõe Lima e Zanirato (2014), para manter o padrão de segregação e periferização das habitações sociais, tendo como característica significativa as grandes distâncias entre as habitações e os centros metropolitanos e/ou subcentros. Notadamente, esse tema ainda carece de soluções adequadas e ideais por parte dos governantes e órgãos responsáveis, e segue como um dos maiores entraves no desenvolvimento das cidades no Brasil. Outra questão importante para se levar em consideração é a migração constante campo/cidade e o processo crescente de urbanização, esse último a nível mundial.

Nos países da América Latina, o tema da habitação social também enfrenta grandes preocupações. O Chile, escolhido como objeto de estudo comparativo, apresenta uma trajetória distinta e bastante inovadora. Na sequência, tem-se um breve histórico da habitação social no Chile, para um maior entendimento dos processos e modelos que foram estabelecidos como objeto de estudo e comparação: o Conjunto habitacional Quinta Monroy, Chile e o projeto habitacional do Condomínio Crixás, Brasil.

De acordo com Dattwyler (1999), as políticas habitacionais chilenas se mantiveram fundamentadas nas primeiras tentativas de habitação social no país, sendo a intervenção de 1906 da *Ley de Habitaciones Obreras* pioneira no âmbito Latino-americano. Essa lei teve base nas legislações belgas e francesas de 1889 e 1894, assim como na experiência inglesa em habitação social com as classes trabalhadoras de 1885, que tinham como intuito abordar

os problemas habitacionais graves de suas populações de baixa renda, com um objetivo higienista e de incentivar o setor de construção civil.

No século XIX surgiram as primeiras normas habitacionais do país, como a definição em 1843 dos *cuartos redondos*, habitação sem luz ou ventilação provenientes apenas da porta de entrada, e a regulamentação em 1883 da construção de cortiços, definidos como um conjunto de *Cuartos Redondos* alinhados ao longo de uma rua interior. Essas medidas foram incorporadas em *La Ley de La Comuna Autónoma* de 1892, que restringiu certas tipologias habitacionais dentro dos limites urbanos e promoveu a construção de cortiços higiênicos, concedendo vantagens fiscais às empresas que se interessassem nessas construções.

O discurso higienista teve grande impacto no contexto do final do século XIX no Chile, derivando na Lei de 1906, citada acima, de *Habitaciones Obreras*. A partir dessa lei foram criados os *Consejos de Habitaciones para Obreros*, que favoreciam a construção de habitações higiênicas e baratas para venda ou aluguel. Esses Conselhos tinham como objetivos promover a higienização das habitações existentes, estabelecer novas condições de moradia para grupos proletários e incentivar sociedades de construção. Os Conselhos de Habitações para Trabalhadores atuaram como inspetores habitacionais, intervindo ou demolindo habitações de acordo com sua salubridade. (DATTWYLER, 1999)

Essas medidas se mantiveram até meados da segunda década do século XX, contudo foi marcado pela oscilação econômica associada à crise e pelas limitações regulamentares anteriores. A criação das Ligas de Inquilinos, que buscavam um melhor campo de negociação, e a alta dos preços de aluguel levaram o governo a estabelecer, em 1925, a *Ley de La Vivienda*, que intervia nos aluguéis e pagamentos imobiliários, assim como, a Lei 308, que criou o *Consejo de Bienestar Social*, órgão que veio substituir o *Consejo de Habitaciones Obreras*, e herdar suas atribuições. Essas medidas tiveram como objetivo principal otimizar a construção de novas moradias e incentivar a isenção de impostos nos edifícios coletivos.

Posteriormente, os impasses enfrentados foram decisivos na criação de *La Caja de Habitación Popular*, em 1936, órgão encarregado até 1952 de desenvolver os programas de

habitação social no Chile. Era responsável pela construção de moradias baratas e salubres, bem como por estimular a iniciativa privada no país, concedendo subsídios e créditos à urbanização de bairros populares.

Na década de 1950, foi criada a *Corporación de Vivienda (CORVI)*, ligada à reforma da administração pública do período. A CORVI estipulou *Planes de Vivienda* que fortaleceram a construção de grandes conjuntos habitacionais. No mesmo período se desenvolveu também o *Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua*, vinculado ao *Convenio Básico de Cooperación Técnica* entre os governos dos EUA e do Chile¹. Na década seguinte, o Programa Nacional de Vivienda, passou a incentivar a poupança prévia de candidatos à ação social antes de seu acesso às mesmas, buscando assim a participação ativa do setor privado nas construções habitacionais populares através de isenções fiscais.

Los finales de la década de 1960 reciben con mayor magnitud la influencia de los movimientos sociales en materia habitacional. Por esos años se observa un aumento de la demanda de viviendas en las ciudades, debido, por una parte, al incremento del crecimiento vegetativo de la población y, por la otra, a la llegada de un mayor número de migrantes desde las áreas rurales. Las respuestas del Estado, continúan tomando en consideración lo desarrollado en los años anteriores. (Dattwyler, 1999, p. 5)²

Também de acordo com Dattwyler (1999), as soluções habitacionais apresentadas pelo Estado, no final dos anos 1960, exigiam propostas relativamente rápidas. Uma delas foi a *Operaciones Sitio*, baseada nos princípios da autoconstrução, caracterizadas, contudo, como precárias por privilegiar o acesso dos beneficiários ao lote e deixar a moradia por responsabilidade dos mesmos.

¹ Esse convênio era baseado em benefícios de reciprocidade entre o trabalho dos participantes e o apoio técnico de uma entidade externa estatal ou privada.

