

15.

Política municipal de habitação em Belo Horizonte - o Residencial Asca: um estudo do Programa de Autogestão

Danielle Duarte de Oliveira, Ivana Arruda da Silveira e Maria Helena de Lacerda Godinho

Este texto refere-se a uma das experiências alternativas em habitação popular identificadas em Belo Horizonte na década de 1990. Trata-se de um dos resultados da pesquisa Rede Nacional de Avaliação e Disseminação de Experiências Alternativas em Habitação Popular, realizada em âmbito nacional pelo Observatório das Metrôpoles sob a coordenação do professor Aduino Lúcio Cardoso e, em nível da Região Metropolitana de Belo Horizonte pelo Observatório das Metrôpoles - Núcleo Minas Gerais, sob a coordenação da professora Maria Helena de Lacerda Godinho.

Propõe-se a caracterizar o processo do regime de autogestão, adotado na construção do Conjunto Uruçuia, em Belo Horizonte. Compõe-se da descrição do programa de autogestão em Belo Horizonte, acrescida da caracterização do projeto arquitetônico desenvolvido no conjunto, da solução urbanística adotada e do sistema

construtivo empregado. A partir de uma pesquisa de campo, buscou-se resgatar a experiência da pós-ocupação, ou seja, o uso e apropriação dos espaços construídos e seus resultados encontram-se relatados no último item.

A experiência aqui relatada não se configura como uma experiência inovadora uma vez que a autogestão como prática para a solução de problema habitacional já existe no Brasil, desde os anos de 1980, ainda que de forma incipiente.

A autogestão é aqui entendida como uma das formas de produção de unidades habitacionais da política habitacional de Belo Horizonte para população de baixa renda. Prevê a participação pelos futuros moradores, mediante a adoção do processo de auto-construção e de mutirão com assessoria técnica. Inclui também, necessariamente, a participação direta do gestor municipal da política habitacional atuando como provedor de recursos financeiros e/ou mediador na busca de financiamento, como controlador do cumprimento da legislação pertinente e da qualidade do empreendimento.

516

1. O programa de autogestão em Belo Horizonte

Antecedentes históricos

O programa de autogestão, no âmbito da habitação popular, tem início em Belo Horizonte com o governo do prefeito Patrus Ananias (gestão 1993/1996). Configura-se uma das formas de atendi-

mento à demanda da população de baixa renda, ao lado das formas de gestão pública e da co-gestão. Integra a Política Municipal de Habitação, em vigor no município desde 1994, que tem a finalidade de produzir moradias e/ou lotes urbanizados para atender a população com renda de até cinco salários, moradora da capital mineira no mínimo há dois anos e que não tenha sido contemplada, anteriormente, com unidade habitacional em outro programa.

Entende-se, aqui, como habitação popular a moradia com infra-estrutura adequada: imóveis dotados de iluminação, conforto ambiental adequado, esgotamento sanitário, água tratada, serviço de coleta de lixo e áreas de lazer.

Nos casos dos projetos habitacionais, executados sob a forma de autogestão, o grande diferencial encontra-se na participação direta do futuro morador no processo de produção e implantação do empreendimento. Um pressuposto básico da autogestão refere-se, exatamente, ao controle sobre todas as etapas do processo de viabilização do empreendimento efetuado pelos futuros moradores. Um segundo pressuposto refere-se à presença de um agente do movimento social com personalidade jurídica, habilitado legalmente para representar os futuros moradores na gestão da produção do conjunto habitacional.

Para implementar as ações da política habitacional o município conta com recursos financeiros do tesouro municipal alocados no Fundo Municipal de Habitação Popular. A definição da aplicação desses recursos e sua forma de gestão constituem tarefas do Orçamento Participativo da Habitação (OPH).

O processo decisório, no contexto do Orçamento Participativo da Habitação, para construção de um empreendimento habitacional popular via o formato de autogestão é praticamente o mesmo já descrito em outro artigo desta coletânea.

1. A Prefeitura define o volume de recursos financeiros a ser investido em habitação popular;

2. O Conselho Municipal de Habitação delibera sobre: a) distribuição dos recursos, no que se refere ao percentual de alocação por programa habitacional e por forma de gestão de cada empreendimento (autogestão ou gestão pública); b) os critérios para seleção dos Núcleos do Movimento dos Sem-Casa a serem atendidos; c) o número total de famílias a ser atendidas no OPH; e) os critérios para eleição de delegados ao Fórum Municipal do OPH.

