

Coleção HABITARE/FINEP

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

Coordenador
Adauto Lucio Cardoso

Porto Alegre
2007



IPPUR
Instituto de Pesquisa
e Planejamento Urbano e Regional
Universidade Federal do Rio de Janeiro



© 2007, Coleção HABITARE

Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído -
ANTAC

Av. Osvaldo Aranha, 99 - 3º andar - Centro
CEP 90035-190 - Porto Alegre - RS
Telefone (51) 3308-4084 - Fax (51) 3308-4054
<http://www.antac.org.br/>

Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP

Presidente

Luis Manuel Rebelo Fernandes

Diretoria de Inovação para o Desenvolvimento Econômico e Social
Eliane de Britto Bahruth

Diretoria de Administração e Finanças

Fernando de Nielander Ribeiro

Diretoria de Desenvolvimento Científico e Tecnológico

Eugenius Kaszkurewicz

Grupo Coordenador Programa HABITARE

Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP

Caixa Econômica Federal - CAIXA

Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico
- CNPq

Ministério da Ciência e Tecnologia - MCT

Ministério das Cidades

Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído -
ANTAC

Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas -
SEBRAE

Comitê Brasileiro da Construção Civil da Associação Brasileira de
Normas Técnicas - COBRACON/ABNT

Câmara Brasileira da Indústria da Construção – CBIC

Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento
Urbano e Regional – ANPUR

Apoio Financeiro

Financiadora de Estudos e Projetos - FINEP

Caixa Econômica Federal - CAIXA

Editores da Coleção HABITARE

Roberto Lamberts - UFSC

Carlos Sartor - FINEP

Equipe Programa HABITARE

Ana Maria de Souza

Angela Mazzini Silva

Projeto gráfico

Regina Álvares

Texto de apresentação da capa

Arley Reis

Coordenação de revisão

Claudio Cesar Santoro

Revisores

M. Cecília G. Barbosa Moreira

Vilma Homero

Editoração eletrônica

Amanda Vivan

Imagem da capa

Reprodução da obra de Candido Portinari

Favela com Músicos

1957 Pintura a óleo/madeira

46 X 55 cm

Reprodução autorizada por João Candido Portinari

Imagem do acervo do Projeto Portinari

Fotolitos e impressão

COAN - Indústria Gráfica

www.coan.com.br

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP).

Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído - ANTAC

H116 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 / Organizador Adauto Lucio
Cardoso. — Porto Alegre : ANTAC, 2007. — (Coleção
Habitare)

552 p.

ISBN 978-85-89478-19-9

1. Habitação de Interesse Social. 2. Política
Habitacional – Brasil. I. Cardoso, Adauto Lucio. II. Título. III. Série

CDU 728.222

Coordenação da Coleção

Adauto Lucio Cardoso

Autores

Adauto Lucio Cardoso, Andréa Pinheiro, Betânia de Moraes Alfonsin, Danielle Duarte de Oliveira, Demóstenes Moraes, Ivana Arruda da Silveira, Jan Bitoun, José Flávio Morais Castro, José Júlio Ferreira Lima, Livia Miranda, Luciana de Oliveira Royer, Maria Ângela de Almeida Souza, Maria Elvira Rocha de Sá, Maria Helena de Lacerda Godinho, Maria Vitória Paracampo, Marinella Machado Araújo, Moema Carneiro, Nelson Baltrusis, Patrícia Regina Saldanha de Oliveira, Rachel de Castro Almeida, Renato Godinho Navarro, Rosane Lopes de Araújo, Sérgio Azevedo, Sheila Villanova Borba, Suzana Pasternak Taschner, Sylvia Antunes González, Víctor Rene Villavicencio Matienzo e Will Robson Coelho