² O final da década de 1960 recebeu em maior medida a influência dos movimentos sociais na questão habitacional. Nesses anos, observou-se um aumento da demanda por moradia nas cidades, devido, por um lado, ao aumento do crescimento natural da população e, por outro, à chegada de um maior número de migrantes do meio rural. As respostas do Estado continuam levando em consideração o que foi desenvolvido nos anos anteriores.

Apesar dos esforços do Estado chileno em aliviar o déficit habitacional do país, no início dos anos 1970 essa demanda se mostrou insatisfeita. “En efecto, la evolución mostrada por el déficit habitacional en Chile en el tercer cuarto del siglo XX es de un crecimiento notable y ha pasado por períodos de bajada y aumento relativamente altos.”³ (Dattwyler 1999)

A pressão social no quesito habitação social aumentou significativamente, rejeitando a autoconstrução e a distribuição de lotes vazios, entrando também em atrito com o setor privado. Com a Ditadura Militar (1973-1989) foram criados os *Comités Habitacionales Comunes* em 1974, com o objetivo de desenvolver programas voltados para a solução habitacional de populações em condições insatisfatórias de saúde e saneamento. A moradia passa a ser um direito adquirido através de esforço e economia, compartilhando a sua responsabilidade entre os beneficiários e o Estado, e o mercado habitacional passa a ser aberto, cabendo ao setor privado a sua produção.

Foi instituído em 1978 o sistema de *Subsidio Habitacional*, e a construção de habitações sociais se tornou cada vez mais importante para o governo da Ditadura Militar. Contudo, vários acampamentos foram criados nas áreas urbanas do país para as famílias afiliadas ao programa de Subsídio Habitacional, sendo depois destinadas a municípios de natureza periférica e com baixo nível de investimento em infraestrutura, contribuindo para uma série de problemas de urbanização de solos naturais e invasões de áreas de alto risco geofísico no país.

Entre os anos 1978 e 1995, observa-se uma sucessão de Programas de Habitação de Interesse Social, sendo os mais relevantes o *Programa de Vivienda Básica*, o *Programa Especial de Viviendas*, o *Programas Vivienda Progresiva* e o *Programa de Subsidio Rural*. Neste período, houve certa continuidade, com a retomada de algumas abordagens de programas anteriores, como os programas de autoconstrução. Contudo algumas mudanças foram implementadas visando facilitar o acesso de setores médios à habitação própria,

³ De fato, a evolução mostrada pelo déficit habitacional no Chile no terceiro quarto do século 20 é de notável crescimento e passou por períodos de declínio e aumento relativamente elevados.

como afirma Dattwyler (1999), o “Programa de Vivienda Básica, se ha intentado introducir modificaciones para facilitar el acceso del adulto mayor y de las mujeres jefas de hogar”⁴.

Esse breve histórico sobre o processo de consolidação das políticas de habitação social nos dois países, Brasil e Chile, nos revela algumas semelhanças, porém as diferenças em suas abordagens são muito nítidas.

No Brasil, vemos uma abordagem muito mais ativa no que concerne o papel do Estado, ao longo dos anos. De acordo com Maricato (2009), é notória a centralidade do papel do Estado na provisão de moradias, participando diretamente na produção, financiamento e contratação da construção. Essa atuação responde também aos conflitos de interesse por ganhos relacionados ao campo habitacional, como salários, rendas, juros e lucros. Como citado pela autora (2009, p. 35)

As análises das políticas públicas de habitação engendradas pelo Estado permitiram o desvendamento do seu caráter de agente ativo do processo de segregação territorial, estruturação e consolidação do mercado imobiliário privado, aprofundamento da concentração da renda e, portanto, da desigualdade social.

No Chile, observa-se uma abordagem de cunho mais participativa, sendo implementada ao longo dos anos. Como destacado por Fuster-Farfán (2019, p. 22) acerca dos projetos habitacionais investigados, o componente participativo demonstra a excepcionalidade cada vez mais comum no país.

Sin embargo, no existe mayor reflexión sobre cómo estas experiencias son la expresión de un nuevo paradigma de la política de vivienda, que promueve la inversión social para impulsar procesos colectivos, pero

⁴ Por exemplo, no Programa de Habitação Básica, foram feitas tentativas de introduzir modificações para facilitar o acesso de idosos e mulheres chefes de família.

únicos, que dependan de la capacidad de gestión de los habitantes y funcionarios, y no de los instrumentos de la política.⁵

Neste contexto, percebe-se que as políticas habitacionais do Chile, na visão de Rubin (2013), se mostram mais consistentes que as brasileiras, com grande atenção do poder público em questões de habitação e saneamento. O sistema habitacional do Chile influenciou vários países latinoamericanos por sua tratativa interessante e participativa, sendo esse seu maior diferencial em relação ao Brasil.

MÉTODO

A pesquisa desenvolvida para avaliar o grau de similaridade no trato da questão da habitação social pelos agentes públicos locais em relação a outras referências internacionalmente reconhecidas como modelo de sucesso, trata-se, segundo LAKATOS e MARCONI (2017), de uma pesquisa do tipo exploratória. A possibilidade de levantar dados e informações dos objetos de estudos, objeto de referência e objeto de análise, possibilitará a formulação dos problemas que envolvem a implantação de um modelo de sucesso nas estruturas e conjunturas locais que envolvem a questão da habitação social.

Os métodos utilizados para coleta de dados nesta pesquisa exploratória estão detalhados a seguir, contudo, foram reunidos em caráter bibliográfico, documental e levantamento de campo por técnicas de coleta de dados direta por documentação direta e indireta e observação direta intensiva não participante.