3. A realização do OPH é coordenada pelo gestor da política municipal de habitação - Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (Urbel)¹ - e, percorre os seguintes passos: a) realização de reuniões regionais de caráter informativo com as famílias cadastradas nos Núcleos do Movimento dos Sem-Casa; b) a eleição dos delegados ao Fórum

Municipal do Orçamento Participativo da Habitação; c) a realização do Fórum Municipal do OPH.

4. Já o Fórum Municipal do OPH, a partir dos critérios estabelecidos pelo CMH, seleciona os Núcleos dos Sem-Casa que serão contemplados no OPH, define o número de unidades habitacionais que serão distribuídas entre as famílias cadastradas em cada um dos Núcleos dos Sem-Casa contemplados no OPH, elege os delegados que vão compor a Comissão Habitação.

5. Cabe aos Núcleos de Sem-Casa contemplados no Fórum Municipal do OPH selecionar, em assembleia geral, os futuros moradores dos conjuntos habitacionais a serem construídos, encaminhar para o gestor da política municipal de habitação a ata dessa assembleia com o registro do nome e endereço dos futuros moradores dos referidos conjuntos habitacionais. (Oliveira, Castro e Godinho, 2007, p. 537)

No ano de 2000, o programa de autogestão já contabilizava, em Belo Horizonte, sete conjuntos construídos perfazendo um total de 585 unidades e dois conjuntos se encontravam em processo de construção com um total de 653 unidades, conforme se pode observar no Tabela 1.

¹A Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (Urbel), naquele período, era o órgão gestor da política Municipal de Habitação de Belo Horizonte; em 2000, com a implantação da reforma administrativa ocorrida na prefeitura de Belo Horizonte, foi criada a Secretaria Municipal de Habitação (SMHAB), que assume a gestão da política, passando a se responsabilizar pela implementação do OPH e de suas decisões, inclusive a construção de novos conjuntos habitacionais.

Conjunto	Tipo	Número Unidades	Pavimentos	Nº dorm.	Área (m²)	Situação	Data de conclusão
CDI-I /Jatobá	Sobrado	500	2	2	Sem informação	Execução	-
CDI-II/Jatobá	Sobrado	153	2	2	Sem informação	Execução	-
Deuslene	Sobrado	42	2	1	36,57	Concluído	19/04/98
Deuslene II	Sobrado	8	2	1	36,57	Concluído	13/08/99
Dom Silvério I	Sobrado	55	2	3	55,00	Concluído	07/05/98
Dom Silvério II	Sobrado	18	2	3	55,00	Concluído	28/01/00
Fernão Dias	Verticalizado	144	4	2	52,11	Concluído	13/12/00
Havaí	Sobrado	36	2	3	60,00	Concluído	05/12/98
Urucuia	Sobrado	202	2	2	54,41	Concluído	31/05/99
Vila Régia I	Sobrado	23	2	2	52,70	Concluído	9/05/98
Vila Régia II	Sobrado	57	2	3	52,70	Concluído	01/04/00
TOTAL	-	1.238	-	-	-	-	-

Tabela 1 - Produção de moradias em regime de autogestão – Urbel /SMHAB. Fonte: Secretaria Municipal de Habitação de Belo Horizonte - SMHAB (2003).

A experiência de autogestão, a seguir relatada, refere-se à construção e ocupação do conjunto Urucuia com 202 unidades.

agentes técnicos contratados pela ASCA e, evidentemente, os futuros moradores

Na gestão do prefeito Patrus Ananias inicia-se um governo mais aberto à participação popular em Belo Horizonte. Um indicador dessa abertura refere-se à criação do Orçamento Participativo já no primeiro ano de seu governo - 1993.

