

PEDRO SCHULTZ FONSECA BAPTISTA

**A PRIVATIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS
NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

o caso do bairro Granja de Freitas, em Belo Horizonte

Belo Horizonte

Escola de Arquitetura da UFMG

2011

PEDRO SCHULTZ FONSECA BAPTISTA

**A PRIVATIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMUNS
NAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL**

o caso do bairro Granja de Freitas, em Belo Horizonte

Dissertação apresentada ao Curso de Mestrado do Núcleo de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais –UFMG, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Teoria, Produção e Experiência do Espaço

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Denise Morado Nascimento

Belo Horizonte

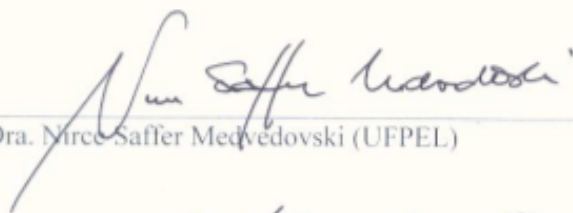
Escola de Arquitetura da UFMG

2011

Dissertação defendida junto ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Minas Gerais e aprovada em 28 de fevereiro de 2011 pela Comissão Examinadora:



Professora Dra. Denise Morado Nascimento (Orientadora EA-UFMG)



Professora Dra. Nirce Saffer Medvedovski (UFPEL)



Professora Dra. Maria Lucia Malard (EA-UFMG)

A minha querida avó Bilá,
que nos deixou em 2010,
mas me ensinou a compartilhar espaços,
a amar a cidade e a aceitar as diferenças.

A todos que moram e trabalham no Granja de Freitas,
que me mostraram parte
de sua realidade
e me deram seu exemplo!

AGRADECIMENTOS

A todos que contribuíram de alguma forma para que eu conseguisse finalizar este produto de um processo ainda em formação: a minha consciência.

Primeiramente à minha orientadora, Professora Denise Morado, pela paciência com minha personalidade confusa e dispersa, pela orientação fundamental na pesquisa e monitorias, e pelo rico aprendizado ligado às *práticas sociais* que me foi oferecido;

À FAPEMIG, pelo auxílio financeiro, que possibilitou minha dedicação nesta etapa de minha vida;

À equipe de funcionários e professores do NPGAU, pelo atencioso atendimento e pelo apoio logístico durante meu curso;

Às pessoas entrevistadas, da URBEL, da SMAHAB, da Comunidade do Granja de Freitas e de vários outros encontros, que acabaram por enriquecer e lapidar meu olhar;

Aos colegas do Grupo PRAXIS, pelas discussões e pelos conteúdos, sempre compartilhados com muita solidariedade;

Aos colegas do Grupo MOM, pela troca de conhecimento e pela biblioteca que alimentou em muito minha pesquisa;

À Professora Maria Lúcia Malard, que me apresentou o caminho da pesquisa e do envolvimento com a Academia;

À Professora Margarete Araújo (Leta), pela sugestão do bairro Granja de Freitas para objeto do meu olhar;

Aos meus pais e avós, que são minha base e meu apoio para chegar até aqui;

Aos meus queridos irmãos, tios e primos, que fazem parte da primeira comunidade com quem eu tive a oportunidade de me relacionar e apreender;

Aos meus amigos tão queridos. Os que conheço há 10 anos e os que encontrei há poucos meses, os que moram perto e os que moram longe, os que foram meus professores e os que foram meus alunos, os que são mais do que colegas de trabalho, os que também estão, no mestrado e sentem a mesma angústia e os que não estão mas que presenciaram minhas emoções. A todos esses que fazem parte dessa comunidade que escolhi conviver e com a qual

aprendo sempre muito, nos almoços, nas conversas, nos abraços e nas trocas sempre possibilitadas pelo carinho que creditamos uns aos outros;

Ao Afonso, meu corretor dessa língua portuguesa tão complexa;

À Escola de Arquitetura da UFMG, que fez parte da minha vida nos últimos 10 anos;

A Belo Horizonte, cidade em que nasci e que, infelizmente, possui aspectos tão segregadores, mas que, felizmente, me fez incluir e espero contribuir para que outros tenham a mesma oportunidade.