Coordenação Nacional do Projeto Rede Habitat

Coordenador geral

Adauto Lucio Cardoso – Observatório das Metrôpoles/IPPUR/UFRJ

Orlando A. dos Santos Junior - Observatório das Metrôpoles/IPPUR/UFRJ

Gerência de execução

Will Robson Coelho - Observatório das Metrôpoles/IPPUR/UFRJ

Região Metropolitana de Belém

Equipe técnica e apoio: Andrea Pinheiro, Maria Elvira Rocha de Sá, José Julio Lima, Maria Vitória Paracampo

Bolsistas: Karina Cascaes Penanti, Ilkimy Aparecida Paixão Aranha, Rogério da Silva Santos

Região Metropolitana de Belo Horizonte

Coordenação: Maria Helena Navarro e Sergio Azevedo (consultor)

Equipe técnica e apoio: Renato Godinho Navarro, Víctor Rene Villavicencio Matienzo, Alfio Conti, Elisete de Assis R. L. Ribeiro, Lena de Lacerda Godinho, Naiane Loureiro dos Santos, Rachel Almeida

Bolsistas: Ana Paula de Oliveira, Daniele Duarte de Oliveira

Região Metropolitana do Rio de Janeiro

Coordenação: Adauto Lucio Cardoso, Orlando A. dos Santos Junior

Equipe técnica e apoio: Will Robson Coelho, Cleber Lago, Tatiana Dahmer, Cynthia Campos Rangel, Peterson Leal Pacheco, Henrique R. de Castro

Bolsistas: Adilton dos Santos Jesus, Ludmila Rodrigues, Danielle B. Ferreira

Região Metropolitana de Recife

Coordenação: Livia Izabel B. de Miranda, FASE-PE

Equipe técnica e apoio: Jan Bitoun, Maria Angela de A. Souza

Bolsistas: Marja Mariane, Sergio Ximenes Silva

Região Metropolitana de São Paulo

Coordenação: Rosângela Paz

Consultorias de coordenação: Suzana Pasternak, Lucia Bogus

Equipe técnica e apoio: Nelson Baltrusis, Luciana Royer, Paula Santoro

Bolsistas: Wagner Izaguirre do Amaral, Juliana Abramides dos Santos

Região Metropolitana de Porto Alegre

Coordenação: Betania Alfonsin, Sheila Borba

Equipe técnica e apoio: Sylvia Gonzalez, Rosetta Mammarella, Rede Habitat (Porto Alegre)

Bolsistas: Flávio Augusto, Rodrigo Rocha Souza

Instituições de apoio

Co-executores do Projeto Rede Habitat – Observatório

· Federação de Órgãos para Assistência Social e Educacional (FASE-RJ, FASE- Belém e FASE-PE)

· Fundação de Economia e Estatística - Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos - FEE/NERU

· Departamento de Sociologia e Programa de Estudos Pós-Graduados em Ciências Sociais Pontifícia da Universidade Católica de São Paulo – PUC-SP

· Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAU/USP

· Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano e Regional da Universidade Federal do Rio de Janeiro - Observatório das Metrôpoles/IPPUR/UFRJ

· Departamento de Serviço Social, Departamento de Arquitetura e Urbanismo, e Mestrado em Geografia da Universidade Federal de Pernambuco – UFPE

· Observatório de Políticas Urbanas – PROEX/PUCMINAS

· Observatório Pernambuco de Políticas Públicas e Práticas Sócio Ambientais - NES/ CpqAM - CMG/ UFPE - FASE – PE

· Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Pará – UFPA

· Instituto de Estudos, Formação e Assessoria em Políticas Sociais – PÓLIS

· ACESSO – Cidadania e Direitos Humanos - Cidade de Porto Alegre

Sumário

Apresentação _____	5
Adauto Lucio Cardoso	
1 Desafios da Habitação Popular no Brasil: políticas recentes e tendências _____	12
Sérgio Azevedo	
2 Habitação Social na Região Metropolitana do Rio de Janeiro _____	42
Adauto Lucio Cardoso, Rosane Lopes de Araujo e Will Robson Coelho	
3 Um olhar sobre a habitação em São Paulo _____	82
Suzana Pasternak Taschner e Nelson Baltrusis	
4 Política habitacional para os excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife _____	114
Maria Ângela de Almeida Souza	
5 A questão habitacional na Região Metropolitana de Belém _____	150
Andréa Pinheiro, José Júlio Ferreira Lima, Maria Elvira Rocha de Sá e Maria Vitória Paracampo	
6 Política Municipal de Habitação na Região Metropolitana de Belo Horizonte _____	194
Maria Helena de Lacerda Godinho, Marinella Machado Araújo, Rachel de Castro Almeida, Renato Godinho Navarro e Víctor Rene Villavicencio Matienzo	
7 Análise de experiências alternativas de habitação popular em municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre _____	236
Sheila Villanova Borba, Betânia de Moraes Alfonsin e Sylvia Antunes González	
8 A política de urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro _____	276
Adauto Lucio Cardoso e Rosane Lopes de Araujo	
9 As Áreas Especiais de Interesse Social (Aeis) em Diadema. Viabilizando o acesso à terra urbana _____	324
Nelson Baltrusis	
10 Mutirões desenvolvidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no município de São Paulo _____	362
Luciana de Oliveira Royer	

11 O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo _____	414
Lívia Miranda e Demóstenes Moraes	
12 Programa Camaragibe em Defesa da Vida: um novo desenho para a ação habitacional em município da periferia metropolitana do Recife _____	436
Jan Bitoun	
13 Experiências de promoção de habitação de interesse social na Região Metropolitana de Belém: estudos de caso Conjunto Paraíso dos Pássaros e Vila da Barca _____	456
Andréa Pinheiro, José Júlio Ferreira Lima, Maria Elvira Rocha de Sá, Maria Vitória Paracampo e Moema Carneiro	
14 Democratização na gestão da política de moradia popular em Belo Horizonte, anos 1990: uma experiência possível de ser disseminada _____	480
Renato Godinho Navarro	
15 Política municipal de habitação em Belo Horizonte - o Residencial Asca: um estudo do Programa de Autogestão _____	514
Danielle Duarte de Oliveira, Ivana Arruda da Silveira e Maria Helena de Lacerda Godinho	
16 Orçamento Participativo da Habitação em Belo Horizonte – o caso do Conjunto Granja de Freitas III _____	532
Patrícia Regina Saldanha de Oliveira, José Flávio Morais Castro e Maria Helena de Lacerda Godinho	

Apresentação

Adauto Lucio Cardoso

Este livro é o resultado de um trabalho de pesquisa em rede envolvendo instituições acadêmicas e organizações não-governamentais, com o objetivo de avaliar ações voltadas para enfrentar o problema da habitação social em seis Regiões Metropolitanas do Brasil. Essa abordagem tem como justificativa o fato de que a literatura especializada que analisou a política habitacional ressalta uma forte tendência, no período pós-BNH, de descentralização e, ao mesmo tempo, de inovação em políticas habitacionais, como pode ser evidenciado no texto de Sergio Azevedo, incluído nesta obra, que busca, do ponto de vista da política federal de habitação, contextualizar a pesquisa. Essa descentralização tem sido encarada sob um duplo aspecto: por um lado, evidenciam-se possibilidades de maior eficiência e democratização das políticas e, por outro, apontam-se evidências de clientelismo e corrupção na alocação de recursos. Com relação às práticas alternativas, verifica-se uma grande propensão à adoção de soluções inovadoras nessas experiências descentralizadas, enfatizadas em bibliografia que trata das “experiências bem-sucedidas”. Nesse caso, observa-se uma ênfase por vezes exagerada no seu potencial de reprodutibilidade e em sua capacidade de ultrapassar a etapa dos projetos-piloto.

Pesquisa anteriormente desenvolvida pelo Observatório das Metrôpoles, intitulada “Municipalização de Políticas Habitacionais: uma avaliação da experiência brasileira recente (1993-1996)”, mostrou, em primeiro lugar, a presença de um expressivo movimento de descentralização das políticas habitacionais, todavia com grande desigualdade entre os municípios em função dos recursos disponíveis, e, em segundo, a existência de experiências significativas e inovadoras no âmbito dessas políticas.