2. A experiência de autogestão no processo de produção e implantação do Conjunto Urucuia

A experiência de autogestão na construção do conjunto Urucuia envolveu a participação dos seguintes agentes: a) a Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte na condição de agente público, b) a Associação dos Sem-Casa do Bairro Betânia (ASCA) na condição de agente do movimento social, c) os

Nesse contexto, a ASCA do Bairro Betânia reuniu 5.000 famílias para disputar orçamento para a habitação na plenária do Orçamento Participativo na Regional Leste. Devido à presença maciça dos participantes da ASCA, a plenária final do Orçamento Participativo aprovou uma verba suficiente para aquisição de um terreno na região do Barreiro.

Nesse mesmo ano, o tema da Campanha da Fraternidade da igreja católica foi moradia. Os dirigentes das pastorais sociais, acompanhando o trabalho realizado no Bairro Betânia, convidaram coordenadores locais para trabalhar em um projeto sobre moradia, que se iniciava.

O fato deu origem à criação de várias associações de Sem-Casa em Belo Horizonte, que passaram a disputar, no Orçamento Participativo de 1994, moradia nas regionais. Com isso, a administração municipal criou o orçamento participativo específico para habitação (OPH).

A Urbel, que atuava em vilas/favelas, viu-se compelida a desenvolver um trabalho mais abrangente, incluindo a construção de conjuntos habitacionais populares. Nesse contexto, a prefeitura preparou vários projetos, a fim de disputar recursos para construção de moradias, no Habitar Brasil, programa da Caixa Econômica Federal.

2.1. Localização e inserção do conjunto Urucuia no município de Belo Horizonte

O Conjunto Urucuia localiza-se, conforme pode ser observado na Figura 1, no município de Belo Horizonte, no bairro Urucuia, na área sul da Regional Barreiro. Dentro do espaço urbano da capital mineira, a Regional Barreiro constitui um pólo com certo grau de autonomia em relação ao centro da capital, com um total de 237.089 habitantes e uma densidade populacional de 4.229 hab/km².

Fontes de financiamento e custo do empreendimento

O Conjunto Urucuia foi financiado pela Prefei-

Localização e inserção no município de Belo Horizonte



Figura 1 – Localização do Conjunto Urucuia no município de Belo Horizonte. Fonte: Base Cartográfica: PRODABEL. Dados trabalhados pelo OPUR/RMBH - PUC Minas 2003

tura Municipal de Belo Horizonte e a Caixa Econômica Federal. Em 1995, a ASCA e a Prefeitura negociaram com o Governo Federal e a CAIXA recursos financeiros para construção do conjunto habitacional Urucuia. Depois de um ano de negociações obteve-se, junto a CAIXA, um financiamento no valor de R\$ 4.500,00 por família, perfazendo, portanto, R\$ 909.000,00, o que representou 32% do custo total. O custo total do empreendimento foi de R\$ 2.833.627,00, gastos da seguinte forma: 0,71% no projeto; 9,01% no terreno; 33,75% na produção da infra-estrutura; e 57,01% diretamente na produção da

habitação. O custo unitário final ficou em torno de R\$ 14.000,00.

Outros conjuntos construídos pela Urbel com a mesma tipologia de sobrado – Deulene I e II, Dom Silvério I e II, Lagoa e Serra Verde – foram comparados ao Urucuia, com o intuito de auxiliar na análise dos valores de custo de cada elemento (projeto, terreno, infra, infra-sudecap e habitação).

Dessa análise concluiu-se que o Conjunto Urucuia, assim como o conjunto Lagoa, ambos com um grande número de habitações, 202 e 376 respectivamente, tiveram o valor do projeto inferior a outros do mesmo porte. Observou-se ainda que a habitação constituiu-se, em geral, na porção mais cara da obra. O segundo item que apresentou maior custo foi o da infra-estrutura.

2.2. Participação e atribuições dos agentes envolvidos no processo de construção do conjunto Urucuia

O futuro morador

As famílias (202) futuras moradoras do conjunto Urucuia foram selecionadas pela ASCA, após aprovação pelo OPH dos recursos financeiros necessários à aquisição do terreno. Nessa seleção, a ASCA adotou dois tipos de critérios:

- os propostos pela política municipal de habitação, a saber: limite de renda até cinco salários mínimos, residir em Belo Horizonte há mais de dois anos e não possuir outro imóvel;
- critérios internos, próprios da Associação, a

saber: maior tempo de filiação, maior necessidade comprovada e menor renda.

A participação dos futuros moradores na viabilização do empreendimento ocorreu de formas variadas e em diferentes momentos.