A análise dos dados levantados, dado toda a natureza descrita anteriormente, poderá ser realizada de forma quantitativa e qualitativa.

⁵ No entanto, não há maior reflexão sobre como essas experiências são a expressão de um novo paradigma de política habitacional, que promove o investimento social para a promoção de processos coletivos, mas únicos que dependem da capacidade de gestão dos moradores e funcionários, e não dos instrumentos da política.

A pesquisa “Habitação Popular e Arquitetura; Projeto Quinta Monroy de Alejandro Aravena em Brasília” foi realizada tendo como tema central o universo da Habitação Social e as políticas públicas. Utiliza como objeto de estudo comparativo duas referências: um projeto que foi determinante para reconhecer o arquiteto Alejandro Aravena no Prêmio Pritzker, em 2016, o Projeto de Habitação Social Quinta Monroy, em Iquique, Chile, e o Projeto de Habitação do Bairro Crixás, no Distrito Federal, Região Administrativa de São Sebastião. O caso de estudo local foi escolhido por sua origem peculiar, uma vez que a ocupação inicial da região se deu pelo alto grau de invasões, na Região Administrativa de São Sebastião, e para conter essa demanda buscou-se iniciativas de habitação social em parceria público-privada.

As pesquisa seguirá pela ordem das etapas:

1. Pesquisa Bibliográfica relacionada ao tema habitação social em fundamentação teórica;
2. Pesquisa Bibliográfica referente ao objeto de referência: Projeto Quinta Monroy;
3. Pesquisa Bibliográfica referente ao objeto de estudo: Bairro Crixás;
4. Coleta de dados referente aos objetos de referência e objeto de estudo. Etapa realizada por meio de documentos oficiais publicados e disponibilizados publicamente;
5. Coleta de dados referentes ao local reservado a implantação do projeto e Pesquisa de Campo quanto às demandas habitacionais para área que será implantada o Bairro Crixás. Pesquisa por meio de reportagens publicadas nas diversas mídias, levantamento fotográfico e registro de fotos aéreas pelo google earth.;
6. Pesquisa de Campo referente às etapas realizadas e as etapas a serem implementadas no Projeto Bairro Crixás, levantamento fotográfico;
7. Análise de dados;
8. Considerações finais.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

CONTEXTO HISTÓRICO DO PROJETO QUINTA MONROY, CHILE

O tema da “Habitação Social” está presente no debate na maioria dos países latino americanos que enfrentaram processos de crescimento urbano desenfreado e cuja instabilidade econômica resultou no empobrecimento da população das grandes cidades. Esse processo vem demandando cada vez mais, e com urgência, ações do poder público, em repensar e propor soluções de moradia digna aos cidadãos. Esse é o caso de países como o Brasil e o Chile, que enfrentam o problema de déficit de moradia social, com o agravante de um enorme contingente de pobreza que dependem de ações de políticas públicas.

No Chile, segundo Jardim (2017), a evolução da política pública passou por inúmeros entendimentos a partir dos anos 1950, como, a incorporação do setor privado, a quebra da habitação como direito, o fornecimento de subsídio complementar pelo Estado, especulação imobiliária com o aumento do valor de terrenos urbanos centrais e transferências de famílias de áreas centrais para áreas periféricas. No início dos anos 2000, tem-se o desenvolvimento de uma Política Habitacional, com objetivos de fortalecer o “Programa Chile Barrio” e implantar um dos programas mais inovadores da atualidade, o “Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda” (PVSDsD).

Essa iniciativa foi patrocinada pelo governo de Ricardo Lagos, e veio consolidar a Nova Política Habitacional, com os seguintes objetivos:

Baseou-se na segmentação de recursos Estatais para os setores mais pobres, com o objetivo de gerar condições de equidade e, ao mesmo tempo, consolidar uma gestão privada de subsídio habitacional para a produção de novos investimentos. (JARDIM, 2017).

O “Programa de Vivienda Social Dinámica sin Deuda” (PVSDsD) propunha o desenvolvimento de habitações sociais co-participativas, e em parceria com escritórios de arquitetura, o desenvolvimento dos projetos habitacionais. Para o projeto em questão, a parceria com o escritório Elemental foi fundamental.

O projeto era baseado em um modelo no qual o governo entrava com um valor em subsídio e, o restante, um valor relativamente baixo, em torno de 4% do custo da habitação, era aportado pelas famílias, liberando-as de dívidas hipotecárias. Foi nesse contexto que se desenvolveu o projeto Quinta Monroy, criado em 1994, e coordenado pelo arquiteto Alejandro Aravena, do escritório Elemental.

O conjunto de habitações Quinta Monroy, inaugurado em 2004, foi executado no mesmo terreno de 5 mil m², que anteriormente era ocupado desordenadamente por cerca de 110 famílias de baixa renda. Para a execução do projeto a população contou com o aporte governamental da nova política de habitação social. A imagem abaixo mostra um panorama do projeto (Fig.1).

Figura 03: Localização do terreno do projeto executado.



Fonte: HICHE, 2016.

Para o arquiteto Aravena, a localização das moradias deveria atender aos requisitos de acesso à rede operacional das cidades, chamada de rede de oportunidades. A proximidade ao trabalho, escola, centros de saúde e recreação pois esses requisitos configuram o querer estar das famílias. E segundo o arquiteto, terreno caro é considerado aqueles que elas querem estar (GRUNOW, 2009).