A pesquisa teve, originalmente, como objetivos básicos mapear, sistematizar, avaliar e disseminar experiências de gestão de processos de implementação de soluções habitacionais para baixa renda, podendo ser incluídas as desenvolvidas a partir tanto da iniciativa do poder público quanto da sociedade civil (cooperativas, organizações não-governamentais, movimentos de moradia etc.), do setor privado ou, ainda, de parcerias entre esses diferentes agentes, dando destaque à participação dos usuários como agentes do processo, seja ao nível da produção, seja ao nível da gestão dos empreendimentos.

Esse universo deveria incluir programas ou experiências “alternativas” (assim consideradas a partir de seu potencial de inovação) no campo da provisão de oportunidades habitacionais – construção ou reforma de unidades, provisão de lotes urbanizados, fornecimento de materiais de construção – ou em outras esferas de atuação habitacional – urbanização de assentamentos, regularização fundiária e utilização de instrumentos normativos visando facilitar o acesso à terra.

O trabalho abrangeu municípios de seis Regiões Metropolitanas (Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife e Belém). Para isso, foi ampliada e consolidada a rede cooperativa de pesquisa, com núcleos estruturados nas capitais, formada a partir da experiência do Observatório das Metrôpoles incluindo o Núcleo Rio de Janeiro (uma parceria entre o Ippur/UFRJ e a Fase), o Observatório Nordeste (uma parceria entre o Instituto de

Geografia da UFPE e a Fase Recife), o escritório regional da Fase Pará, a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, o Núcleo de Estudos Urbanos (Nepur) - ligado ao Departamento de Sociologia da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo -, o Programa de Pós-graduação em Ciências Sociais da Pontifícia Universidade Católica de Belo Horizonte e a Federação de Economia e Estatística do Estado do Rio Grande do Sul. A rede tem como âmbito de investigação os municípios das Regiões Metropolitanas de Belém, do Recife, de Belo Horizonte, de São Paulo, de Porto Alegre e do Rio de Janeiro. Em cada um desses pontos, a rede conta com uma equipe de pesquisadores e infra-estrutura necessária para sua participação em todas as etapas da pesquisa.

A metodologia previa que a produção analítica da pesquisa se desenvolveria em dois planos. Em um primeiro momento, foram feitas a caracterização e a análise mais geral das experiências habitacionais praticadas nos municípios das Regiões Metropolitanas escolhidas, buscando identificar o papel desempenhado pelas administrações municipais e incluindo uma sondagem sobre experiências inovadoras para baixa renda oriundas da sociedade civil (movimentos de moradia, ONGs) e do setor privado que serviram de referência para a avaliação. Em um segundo momento, aprofundou-se a análise por meio de estudos de caso nos quais procurou-se explorar as particularidades das experiências selecionadas, a fim de sistematizar e avaliar os métodos adotados.

O primeiro momento da pesquisa foi dedicado à consolidação das relações entre os diferentes parceiros das redes, à formação das equipes locais para o trabalho de campo e ao desenvolvimento e discussão coletiva da metodologia a ser aplicada nas diferentes etapas do processo. Essa fase preliminar culminou com a realização de um workshop, no Rio de Janeiro, para o fechamento final da programação de trabalho do primeiro ano.

Após essa fase preliminar, passou-se ao trabalho de pesquisa no plano local. Como atividade a ser desenvolvida ao longo de toda a primeira etapa, foram realizados o levantamento e a sistematização de referências bibliográficas relativas às políticas e às experiências habitacionais desenvolvidas em cada região. A Coordenação Geral se encarregou de fazer o mesmo para as bibliografias no plano nacional.