Uma primeira forma de participação foi a adoção da ASCA como sua representante para os trâmites legais e ações que se fizessem necessários à viabilização da construção e implantação do conjunto Urucuia.

Os anteprojetos arquitetônicos e o projeto básico foram desenvolvidos depois de ouvidas as demandas dos futuros moradores.

A proposta urbanística arquitetônica foi aprovada em assembléia dos futuros moradores, coordenada pela Asca.

Limitados aos mutirões de final de semana, os futuros moradores participam das atividades de trabalho no empreendimento. A gestão do empreendimento, entretanto, adquiriu uma feição singular com a criação de uma frente de trabalho paga, ao longo da semana, com a contratação de profissionais da construção civil e parte da mão-de-obra disponível entre os associados da ASCA e futuros moradores.

No período pós-ocupação do conjunto, foi realizada uma avaliação por uma comissão que contou com a participação de 20 moradores, feita por amostragem, através de visitas a cerca de 10% do total dos domicílios. Foram examinadas vinte casas, com recepção e acompanhamento de seus proprietários, o que colaborou para o melhor entendimento e ava-

liação das características físicas e ambientais, no exterior e interior das residências.

O agente do movimento social

O agente do movimento social, no caso do empreendimento em consideração, foi a ASCA, criada no começo dos anos 90, na paróquia da igreja católica do bairro Betânia, com o intuito de oferecer moradia à população local de baixa renda. Entretanto, com o passar do tempo, acabou atuando nos bairros limítrofes (Industrial, Milionários, Palmeiras, Centenário, entre outros). As famílias participantes das atividades da Associação residem em imóveis de péssima qualidade, alugados ou cedidos.

A ASCA apresenta um histórico de produção de moradia popular, como o Conjunto Vila Régia, um dos primeiros empreendimentos implementados em Belo Horizonte em regime de autogestão. Conseguiu, nesse empreendimento, que as famílias por ela assessoradas e organizadas em grupo, se responsabilizassem pelo planejamento, administração financeira do projeto e pela construção do conjunto habitacional.

Com a concretização de seu primeiro empreendimento, a ASCA se habilitou como uma entidade capaz de fomentar outros projetos habitacionais voltados às populações de baixa renda. Destacou-se na produção de unidades populares de qualidade, com um espaço adequado, tanto em termos de tamanho, quanto em termos de iluminação e ventilação, acesso à infra-estrutura básica adequada, com esgotamento sanitário, água tratada, serviço de coleta de lixo e área de lazer. Outras vantagens, até então impensáveis, foram:

- produção de moradias populares de qualidade com a geração de economia no custo final da obra, graças à conjugação de vários fatores, tais como: planejamento coletivo assessorado por técnicos contratados pela própria associação, trabalho em mutirão, incorporação de tecnologias alternativas;

- capacitação e o treinamento profissional dos participantes nos mutirões o que possibilitou a inserção, de vários deles, no mercado de trabalho.

Entre as várias atribuições do agente ASCA no processo de construção do conjunto Urucuia destacam-se:

- assinatura de convênio com o agente público, no caso a Prefeitura Municipal de Belo Horizonte;

- planejamento, gerenciamento e execução do empreendimento;

- prestação de contas aos futuros moradores e ao agente público.

Para viabilizar essas atribuições, a ASCA contratou assessoria técnica para as áreas: jurídica, contábil, social, de engenharia e de arquitetura. A contratação foi realizada por seleção de uma entre as várias assessorias técnicas cadastradas pelo agente público.

A assessoria técnica foi prestada por técnicos contratados do escritório de arquitetura e engenharia que assessorou a ASCA na construção de seu primeiro empreendimento habitacional. A experiência amadu-

recida no primeiro empreendimento foi, sem dúvida, um diferencial que tornou mais eficiente todo o processo. Convém salientar que orientação, ordenação de despesas e pagamentos cabiam aos técnicos. Além dos arquitetos e engenheiros (técnicos da chamada área física), a assessoria técnica era ainda formada por assistentes sociais, contadores, advogados.

O agente público

O processo de autogestão não eliminou as atribuições do gestor municipal da política habitacional.

O agente público foi representado pela Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (Urbel), autarquia criada no começo dos anos 80 para atender à cidade informal, reconhecida pela Lei Profavela.