[...] um deslocamento do interesse que faça com que passemos do planejamento de espaços privados para o planejamento de um espaço público mais amplo, que seja ao mesmo tempo frutivo e estimulante. [...] É necessário criar uma variedade de usos alternativos, agindo como catalisadores, e não como barreiras para a interação humana (Manning *apud* Bauman, 2006, p. 72).

RESUMO

Este trabalho pretende investigar as privatizações realizadas nos espaços comuns dos conjuntos habitacionais do bairro Granja de Freitas, em Belo Horizonte, Minas Gerais, Brasil. Apresenta um breve histórico da política habitacional da cidade em que se insere, pioneira no País no reconhecimento das favelas como espaços pertencentes à cidade, e suas ações atuais nas políticas *curativas* e *preventivas*. Explicita a importância da legislação urbana produzida no País, os alcances políticos da participação popular e o momento atual de retomada dos investimentos federais em habitação e infraestrutura. Relembra os conceitos explorados por John Habraken: *moradia como processo, e não como produto* para solicitar a participação não apenas na definição de diretrizes políticas, mas também na concepção e gestão da moradia pelo usuário. Identifica o espaço comum, definido entre o espaço público e o espaço privado, arena de negociação dos moradores. Propõe um olhar que identifica no espaço comum os locais de integração, de apropriação e de transformação produzidos pela comunidade. Levanta elementos desse espaço a partir da análise das diversas tipologias encontradas no Granja de Freitas que demonstram sua privatização e a concepção de democracia e cidadania formada nesse espaço.

Palavras-chave: Espaço comum. Habitação social. Belo Horizonte.

ABSTRACT

This work aims to investigate the privatizations made in common areas of social housing in the neighborhood Granja de Freitas at the city of Belo Horizonte in the state of Minas Gerais, Brazil. Presents a brief history of housing policy of that city, a pioneer in the country in recognition of slums as part of the city, and its current actions in curative and preventive policies. Explains the importance of urban legislation produced in the country, the political scope of popular participation and the nowadays' resumption of federal investments in housing and infrastructure. Recalls the concepts explored by John Habraken: housing as a process and not as a product to request the participation not only in setting policy guidelines, but in the design and management of housing by the user. Identifies the common area, set between the public and private space, an arena for negotiating the residents. Proposes a look that identifies the locations in the common area of integration, appropriation and transformation produced by the community. Raises elements of that space through the analysis of different types found in the Granja de Freitas demonstrating its privatization and the conception of democracy and citizenship formed in this space.