Como as experiências inovadoras a serem sistematizadas deveriam ser avaliadas no âmbito das políticas habitacionais locais, foram necessários o levantamento e a sistematização dessas políticas, implementadas nos municípios selecionados (por iniciativa da administração local ou dos governos estaduais e federal) durante os últimos cinco anos. Para isso, utilizou-se um primeiro questionário, que foi aplicado aos responsáveis pelo setor de habitação das prefeituras, com o objetivo de recolher dados relativos à política habitacional em geral, assim como elementos específicos de cada programa/projeto habitacional implementado no município nesse período. Além disso, foi desenvolvida uma sondagem em cada local, para identificar experiências inovadoras oriundas da sociedade ou do setor privado, que resultou em um segundo questionário (Q2), aplicado aos agentes da sociedade civil ou da iniciativa privada daqueles locais.

Uma vez preenchidos esses questionários, foram montados bancos de dados, na esfera local, com as informações coletadas, para que fosse desenvolvida a análise dos resultados. Essa análise se materializou em relatórios parciais, que foram apresentados e discutidos coletivamente num segundo workshop. Esses relatórios parciais, revistos após o workshop, estão apresentados no livro na forma de texto introdutório sobre a problemática habitacional

em cada Região Metropolitana. Partindo de uma abordagem comum, necessária para manter a homogeneidade, os textos deste livro aproveitam-se também da rica experiência de cada equipe local, o que os diferencia e os qualifica como importantes contribuições para pesquisadores e técnicos locais. Além disso, podem-se verificar, a partir da sua leitura, uma certa sincronicidade e homogeneidade de ações e políticas, pela influência dos programas federais, e, ao mesmo tempo, a especificidade das experiências locais ou regionais. Os textos referidos são:

1. Habitação Social na Região Metropolitana do Rio de Janeiro, por Aduino Lucio Cardoso, Rosane Lopes de Araujo e Will Robson Coelho.
2. Um olhar sobre a habitação em São Paulo, por Suzana Pasternak Taschner e Nelson Baltrusis.
3. Política habitacional para os excluídos: o caso da Região Metropolitana do Recife, por Maria Ângela de Almeida Souza.
4. A questão habitacional na Região Metropolitana de Belém, por Andréa Pinheiro, José Júlio Ferreira Lima, Maria Elvira Rocha de Sá e Maria Vitória Paracampo.
5. Política Municipal de Habitação na Região Metropolitana de Belo Horizonte, por Maria Helena de Lacerda Godinho, Marinella Machado Araújo, Rachel de Castro Almeida, Renato Godinho Navarro e Victor Rene Villavicencio Matienzo.

O workshop supracitado teve ainda como objetivos, além dos expostos:

- a apresentação e a discussão de proposta de indicadores de necessidades habitacionais na esfera local, utilizando a base municipal do Censo de 1991, atualizada segundo projeções desenvolvidas a partir da Contagem Populacional de 1996 e das PNADs, cuja metodologia de cálculo foi então repassada aos membros das equipes locais;
- a discussão de critérios de seleção de experiências inovadoras e de propostas de casos a serem estudados em detalhe. Esses critérios envolveram os seguintes aspectos:
- a diversidade das experiências quanto à tipologia do produto (por exemplo: lote, produção habitacional, regularização fundiária etc.) e quanto aos modelos de gestão (autogestão, cooperativas etc.);
- a representatividade regional do conjunto;
- a priorização dos projetos em estágio avançado de implementação, passíveis de mais elementos para avaliação;
- a escala dos projetos;
- o potencial de eficácia e inovação dos projetos, ou seja, sua sustentabilidade econômica (baixos níveis de inadimplência, retorno de financiamentos, prestações acessíveis à população de baixa renda etc.); sua sustentabilidade ambiental (se respeita o ecossistema no processo de execução e gestão, entre outras questões);

sua sustentabilidade técnica (exequibilidade no tempo, viabilidade de incorporação de técnicas alternativas pelos (as) executores (as), capacidade de remuneração da mão-de-obra envolvida etc.); incorporação de um enfoque de gênero;

- o potencial de reprodutibilidade dos projetos, ou seja, em que medida as inovações ou a eficácia alcançada se devem a características locais ou a iniciativas passíveis de generalização em outros contextos socio-culturais.