O papel da Urbel revestiu-se de particular importância no processo de construção do conjunto Urucuia. Na condição de órgão gestor da política municipal de habitação constituiu-se um canal de comunicação entre a Prefeitura e a ASCA, representante dos futuros moradores do conjunto Urucuia; ao mesmo tempo em que desempenhou as atribuições de acompanhamento e controle do empreendimento no âmbito técnico, econômico e no âmbito social. Coube, ainda, à Urbel a elaboração do convênio assinado pela Prefeitura e a ASCA, o que criou as condições necessárias para liberação de verbas para a construção e implantação do conjunto.

2.3. Descrição técnica do empreendimento

O projeto arquitetônico

Os anteprojetos arquitetônicos e o projeto básico foram desenvolvidos incorporando, na medida

do possível, as sugestões dos futuros moradores e respeitando as diretrizes da Urbel. Desenvolveram-se dois modelos de sobrados de dois andares: as casas do tipo 1 com área total de 53,86 m², em um total de 154 unidades, e as de tipo 2 com área de 56,11 m², em um total de 48 unidades.

A proposta urbanística arquitetônica final foi apresentada pela assessoria técnica contratada pela ASCA, em assembléia geral dos futuros moradores. Nessa plenária aprovaram-se, também, os dois modelos residenciais apresentados que, além de atender aos requisitos de diversidade volumétrica e adequar-se às condições topográficas locais, atendiam também, na medida do possível, às demandas diferenciadas das famílias em termos de tamanho da unidade habitacional.

Após essa assembléia fizeram-se mais alguns ajustes, por solicitação da Plenária, sem, contudo, alterar a concepção global do projeto.

A adoção do modelo 1 na maior parte do Conjunto visou a otimizar a ocupação das quadras (40 m de largura) em frações de terreno de 4,20 m de largura (testada do terreno) e, aproximadamente, 18 m de fundo, permitindo a implantação de alamedas de serviços nos fundos dos lotes, em patamares intermediários entre as casas voltadas para cada rua do conjunto. Nas alamedas, a transição entre os níveis das casas é feita por meio de tabules ou, quando necessário, de contenções.

O espaço de circulação organizou-se em vãos com afastamentos entre três e cinco metros separando agrupamentos de doze casas, implantadas no sen-

tido transversal à quadra, voltadas para as alamedas, e uma pequena área de lazer interna. Essas vias de pedestres, além de promoverem acesso aos grupos de casas, permitem maior integração entre as três quadras que compõem o Conjunto.

Solução urbanística adotada e o sistema construtivo empregado

A concepção de implantação do Conjunto Urucua levou em consideração os seguintes aspectos:

- a configuração longitudinal das quadras;
- a declividade e a terraplenagem existentes;
- as áreas destinadas a equipamentos públicos SE2 (Setor Especial 2) localizadas nas esquinas das quadras (Lei n. 7.166/96)
- a leitura e visibilidade do conjunto a partir de pontos de acesso à região;
- a busca de uma diversidade volumétrica e tipológica, visando à construção de uma nova identidade para os moradores, de modo a enriquecer a paisagem local;
- A necessidade de espaços públicos para facilitar o convívio entre os moradores;
- o atendimento à demanda de 200 unidades residenciais.

Procurando manter a concepção original do estudo preliminar, a solução urbanística de implantação do conjunto foi desenvolvida com alguns ajustes indicados pelo Setor de Aprovação de Projetos da Secretaria Municipal de Atividades Urbanas, que visavam à aprovação de modelos diferentes, respeitando-

se os limites dos lotes contidos no cadastro público (Lei 7.165/96).

O sistema construtivo adotado foi o de alvenaria estrutural não armada (Usimix), uma tecnologia alternativa desenvolvida por uma empresa de capital privado - a Valemix. Essa tecnologia apresenta as seguintes características: produção de blocos furados de solo-cimento com adição de escória, em dimensões nominais de 9 x 19 x 39 cm, com meio bloco de 9 x 19 x 19 cm e três quartos de bloco de 9 x 19 x 29 cm, utilizados nas emendas, cantos e outras situações, em que normalmente são utilizados blocos cortados, além de blocos canaleta para vigas, contraventamentos, vergas, contravergas e passagem horizontal e/ou vertical para tubos e eletrodutos.