Percebemos que o tema moradia implicava a entrega de um lugar para que uma família não vivesse exposta a intempéries; a formalização da tendência de propriedade; a criação de uma maneira para financiar o acesso à

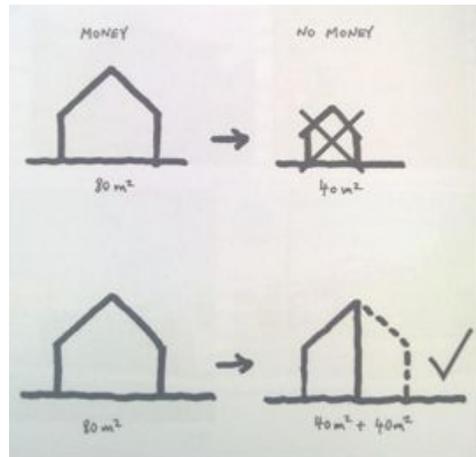
moradia; e o desenvolvimento de um desenho que a tornasse melhor do que as não planejadas. Visualizamos a oportunidade de mudar a abordagem do problema, de criar um tipo de residência que, inserida na lógica da propriedade, fosse usada pela família como capital com valor crescente, integrada na rede econômica e social da cidade (GRUNOW, 2009, p.7)

Contudo, há um grande impasse na conciliação entre o orçamento que o governo pode oferecer à construção de casas para famílias de baixa renda, que se torna limitado devido aos custos de localização do terreno e resultam na diminuição da metragem das mesmas, e uma tipologia construtiva que conseguisse alocar um grande número de famílias, mas que conseguisse atender à demanda da população de que fossem expansíveis.

O desafio do projeto consistiu em desenvolver um conjunto habitacional sem superlotação, localizado em uma área central e nobre da cidade, com infraestrutura adequada, expansível, ordenado, e economicamente viável à realidade dos mesmos moradores que ocupavam o terreno anteriormente.

O primeiro modelo desenvolvido pelo escritório de Aravena para o terreno de Iquique, no Chile, consistiu em um projeto colaborativo entre o governo e as famílias. Essa colaboração resultou em um projeto cuja moradia era construída em duas etapas. Uma primeira parte da construção era bancada pelo governo, consistia em metade de cada habitação, em torno de 40m², possibilitando adequações e expansões futuras, cujas despesas eram pagas pelos moradores. Deste modo, ficava a cargo do governo construir as partes da casa que o morador sozinho não teria condições de realizar, como sistemas construtivos mais onerosos, incluindo fundações e estrutura; e a cargo do morador a responsabilidade de finalização (acabamento) do imóvel. Por consequência, as habitações alcançaram entre 70 e 80m², resultando em uma habitação de tamanho confortável. Na imagem abaixo, observa-se a proposta do esquema construtivo.

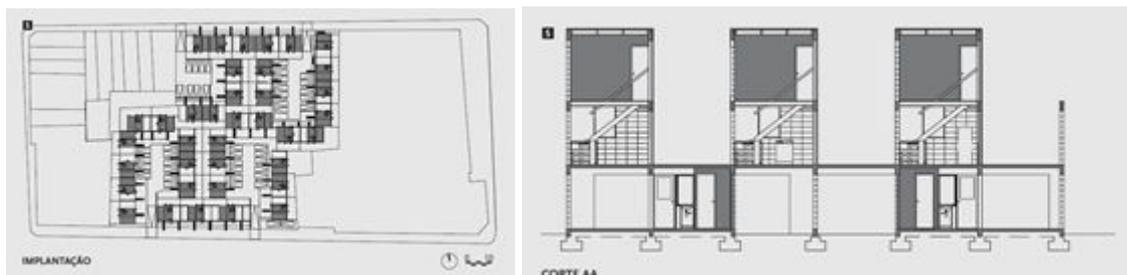
Figura 04: Croqui esquemático dos fundamentos do projeto habitacional do escritório Elemental



Fonte: Livro “*Elemental: Incremental Housing And Participatory Design Manual*” de Alejandro Aravena, 2016

O projeto das habitações foi desenvolvido para atender à demanda de expansão desejada pelos moradores, assim como alocar o maior número possível de famílias, fazendo bom uso do solo. Neste processo, as propostas de edifícios, casas isoladas ou geminadas foram prontamente descartadas, por não conseguirem atender os pré-requisitos definidos. O projeto final resultou em casas de dois pavimentos distribuídas a certo distanciamento entre si, o que permitiria aos moradores expandirem suas moradias de forma horizontal e ter um bom aproveitamento dos lotes pela maior proximidade entre as habitações. As disposições das habitações formam pátios internos, pensados para serem utilizados como áreas comuns e multiuso pelos moradores.

Figuras 05 e 06: Implantação e corte das habitações de Quinta Monroy



Fonte: HICHE, 2016

Figura 07: Habitações do projeto Quinta Monroy recém-finalizadas



Fonte: HICHE, 2016.

Reforçando ainda o caráter participativo do projeto, o governo se responsabilizou em capacitar as famílias a pensarem nos projetos de expansão das habitações. Desta forma coube aos arquitetos o trabalho social para conscientização dos moradores, com a realização de oficinas e acompanhamento técnico, visando também a personalização e a não deterioração do conjunto, uma vez que o projeto permitia liberdade de adequação do espaço.

Doze anos depois da entrega das casas, a maioria dos habitantes originais ainda permanece no bairro, ampliando a habitação social que receberam, como pretendia o projeto de Aravena – Quinta Monroy foi a primeira aplicação prática do sistema defendido pelo arquiteto, de construir metade da casa para que o morador a termine (HICHE, 2016)

Figura 08: Ocupação do conjunto habitacional após 12 anos da sua entrega.