Keywords: Common areas. Social housing. Belo Horizonte.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1 – PLANTA ORIGINAL DE BELO HORIZONTE	21
FIGURA 2 – LINHA DO TEMPO DO PERÍODO DE EXCLUSÃO AO RECONHECIMENTO DAS FAVELAS EM BELO HORIZONTE	22
FIGURA 3 – SISTEMA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO	29
FIGURA 4 – PASSO-A-PASSO DO OPH	36
FIGURA 5 – MORADIA COMO PRODUTO E COMO PROCESSO	45
FIGURA 6 – DIAGRAMA DA HIERARQUIA DO PROCESSO DE DECISÃO PROPOSTO NO OPEN BUILDING	46
FIGURA 7 – EXEMPLOS DE DIAGRAMAS DE HABRAKEN SOBRE O CONTROLE DAS HIERARQUIAS	47
FIGURA 8 – TIPOS DE IMPLANTAÇÃO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	55
FIGURA 9 – DA ESQUERDA PARA A DIREITA, IMPLANTAÇÃO DOS CONJUNTOS ITAIPU E DIAMANTE EM BELO HORIZONTE	56
FIGURA 10 – INVASÃO <i>VERSUS</i> NEGOCIAÇÃO	60
FIGURA 11 – LOCALIZAÇÃO DO BAIRRO GRANJA DE FREITAS	63
FIGURA 12 – BAIRRO GRANJA DE FREITAS E ENTORNO IMEDIATO	64
FIGURA 13 – VISTA DO GRANJA DE FREITAS, AO FUNDO, PELA AVENIDA DOS ANDRADAS, PRINCIPAL ACESSO	64
FIGURA 14 – VISTA DO GRANJA DE FREITAS PELO ENCONTRO DO CÓRREGO OLARIA E A ESTRADA ANTIGA DE SABARÁ	64
FIGURA 15 – MAPA DE DECLIVIDADE COM MARCAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO DO BAIRRO GRANJA DE FREITAS	65
FIGURA 16 – INDICAÇÃO DO LOCAL DAS OBRAS PREVISTAS NO PGE DO ALTO VERA CRUZ E DO TAQUARIL	68
FIGURA 17 – HISTÓRICO DE IMPLANTAÇÃO DOS CONJUNTOS NO BAIRRO	69
FIGURA 18 – CONJUNTO GRANJA DE FREITAS I, EM SUA IMPLANTAÇÃO INICIAL	71
FIGURA 19 – ZONEAMENTO ANTERIOR AO PD GRANJA DE FREITAS	72
FIGURA 20 – ZONEAMENTO PROPOSTO PELO PD DO GRANJA DE FREITAS	73
FIGURA 21 – FALHAS DO CUMPRIMENTO DO PD GRANJA DE FREITAS	73
FIGURA 22 – INDICAÇÃO DOS PRÉDIOS DO GFII E AS CASAS DO GFIII	74
FIGURA 23 – LOCALIZAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	78
FIGURA 24 –ESQUEMA DAS TIPOLOGIAS, SEGUNDO AS FASES APONTADAS POR PALHARES (2001)	82
FIGURA 25 – METODOLOGIA DA PESQUISA	89
FIGURA 26 – MAPA DE IDENTIFICAÇÃO DOS CONJUNTOS NO GRANJA DE FREITAS	94
FIGURA 27 – PRAÇA DO BAIRRO GRANJA DE FREITAS, VISTA E LOCALIZAÇÃO	96
FIGURA 28 – VISTA DA FACE NORTE DO GFI, COM TERRENO SEM UTILIZAÇÃO E ACÚMULO DE LIXO	96