Trata-se de uma estrutura com alto grau de racionalidade, evitando-se desperdícios de tempo - homem/hora trabalhada - e de material - quebra de blocos, concretamentos de pilares e vigas, necessidade de revestimentos internos e externos, após a regularização de superfícies irregulares.

A utilização do bloco Usimix nas construções do Conjunto Urucua produziu efeitos interessantes: criação de empreiteiras de mão-de-obra, na forma de cooperativas especializadas na adoção da tecnologia alternativa criada pela Valemix e compostas em grande parte de mutirantes e ex-mutirantes; aproximação da Valemix dessas cooperativas que passaram a ter oportunidades de trabalho sempre que surgiam oportunidades de construções com o sistema alvenaria estrutural (Usimix), fossem elas construídas ou não sob a forma de mutirão. Assim, os integrantes

dessas cooperativas começam a trabalhar em outras obras, não somente em conjuntos habitacionais, mas também em creches, escolas, entre outras.

A excelente consistência do subsolo, na área de implantação do Conjunto, permitiu, ainda, a adoção da tecnologia de fundações diretas, de baixo cus-

to quando comparada a outros procedimentos.

As Figuras 2, 3 e 4 registram e exemplificam etapas diferentes do processo e sistema construtivo. Já a Figura 5 registra um detalhe do sistema construtivo da escada interna das edificações que oferece segurança e conforto, além da beleza estética.



Figura 2 – Unidades habitacionais em construção.
Fonte: Urbel.



Figura 4 - Instalações feitas no interior dos furos dos blocos.
Fonte: Urbel.



Figura 3 - Utilização dos blocos de formato especial na execução de vergas e cintas. Fonte: Urbel.



Figura 5 - Detalhe construtivo da escada interna das edificações. Fonte: Urbel.

Entretanto, alguns problemas construtivos, também, foram registrados, tais como falta de cuidado no lançamento do concreto na fôrma que sujou a alvenaria; os respingos deveriam ter sido lixados, conforme pode ser observado na Figura 6; na Figura 7, a ferragem encontra-se exposta na concretagem das vigotas da laje pré-fabricada.



Figura 6 - Problema construtivo



Figura 7 – Problema construtivo. Fonte: Urbel. Fonte: Urbel.

Conforto ambiental das edificações

A implantação do Conjunto Urucua pode ser classificada como satisfatória em relação ao conforto ambiental na medida em que a implantação das unidades habitacionais obedeceu às normas técnicas de ventilação. O vento predominante chega de modo uniforme a todas as unidades (auxiliado pelas declividades do terreno). A fachada principal fica na orientação noroeste, e os quartos possuem aberturas nesse sentido e no sentido sudeste. As janelas dos banheiros contribuem para uma boa ventilação.

Entretanto, como as casas foram projetadas em fita, isto é, dispostas lado a lado e unidas por paredes geminadas as aberturas foram feitas apenas no sentido da frente e dos fundos, com exceção, apenas, para as casas de esquina. Tal situação determina menor insolação nos ambientes internos, mas, ao mesmo tempo, garante maior privacidade nesses ambientes.

A concepção arquitetônica de casas geminadas, apesar de ser uma boa solução, do ponto de vista econômico, requer alguns cuidados para otimizar os aspectos do conforto ambiental. A constatação da ausência ou insuficiência de alguns desses cuidados geraram situações de risco no âmbito do conforto ambiental.

Fugindo às especificações originais do Bloco Usimix, não se utilizou a tinta especificada e nenhum tipo de isolante nas paredes geminadas das edificações do Conjunto, dessa forma, ocorre passagem de barulho e desconforto acústico.

O bloco Usimix possui alta porosidade, absorvendo, assim, a umidade. Como a maioria das casas do Conjunto não possui nenhum tipo de acabamento interno (não previsto na especificação do projeto), é provável que elas resfriem e provoquem manifestações alérgicas em alguns dos moradores, principalmente em crianças.