Uma vez identificadas as experiências significativas, passou-se à etapa dos estudos de caso, primeiramente por meio da aplicação de roteiro de pesquisa específico, em que se buscou explorar as particularidades das experiências selecionadas, sistematizando e avaliando os métodos adotados. A pesquisa foi realizada com o agente organizador de cada experiência, que permitiu reconhecer os elementos necessários à sua caracterização e classificação, para posterior avaliação. Esse roteiro incluía as seguintes questões:

- caracterização do modelo de gestão do empreendimento;
- caracterização detalhada do público-alvo, com recorte de gênero e de etnia;
- reconhecimento do número de famílias chefiadas por mulheres beneficiárias das ações, assim como da forma e do status de participação das mulheres no processo de tomada de decisão quanto ao perfil dos projetos, à gestão, à execução e ao acesso à titularidade do produto dos programas;
- identificação da estrutura funcional utilizada para implementação do projeto. Isto é, capacidade de previsão e gestão dos recursos no tempo: se há estrutura de planejamento, transparência na gestão de recursos e projetos, implantação destes últimos etc;
- caracterização do modelo de organização da produção (quando for o caso);
- caracterização da tipologia do produto e da tecnologia construtiva utilizada;
- identificação dos agentes envolvidos (assessoria técnica, financiadores, gestores, executores de obras etc.) e do perfil de sua participação no projeto;
- identificação dos recursos utilizados: fontes, forma de captação, aplicação etc.;
- caracterização das formas de financiamento adotadas.

Uma vez caracterizadas as experiências, foi feita coleta de informações complementares às levantadas nos questionários, por meio de análise mais qualitativa, recolhendo-se outros depoimentos dos agentes envolvidos, realizando-se visitas aos locais dos projetos e análise de documentação disponível. Nessa etapa buscou-se aprofundar alguns elementos das experiências, tais como:

1. o processo de formulação do projeto;

2. o processo de inserção do grupo no projeto: critérios para seleção das famílias beneficiadas, níveis de participação das famílias, capacitação dos beneficiários para participação no processo, resistências à sua implantação;
3. o modo como se desenvolveu a relação entre agentes executores (as) e assessorias técnicas;
4. o detalhamento do método de gestão: gerenciamento das finanças, tomada de decisões, formulação, nível de participação do grupo etc.
5. o nível de satisfação das famílias beneficiadas quanto aos produtos e a avaliação delas sobre sua participação na execução e gestão dos mesmos;
6. os problemas identificados no processo: inadimplência, custos, atraso nos cronogramas, não-envolvimento das famílias, discriminação das mulheres no processo, grau dos conflitos interpessoais entre agentes etc.

O mapeamento das experiências significativas nas Regiões Metropolitanas analisadas mostrou que são pouco relevantes os casos em que não ocorre iniciativa de algum âmbito de governo, o que levou a que todos os casos selecionados apresentassem esse perfil. Todavia, as avaliações também mostram a importância crescente das organizações não-governamentais e do papel relevante dos movimentos de moradia.

Os estudos de caso selecionados estão igualmente incluídos neste livro, seguindo-se ao texto mais geral que trata da habitação social em cada metrópole:

- A política de urbanização de favelas no município do Rio de Janeiro, por Aduino Lucio Cardoso e Rosane Lopes de Araujo.
- As Áreas Especiais de Interesse Social (Aeis) em Diadema. Viabilizando o acesso à terra urbana, por Nelson Baltrusis.
- Mutirões desenvolvidos pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) no município de São Paulo, por Luciana de Oliveira Royer.
- O Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social (Prezeis) do Recife: democratização da gestão e planejamento participativo, por Lívia Miranda e Demóstenes Moraes.
- Programa Camaragibe em Defesa da Vida: um novo desenho para a ação habitacional em município da periferia metropolitana do Recife, por Jan Bitoun.
- Experiências de promoção de habitação de interesse social na Região Metropolitana de Belém: estudos de caso Conjunto Paraíso dos Pássaros e Vila da Barca, por Andréa Pinheiro, José Júlio Ferreira Lima, Maria Elvira Rocha de Sá, Maria Vitória Paracampo e Moema Carneiro.
- Democratização na gestão da política de moradia popular em Belo Horizonte, anos 1990: uma experiência possível de ser disseminada, por Renato Godinho Navarro.