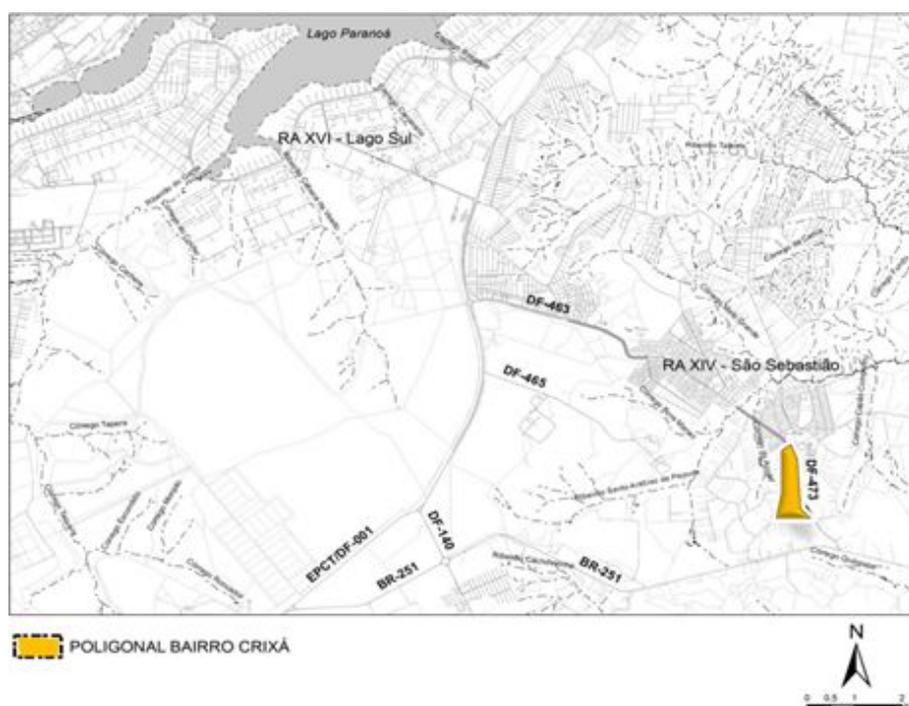


Fonte: HICHE, 2016.

CONTEXTO HISTÓRICO DO BAIRRO CRIXÁ, BRASIL

Com o objetivo de estabelecer parâmetros urbanísticos para a análise dos programas de Habitação Social vigentes em Brasília e entorno, o projeto elegeu a área do Bairro Crixá, localizado na Região Administrativa de São Sebastião, no Distrito Federal, com desenvolvimento ocupacional que vem sendo implantado nessa região para que a pesquisa desenvolvesse um comparativo entre as experiências do Chile e os processos no Brasil.

Figura 09: Planta de situação Bairro Crixá



Fonte: Topocart, 2017

O terreno escolhido para a construção das habitações sociais está localizado ao sul dos bairros São Francisco e São José, em São Sebastião, rodeado à leste, oeste e sul com zonas rurais do setor de chácaras Morro da Cruz e núcleo rural Capão Comprido, beirando a DF 473 à leste e situado também entre os córregos do Açude e Capão Comprido.

Figura 10: Foto aérea do Bairro Crixá



Fonte: Geoportal, 2020

O projeto do Bairro Crixá está previsto para ocupar uma área que atualmente encontra-se parcialmente ocupada por moradias irregulares e precárias, sendo uma extensão das invasões do núcleo rural Morro da Cruz. Essa área rural deixou de exercer atividades agrícolas há muitos anos, o que propiciou a derrubada da mata nativa existente e a construção de moradias irregulares. Pode-se afirmar que este processo vem se desenvolvendo progressivamente desde 2014, como demonstram as imagens registradas abaixo e em anexo.

Figura 11: Bairro Crixá em 2004



Fonte: Google Earth - acessado em 22 Set. 2020

Figura 12: Bairro Crixá em 2014



Fonte: Google Earth - acessado em 22 Set. 2020

Figura 13: Bairro Crixá em 2020



Fonte: Google Earth - acessado em 22 Set. 2020

As invasões em áreas livres e ocorridas em intervalos sempre foram uma constante em São Sebastião devido à maneira que a própria RA se estabeleceu. Segundo Araújo (2009) o histórico de ocupação da região se deu a partir da exploração de terras por parcelamentos clandestinos e irregulares, e pela exploração das olarias que supriam as demandas da construção de Brasília.

De acordo com Araújo (2009), as terras que hoje constituem a XIV Região Administrativa do Distrito Federal – Região Administrativa de São Sebastião – pertenciam, antes da mudança da capital, às fazendas Taboquinha, Papuda e Cachoeirinha, que foram desapropriadas com o início das obras da construção da nova capital. A autora relata que, a partir de 1957, várias olarias se instalaram ao longo do córrego Mata Grande e Ribeirão Papuda com o objetivo de suprir as demandas de tijolos usados na construção civil de Brasília. Dessa forma, a origem da RA se deu a partir de uma aglomeração espontânea da população em um sítio da região, fora do controle e legislações governamentais, e posteriormente passou a se sustentar da exploração da própria terra, com parcelamentos clandestinos.

O atual projeto de habitação para a região do bairro Crixá faz parte da política habitacional do DF de ampliação de habitações de interesse social. Seu planejamento foi confirmado, em 2009, a partir da Lei Complementar n.º 401, 2001, com uma área estimada de 89,62 hectares. No entanto, até hoje, as obras não puderam ser concluídas devido às invasões existentes no terreno.