2.4. O uso e apropriação dos espaços construídos no período pós-ocupação

Foi possível delinear uma análise, ainda que inicial, da pós-ocupação dos espaços construídos no Conjunto Urucuaia, com base nos dados obtidos por ocasião das visitas, realizadas com a colaboração de

líderes comunitários. Foram examinadas 20 casas, com recepção e acompanhamento de seus proprietários, o que colaborou para o melhor entendimento e avaliação das características físicas e ambientais, no exterior e interior das residências.

O contato direto com o espaço ocupado e com seus usuários, permitiu identificar a avaliação dos moradores em relação ao aspecto arquitetônico, que diz respeito aos espaços construídos.

Após a ocupação, os moradores procuraram apropriar-se de toda a extensão das residências adequando-se a seu uso, mesmo não havendo muito espaço para grandes transformações, conforme demonstram as Figuras 8 e 9.

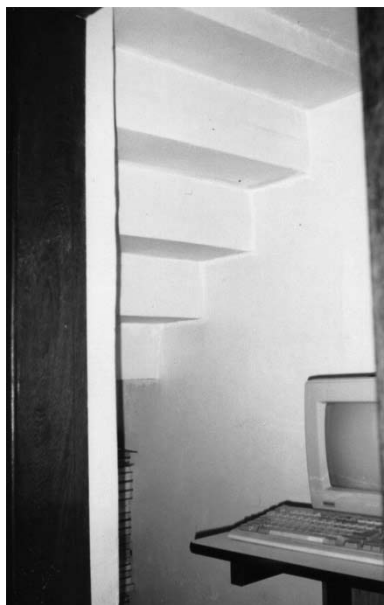


Figura 8 – Detalhe de interior da casa



Figura 9 – Detalhe do interior da casa. Fonte: Urbel

No âmbito interno das residências, também foi evidenciada uma apropriação personalizada da área dos fundos do lote. As Figuras 10 e 11 exemplificam essa percepção, ao destacarem a delimitação dos espaços das residências através da construção de muro, da utilização do espaço para secagem de roupas, do cultivo de plantas em vasos, do cultivo de horta, o que permite manter a drenagem natural do terreno.



Figura 10 - Detalhe do tipo de uso do espaço interno do lote.
Fonte: Urbel.



Figura 11 - Detalhe de formas de apropriação do espaço interno do lote.
Fonte: Urbel.

Constatou-se que os moradores se preocupam com a questão da apropriação dos espaços externos à entrada da moradia – um exemplo é a solução arquitetônica utilizada por alguns moradores para abrigar a entrada das residências. Esse tipo de intervenção retrata a questão da personalidade, ou seja, um simples abrigo na porta de casa contribui para a diferenciação entre as casas. Também foi observado outro tipo de intervenção comum no conjunto: a colocação de pisos e revestimento parcial das paredes da entrada das casas, conforme pode ser observado na Figura 12.



Figura 12 - Detalhe de apropriação do espaço externo.
Fonte: Urbel.

Entretanto, nos espaços de uso comum, verificou-se certo descaso por parte dos moradores, que, pelo visto, não têm o hábito de frequentá-los e, por isso, deles não se apropriam. Em conseqüências, são patentes o abandono e a depredação dessas áreas.

Com a realização das visitas domiciliares foi possível constatar que, embora algumas residências apresentem problemas de ordem construtiva, o Conjunto, como um todo, mostra uma arquitetura bastante qualificada. No geral, as famílias se mostram satisfeitas com sua nova moradia.

3. Considerações finais

Os objetivos alcançados com o regime de autogestão adotado na construção do Conjunto renderam ao Urucuia, em 2001, o prêmio “Melhores Práticas em Gestão Local”, promovido pela Caixa Econômica Federal.

Esse prêmio tem a finalidade de identificar, avaliar, documentar, selecionar, e difundir as melhores experiências de gestão local que propiciem soluções para problemas de moradia, saneamento e meio ambiente.

São consideradas melhores aquelas iniciativas que resultam em melhoria concreta na qualidade de vida das pessoas e no desenvolvimento susten-

tável dos assentamentos humanos, seja replicando práticas já testadas, seja incentivando a adoção de soluções semelhantes. Os principais critérios para alcançar o prêmio são: impacto, sustentabilidade, parceria, liderança, fortalecimento da comunidade e inclusão social.

No mesmo ano, o Conjunto Urucuia também recebeu do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) o prêmio Gentileza Urbana, por sua concepção urbanística e arquitetônica.