FIGURA 29 – ROTATÓRIA DO GFI, COM ACÚMULO DE LIXO E RESTOS DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO	96
FIGURA 30 – EXEMPLO DE CASA QUE NÃO REALIZOU EXPANSÃO EM DOIS MOMENTOS: INAUGURAÇÃO E OCUPAÇÃO ATUAL	97
FIGURA 31 – PROJETO ORIGINAL DO GFI	97
FIGURA 32 – FOTOGRAFIA DE SATÉLITE DO GFI	98
FIGURA 33 – VISTA DA PORÇÃO NORDESTE DO GFI, TOTALMENTE MODIFICADO DO PROJETO ORIGINAL	98
FIGURA 34 – LOCALIZAÇÃO DOS NOVOS USOS	99
FIGURA 35 – EXEMPLOS DOS NOVOS USOS DO GFI	99
FIGURA 36 – RUAS DE PEDESTRE DO GFI	100
FIGURA 37 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFI	101
FIGURA 38 – EXEMPLOS DE MODIFICAÇÕES COLETIVAS REALIZADAS NOS CONJUNTOS (PORTÕES E COBERTURAS).....	103
FIGURA 39 – GARAGENS COBERTAS NOS GFII – AZUIS, LARANJAS SEPARADOS E LARANJAS, RESPECTIVAMENTE.....	104
FIGURA 40 – ANIMAIS DENTRO DOS CONJUNTOS, DEVIDO À FALTA DE FECHAMENTO	105
FIGURA 41 – ROUPAS SECANDO NAS JANELAS DOS GFII – AZUIS, LARANJAS E VERDES, RESPECTIVAMENTE.....	106
FIGURA 42 – ROUPAS SECANDO NAS CERCAS DOS GFII – LARANJAS SEPARADOS E VERDES, RESPECTIVAMENTE.....	107
FIGURA 43 – EXEMPLOS DE APROPRIAÇÕES EM HALLS DE ESCADA (PINTURAS E PLANTAS)..	107
FIGURA 44 – EXEMPLO DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO ENTRE OS BLOCOS (PLANTAS E OUTROS MATERIAIS)	108
FIGURA 45 – PRESENÇA DE PICAÇÕES NOS FUNDOS E NA FRENTE DOS BLOCOS	109
FIGURA 46 – GRAFITES REALIZADOS NO GFII – VERDES.....	109
FIGURA 47 – UTILIZAÇÃO DA ROTATÓRIA PARA PRATICAS ESPORTIVAS	110
FIGURA 48 – CAMINHO TRAÇADO PELOS CONJUNTOS	111
FIGURA 49 – O BURACO NO MURO E A ÁREA UTILIZADA PELAS CRIANÇAS E JOVENS COMO QUADRA PRÓXIMO A ELE	111
FIGURA 50 – ÁREAS COM BANCOS NA FRENTE E NOS FUNDOS DOS BLOCOS DO GFII - AZUIS.	112
FIGURA 51 – ÁREAS ABERTAS UTILIZADAS PELAS CRIANÇAS NAS BRINCADEIRAS NO GFII- AZUIS	112
FIGURA 52 – GARAGEM COM FECHAMENTO DE ALVENARIA NO GFII- AZUIS VISTA DE FRENTE E DE LADO	113
FIGURA 53 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFII- AZUIS	114
FIGURA 54 – BANCOS DOS PORTÕES DE ENTRADA E AS ÁREAS DA FRENTE COM SEUS JARDINS CONSERVADOS	115
FIGURA 55 – MOBILIÁRIO IMPROVISADO PELOS MORADORES APÓS SEREM DANIFICADOS	116
FIGURA 56 – QUIOSQUE, ESTACIONAMENTO E GRAMADO NOS FUNDOS DO GFII –LARANJAS.	116
FIGURA 57 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFII- LARANJA.....	117
FIGURA 58 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFII- LARANJA SEPARADO	119
FIGURA 59 – ÁREAS ONDE OS JARDINS FORAM CONSUMIDOS PELA PRATICA ESPORTIVAS DAS CRIANÇAS	120

FIGURA 60 – ROTATÓRIA PRÓXIMA AO GFII – VERDES	121
FIGURA 61 – CAMINHO TRAÇADO PELOS CONJUNTOS	121
FIGURA 62 – ÁREAS DE FUNDOS ENTRE OS BLOCOS 11, 12 , 13 E 14 DO GFII - VERDES.....	122
FIGURA 63 – ÁREAS NA FRENTE DO BLOCO 1 DO GFII - VERDES.....	122
FIGURA 64 – MOBILIÁRIO DESTRUÍDO.....	123
FIGURA 65 – INTERFONE, TRANSFORMAÇÃO DECIDIDA PELO COLETIVO	123
FIGURA 66 – RAMPAS NO GFII - VERDES	124
FIGURA 67 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFII – VERDES.....	126
FIGURA 68 – ROTATÓRIA DO GFIII ONDE FOI REALIZADO O EVENTO DO SESC.....	128
FIGURA 69 –JANELAS ACRESCIDAS NOS SOBRADOS E SUBSTITUIÇÃO DO REVESTIMENTO EXTERNO NO GFIII	128
FIGURA 70 – DUAS VISTAS DE UMA EXPANSÃO REALIZADA SOBRE O ESPAÇO COMUM NO GFIII	129
FIGURA 71 – TRANSFORMAÇÃO DE ÁREA VERDE EM ESTACIONAMENTO	129
FIGURA 72 – GARAGENS COBERTAS NO GFIII	130
FIGURA 73 – ALGUNS JARDINS COM GRANDE QUANTIDADE DE PLANTAS NO GFIII.....	130
FIGURA 74 – PICAÇÕES NO GFIII.....	131
FIGURA 75 – ANÚNCIOS INDICANDO COMERCIALIZAÇÃO NO GFIII	131
FIGURA 76 – ROUPAS SECANDO NAS CERCAS DO GFIII.....	132
FIGURA 77 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFIII.....	133
FIGURA 78 – EXEMPLOS DE TRANSFORMAÇÃO NO GFIV.....	135
FIGURA 79 – GARAGENS COBERTAS NO GFIV	135
FIGURA 80 – LOCAIS ONDE A CERCA FOI RETIRADA E MUROS DANIFICADOS	136
FIGURA 81 – EXEMPLOS DE APROPRIAÇÕES NO GFIV (HORTA)	136
FIGURA 82 – PICAÇÕES E GRAFITES NO GFIV	137
FIGURA 83 – ROUPAS SECANDO NO ESPAÇO COMUM DO GFIV	137
FIGURA 84 – QUADRA E ÁREA DO ESTACIONAMENTO UTILIZADA PELAS CRIANÇAS NO GFIV	138
FIGURA 85 – ÁREA PROJETADA PARA CONVIVÊNCIA SEM BANCOS E BANCO IMPROVISADO NO GFIV	139
FIGURA 86 – DETALHE DOS ESPAÇOS DE TRANSFORMAÇÃO E APROPRIAÇÃO AO REDOR DA CASA DO GFIV	139
FIGURA 87 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFIV	140
FIGURA 88 – VARAIS COLETIVOS NO GFSPT	142
FIGURA 89 – GARAGENS COBERTAS NOS CONJUNTOS	143
FIGURA 90 – TRANSFORMAÇÕES DECIDIDAS PELO COLETIVO	143
FIGURA 91 – ESPAÇOS DE APROPRIAÇÃO PROPORCIONADOS PELOS JARDINS NO GFSPT.....	144
FIGURA 92 – OS <i>INTERVALOS</i> : ENTRADAS DOS CONJUNTOS E AS ESCADAS ABERTAS DOS APARTAMENTOS	145
FIGURA 93 – QUADRAS E ARQUIBANCADA DO GFSPT	145
FIGURA 94 – MAPA SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE CADA CATEGORIA DO GFSPT.....	146