As diretrizes do projeto do Bairro Crixá tem como objetivo criar uma trama territorial integrada ao tecido urbano de São Sebastião, para atender à demanda de habitação para a população de baixa renda, e estimular uma maior diversidade de usos e ocupação do solo com boas condições de sustentabilidade. Nesse contexto, o projeto consiste na implantação de 65 lotes, divididos em habitação multifamiliar, comércio, prestação de serviços e usos institucional e industrial.

Em 2013 foi lançado o Edital de Chamamento n° 02/2013, pela CODHAB, para reunir propostas projetivas para as unidades de habitação de interesse social da região do Crixá, a

partir de um Plano de Ocupação e de um Estudo Urbanístico definidos previamente. A empresa Direcional Engenharia foi a vencedora do concurso, com a proposta destacada abaixo.

Figura 14: Proposta de parcelamento vencedora para Bairro Crixá

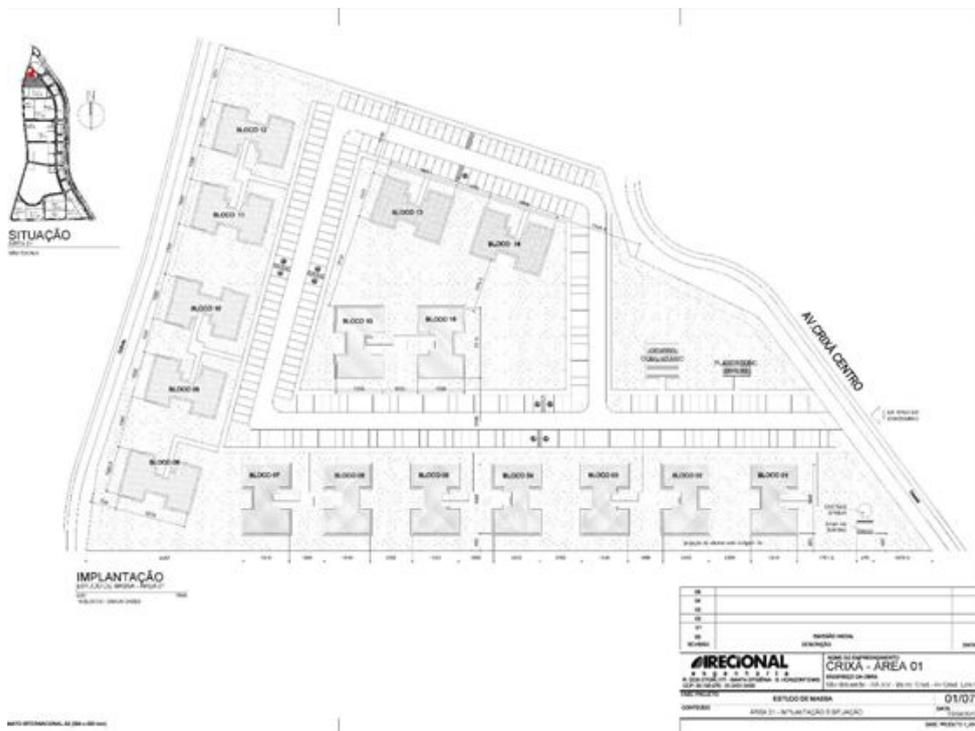


Fonte: Topocart, 2017

O parcelamento proposto foi estruturado a partir de um sistema viário criado para o local, com uma avenida principal paralela a DF 473, situando as quadras de uso misto e comercial entre ambas, e seus acessos organizando as divisões viárias internas em quadras residenciais com equipamentos urbanos e de proteção coletiva, e praças.

O uso residencial proposto consiste na organização de habitações multifamiliares, modelo vertical, distribuídas em 12 lotes, com 14 a 18 blocos por lote, e 16 apartamentos por bloco.

Figura 15: Implantação de lote residencial do Condomínio dos Crixás



Fonte: Direcional Engenharia

Figuras 16 e 17: Área residencial do Condomínio dos Crixás



Fonte: Agência Brasília, 2020

Figuras 18 e 19: Módulos de habitação social Condomínio dos Crixás



Fonte: Agência Brasília, 2020

CONSIDERAÇÕES FINAIS (OU CONCLUSÕES)

O processo comparativo das duas iniciativas resultou em algumas observações muito pertinentes. Em primeiro lugar, pode-se notar certa disparidade em se tratando da produção de habitação social, sobretudo na comparação entre o histórico social e a implantação dos complexos habitacionais, da Quinta Monroy e do Bairro Crixá. Apesar de suas origens terem sido de certa forma influenciadas pelas práticas europeias habitacionais, como cita Rubin (2013), os dois países seguiram caminhos muito divergentes.

De acordo com Lima e Zanirato (2014), a produção habitacional brasileira parece estabelecer-se, historicamente, no contexto do capitalismo brasileiro ora como medida populista para garantir a dominação da massa que, se resigna com a projeção da casa própria, mesmo que essa se mostre problemática; ora como produto lucrativo por seu aluguel ou venda, sendo o direito de escolha da localização e de usufruto da moradia relegado apenas às classes dominantes, economicamente capazes da manutenção de seus direitos.

Segundo a análise de Azevedo (2007), a maneira como as crises de produção de casas populares foram enfrentadas no Brasil resultaram no alijamento das camadas de baixa renda, que apesar dos subsídios populares, se mantém em situações econômicas precárias e, portanto, não suportam a contrapartida exigida dos mutuários, como no BNH.