As premiações já indicam o reconhecimento da importância da experiência aqui relatada. Entretanto, alguns aspectos podem, ainda, ser destacados, além daqueles que renderam essas premiações ao Conjunto Urucuia.

A prática da autogestão articulada à presença de uma assessoria técnica contratada pela representante dos futuros moradores (ASCA) do Conjunto apresentou resultados interessantes, tais como:

- permitiu que a autogestão superasse a fase de improvisação e adotasse uma concepção sistêmica, o que facilitou maior racionalização do trabalho, maior eficiência técnica e maior exploração das potencialidades do processo de autogestão;
- economia no custo final das obras;
- com a adoção da frente de trabalho remu-

nerado durante a semana, solução encontrada na parceria com o poder público e constituída em sua maior parte dos futuros moradores, foi possível: a) criar postos de trabalhos temporários, empregando parte dos mutirantes desempregados; b) reduzir os custos de obra, mediante uma relação de trabalho informal; c) receber uma remuneração maior num tempo limitado;

- a frente de trabalho remunerado representou, também, a afirmação da possibilidade de estabelecimento de parceria entre poder público e associações comunitárias, viabilizada a partir da divisão de responsabilidades entre os dois agentes e confiando em que os trabalhos desenvolvidos, por parte de cada um, sejam integrados e direcionados a um objetivo único;

- outro fator positivo a ser destacado refere-se ao fato da experiência ter propiciado ou facilitado a inserção de vários futuros moradores no mercado de trabalho, em função da capacitação e treinamento profissional em uma tecnologia alternativa, adquirida na construção das moradias do Conjunto Urucuia.

Em síntese a inserção da assessoria técnica no mutirão autogerido permitiu reverter o conceito clássico de que a habitação popular caracteriza-se pela falta de qualidade.

A avaliação técnica aponta, entretanto, alguns fatores que, de certa forma, influíram negativamente na realização plena do projeto.

Apesar dos futuros moradores terem sido ouvidos antes da elaboração dos projetos e dos projetos terem sido submetidos à aprovação dos futuros moradores, ainda assim, essa forma de participação não pode ser classificada como uma ação de autogestão, mas apenas de consulta. Isso significa que os moradores não participaram, de forma mais efetiva, da fase de concepção do projeto, tanto do projeto urbanístico quanto das unidades habitacionais. Um desafio que se impõe ao gestor da política municipal de habitação é estender o processo autogestionário também à fase de elaboração dos projetos, apesar de todas as dificuldades que isso possa significar.

O mau estado de conservação identificado em algumas áreas do Conjunto, principalmente algumas praças públicas - espaços projetados para o convívio social dos moradores -, indica que elas não foram apropriadas pelos moradores. Essa constatação, mesmo na ausência de dados disponíveis para sua análise, permite supor que alguns desafios ainda se colocam no campo do conteúdo do trabalho da assessoria social, a ser desenvolvido nas etapas de preparação para a mudança e no período pós-mudança para o Conjunto.

O resultado da experiência alternativa, aqui relatada, foi considerado positivo, visto que o Conjunto Urucua, assim como outros conjuntos produzidos em regime de autogestão, constituem exemplos de moradias que, em face das particularidades desse processo, são, na maioria dos casos, melhor construídas e com menor custo do que os empreendimentos realizados através do sistema clássico de produção, através de empreiteiras.

Referências

BELO HORIZONTE. Lei Municipal n. 7.166, de 27 de agosto de 1996. Dispõe sobre a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

_____. Lei n. 7.165, de 27 de agosto de 1996. Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

BONDUKI, N. **Habitat**: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1996.

CONTI, Alfio. **A experiência da autogestão em Ipatinga**: uma busca pelo conceito. Belo Horizonte, 1999. Dissertação (Mestrado) – Teoria e Prática do Projeto Arquitetônico, Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte. 1999.

UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO DE JANEIRO. Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional (Ippur/Fase). **Projeto Observatório de Políticas Urbanas e Gestão Municipal**: Rede Nacional de Avaliação e Disseminação de Experiências Alternativas em Habitação Popular, 2001/2003 (Ref. Finep n. 009435/00). (Relatório de Pesquisa).