- Política municipal de habitação em Belo Horizonte: o Residencial Asca: um estudo do Programa de Autogestão, por Danielle Duarte de Oliveira, Ivana Arruda da Silveira e Maria Helena de Lacerda Godinho.
- Orçamento Participativo da Habitação em Belo Horizonte - o caso do Conjunto Granja de Freitas III, por Patrícia Regina Saldanha de Oliveira, José Flávio Moraes Castro e Maria Helena de Lacerda Godinho.
- Análise de experiências alternativas de habitação popular em municípios da Região Metropolitana de Porto Alegre, por Sheila Villanova Borba, Betânia de Moraes Alfonsin e Sylvia Antunes González.

O conjunto das experiências relatadas e avaliadas nesta obra revela o importante potencial técnico e político que vem sendo acumulado por agentes tanto governamentais quanto não-governamentais no desenvolvimento de experiências de habitação social. Verifica-se forte capacidade de inovação, que muitas vezes é disseminada entre municípios vizinhos, como nos casos de Recife, Belo Horizonte e Porto Alegre. Muitas vezes essa disseminação deriva da “migração” de técnicos, a partir das alternâncias de partidos ou grupos políticos no poder em municípios diversos. Sem dúvida, porém, é inegável o “efeito-demonstração” de certos programas que exercem influência não apenas no âmbito regional mas em escala nacional, como é o caso do Favela-Bairro, do Rio de Janeiro.

As inovações identificadas ocorrem sob diversos aspectos. Do ponto de vista técnico, observa-se a melhoria significativa nas técnicas e na qualidade do trabalho em mutirões, como demonstram o texto de Luciana Royer sobre São Paulo e o texto de Maria Helena Godinho et al. sobre os casos em Belo Horizonte, embora tais avaliações reconheçam ainda a permanência de problemas significativos. A importância do estudo adequado das alternativas de projeto e seu possível impacto sobre as relações sociais no pós-obra são também enfatizados no estudo sobre a urbanização de favelas em Porto Alegre. Todavia, mais significativa que o aspecto técnico parece ser a dimensão da gestão. Em vários municípios puderam-se constatar inovações significativas, com ampla participação da população, destacando-se os casos de Recife e Belo Horizonte.

As avaliações mostram também algumas limitações nas ações desenvolvidas localmente, seja pelo aspecto técnico seja por problemas no modelo de gestão adotado. Permanece, no entanto, como grande problema, a carência de recursos, que na maioria dos casos impede a ampliação da escala de atuação, fazendo com que, no geral, ainda estejamos limitados a festejar experiências bem-sucedidas cujo alcance toca apenas de leve o problema. Mesmo no caso do Favela-Bairro, em que se pode comprovar uma ampliação mais efetiva da abrangência do programa, as limitações orçamentárias resultaram em perdas da qualidade final das urbanizações, como evidencia o texto de Cardoso, Araujo e Coelho.

Por fim, cabe ressaltar a enorme distância que ainda existe entre os municípios-núcleo das metrópoles e a maioria da periferia. Enquanto as capitais e, eventualmente, algumas cidades da periferia imediata apresentam capacidade de inovação e iniciativa, a maioria das administrações locais nos outros municípios permanece sem condições técnicas ou administrativas para desenvolver ações que tenham algum significado para o atendimento das enormes necessidades habitacionais de suas populações. A avaliação empreendida traz, assim, para o centro da análise o problema da gestão metropolitana, ainda sem solução institucional.