Esta é uma situação que não é específica do Brasil, atingindo a maioria dos países em desenvolvimento, e mostra o *trade-off* existente entre o econômico e o social. Em outras palavras, além das especificidades da produção de habitação, que dificultam seu barateamento, a política habitacional enfrenta constrangimentos referentes ao nível de renda de amplos setores da população que extravasam, em muito, suas fronteiras, não podendo, portanto, ser por ela equacionados. (Azevedo, 2007, p.115 E 116)

Nesse contexto, segundo afirma Azevedo (2007), a população de baixa renda passa a recorrer a outras alternativas, como a implantação de cortiços, favelas e bairros clandestinos periféricos na maioria das metrópoles e das grandes cidades. “Nessas circunstâncias, a autoconstrução espontânea torna-se a solução possível para amplas camadas populares resolverem seus problemas habitacionais.” São moradias abaixo do ideal que se destacam pelo tamanho reduzido, pela baixa qualidade de materiais, pela alta densidade ocupacional, e pela tendência a deterioração precoce.

Por outro lado, como argumenta Dattwyler (1999), o Chile apresenta uma evolução habitacional consistente, destacando a continuidade e o esforço do Estado em superar as carências habitacionais chilenas, tendo implicações sociais e espaciais que contribuiram para elevar os níveis de qualidade de vida de seus beneficiários. Além disso, os programas de caráter participativo introduzidos no Chile se mostram muito satisfatórios, sendo a Quinta Monroy um dos predecessores e um exemplo bem sucedido dessa prática como analisado anteriormente.

Outros programas chilenos seguiram essa premissa participativa, como o programa de Habitação Villa Verde em *Constitución*, no ano de 2010, também desenvolvido pelo grupo Elemental, o mesmo responsável pela Quinta Monroy. Este programa, uma parceria

da empresa florestal Arauco com o escritório Elemental, a partir da Política Habitacional do *Fondo Solidario de Vivienda - FSV I*⁶ e *FSV II*, foi responsável por desenvolver um plano de “casa própria” para os trabalhadores da empresa.

A tipologia proposta, seguindo o modelo anterior, consistiu na construção dos elementos mais importantes da edificação, proporcionando uma metragem razoável para uma habitação multifamiliar e seguindo o princípio previamente implementado pelo escritório de construção incremental. Dessa maneira, as casas entregues contam com a possibilidade de expansão por parte dos moradores e sua participação no processo habitacional.

Figura 20: Habitação Villa Verde



Fonte: Archdaily, 2013

Observou-se também algumas diferenças tipológicas empregadas em ambos os países ao longo dos anos, consequentemente influenciando suas tipologias de habitação popular.

O movimento moderno teve grande influência na arquitetura e urbanismo mundiais até meados da década de 1970, tendo influenciado vários países da América Latina,

⁶ O FSV I compreende a produção de unidades de até 25 mil dólares americanos sem dívida e o FSV II compreende a produção de unidades de até 40 mil dólares americanos com empréstimo bancário.

incluindo o Brasil e Chile, em suas tipologias e forma de projetar cidades. O Brasil é referência na arquitetura moderna, com nomes como Lúcio Costa e Oscar Niemeyer como seus pioneiros, tendo grande influência de Le Corbusier e suas intervenções *corbusianas*, explicadas por Hall (2014, p. 249).

The key was the famous paradox: we must decongest the centers of our cities by increasing their density. In addition, we must improve circulation and increase the amount of open space. The paradox could be resolved by building high on a small part of the total ground area⁷.

Essas intervenções resultaram, segundo Hall (2014), na quase cidade corbusiana que é Brasília, com grandes monumentos públicos e com a influência moderna de seus projetistas, assim como os preceitos da carta de Atenas. Isso resultou em tipologias e traçados urbanos geométricos utilizados até hoje na cidade, inclusive em modelos de habitações sociais como o bairro Crixá.

No Chile, como cita Dattwyler (1999), a influência moderna começou a se manifestar em assentamentos de habitação popular nas décadas de 30 e 40, perdurando até a década de 70, resultando na criação de conjuntos habitacionais populares e causando a decepção de seus moradores devido a marginalização das áreas escolhidas para a construção dos mesmos, sendo isolados dos centros. Paralelamente a esses programas habitacionais modulares, existiam os programas participativos e de autoconstrução que, de acordo com Aravena (2009), visavam usar a habitação social como capital com valor crescente, integrada na rede econômica e social da cidade, integrando o público e o privado, atendendo também à individualidade de cada morador.

Uma das críticas clássicas à arquitetura de moradias sociais é serem monótonas e repetitivas. Para adequá-las aos custos disponíveis é necessário o uso da padronização em grande quantidade, o que é um desastre: criam-se bairros sem nenhuma diversidade, pouco acolhedores e sem levar em consideração às diferenças das famílias e seus usuários.

⁷ A chave era o famoso paradoxo: devemos descongestionar os centros de nossas cidades aumentando sua densidade. Além disso, devemos melhorar a circulação e aumentar a quantidade de espaço aberto. O paradoxo poderia ser resolvido com a construção alta em uma pequena parte da área total do terreno.

Outro importante fator a ser considerado foi a estagnação na produção intelectual sobre o tema da habitação social brasileira, como afirma Maricato (2009), com o estreitamento de pesquisas e produção acadêmica que abordassem temas como consumo e política habitacional praticada pelo Estado, e sua contribuição para o conhecimento da precariedade habitacional existente, porém excluindo uma leitura mais ampla sobre a produção habitacional ou da estrutura de sua provisão, interesses ou agentes.

Enquanto isso, países como o Chile vem demonstrando mudanças consistentes na busca pela melhoria de sua situação habitacional, inclusive com influência direta em outros países a partir dessas novas experiências. Como atesta Rubin (2013) “países como Equador, Guatemala, Colômbia, Honduras e Venezuela se basearam na política habitacional implantada no Chile para tentar resolver o problema da moradia em seus países.”

Finalmente, conclui-se que a necessidade por mais estudos sobre a aplicação de novas soluções habitacionais é de suma importância e deve ser encorajada, sendo possível referenciar programas de países vizinhos com iniciativas bem sucedidas e aplicáveis ao nosso país.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Mara de Fátima. 2009. *São Sebastião-DF: do sonho à cidade real*. Brasília: Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, UnB.

ARAVENA, Alejandro. ***Minha filosofia arquitetural? Inclua a comunidade no processo.*** Palestra proferida no TED Talks, Monterey (California). Disponível em: https://www.ted.com/talks/alejandro_aravena_my_architectural_philosophy_bring_the_community_into_the_process. Acesso em 10 Set. 2020.

AZEVEDO, Sérgio; ANDRADE, Luis A. G. *Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. Habitação social nas metrópoles brasileiras*. Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX. Coleção HABITARE/FINEP. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria*. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1998

BRASIL. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República Direito à moradia adequada. – Brasília: Coordenação Geral de Educação em SDH/PR, Direitos Humanos, Secretaria Nacional de Promoção e Defesa dos Direitos Humanos, 2013.

BRUNA, Paulo. *Habitação social no Brasil*. Estudos avançados, São Paulo, vol. 29, no.83, 317-326, Jan/Abr 2015.

CODHAB. *Bairro Crixá: Região Administrativa de São Sebastião - RA XIV*. Abr 2017

Correio Braziliense. *"Invasões no Morro da Cruz: área rural em São Sebastião é ocupada novamente"*. Brasília. 12 Mar 2015. Disponível em: https://www.correiobraziliense.com.br/app/noticia/cidades/2015/03/12/interna_cidadesdf,475128/invasoes-no-morro-da-cruz-area-rural-em-sao-sebastiao-e-ocupada-novamente.shtml. Acesso em: 27 Set. 2020.

FERRAZ, Ian. *Em São Sebastião, mais 345 famílias realizam o sonho da moradia própria*. Agência Brasília, Brasília. 26 Jun 2020. Disponível em: <https://www.agenciabrasilia.df.gov.br/2020/06/29/em-sao-sebastiao-mais-345-familias-realizam-o-sonho-da-moradia-propria/>. Acesso em: 27 Set. 2020.

FUSTER-FARFÁN, Xenia. *Las políticas de vivienda social en Chile en un contexto de neoliberalismo híbrido*. França: Universidade de Paris 8, 2019.

GRUNOW, Evelise. *Alejandro Aravena*. In: Projeto Design, Edição 347, 2009.

"Habitação Villa Verde / ELEMENTAL" [Villa Verde Housing / ELEMENTAL] 28 Nov 2013. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Out 2020. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-156685/habitacao-villa-verde-slash-elemental>> ISSN 0719-8906

HALL, Peter. *Cities of Tomorrow: in Intellectual History of Urban Planning and Design Since 1880*. Quarta Edição. Reino Unido: Wiley Blackwell, 2014.

HICHE, P.M. *Quinta Monroy 12 anos depois: uma análise da habitação social de Alejandro Aravena*. Disponível em: Revista AU. Ano 31. Edição 264 - Março/2016. Disponível em: <https://arquitechne.com/quinta-monroy-12-anos-depois-uma-analise-da-habitacao-social-d-e-alejandro-aravena/> , acesso em: 18 de junho de 2020.

JARDIM, Mariana. *HABITAÇÃO (É) ELEMENTAL: o caso de Quinta Monroy*. Belo Horizonte: 4º Fórum Habitar, 2017.

LAKATOS, Eva Maria e MARCONI, Marina; *Metodologia Científica*. Ed. Atlas, 7ªEd. São Paulo, 2017.

LIMA, Bruno Avellar Alves de; ZANIRATO, Silvia Helena. *Uma revisão histórica da política habitacional brasileira e seus efeitos socioambientais na metrópole paulista*. Franca: I Seminário Internacional De Pesquisa Em Políticas Públicas E Desenvolvimento Social, 2014.

MARICATO, Ermínia. *Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação*. Cadernos Metrópole 21, pp. 33-52. Primeiro sem. 2009]

RUBIN, Graziela Rossato. 2013. *O Problema Habitacional na América Latina: Exemplos do Brasil e Chile*. Santa Maria: Dissertação de Mestrado em Geografia e geociências, UFSM.

SEDUH.Secretaria de Estado de Desenvolvimento urbano e habitação. Plano Distrital de Habitação de Interesse Social (Plandhis). Brasília, SEDUH, 2018.

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE COLOMBIA. *Análisis del proyecto de vivienda para Quinta Monroy en Iquique, Chile*. 2017.(4m45s). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=mxZA_-vqlbM. Acesso em: 10 Set. 2020

ANEXOS

IMAGENS DA EVOLUÇÃO OCUPACIONAL DO BAIRRO CRIXÁ ENTRE 2004 E 2020

ANEXO A - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2004



ANEXO B - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2008



ANEXO C - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2011



ANEXO D - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2012



ANEXO E - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2013



ANEXO F - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2014



ANEXO G - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2014



ANEXO H - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2016



ANEXO I - Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2017



ANEXO J- Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2018



ANEXO K- Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2019



ANEXO L- Evolução do Bairro Crixá - Geoportal 2020