LISTA DE QUADROS E TABELAS

QUADRO 1 – ÁREA DE ATUAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS	79
QUADRO 2 – SÍNTESE DAS CATEGORIAS DE ANÁLISE	88
QUADRO 3 – INFORMAÇÕES BÁSICAS DO GFI.....	95
QUADRO 4 – INFORMAÇÕES BÁSICAS DO GFII	102
QUADRO 5 – INFORMAÇÕES BÁSICAS DO GFIII	127
QUADRO 6 – INFORMAÇÕES BÁSICAS DO GFIV	134
QUADRO 7 – INFORMAÇÕES BÁSICAS DO GFSPT	141
QUADRO 8 – SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE INTEGRAÇÃO ENCONTRADOS NOS CONJUNTOS	147
QUADRO 9 – SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE APROPRIAÇÃO ENCONTRADOS NOS CONJUNTOS	148
QUADRO 10 – SÍNTESE DOS ESPAÇOS DE TRANSFORMAÇÃO ENCONTRADOS NOS CONJUNTOS	149
TABELA 1 – PRODUÇÃO DA URBEL, POLÍTICA CURATIVA	33
TABELA 2 – PRODUÇÃO DA SMAHAB, POLÍTICA PREVENTIVA	38
TABELA 3 – ENTREVISTAS REALIZADAS POR CONJUNTO	93

LISTA DE ABREVIATURAS

ACS	Agentes Comunitários de Saúde
APO	Análise Pós-Ocupação
ASPA	Ação Social e Política Arquidiocesana
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento
BNH	Banco Nacional de Habitação
CEVAE	Centro de Vivência Agroecológica
CHISBEL	Coordenação de Habitação de Interesse Social de Belo Horizonte
COOPERSOL	Cooperativa Solidária dos Trabalhadores e Grupos Produtivos da Região Leste
COMFORÇA	Comissão Fiscalizadora do Orçamento Participativo
EJA	Educação de Jovens e Adultos
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
GFI	Conjunto Granja de Freitas I
GFII	Conjunto Granja de Freitas II
GFIII	Conjunto Granja de Freitas III
GFIV	Conjunto Granja de Freitas IV
GFSP	Conjunto Granja de Freitas Rua do Grupo ou SPT
CMH	Conselho Municipal de Habitação
DBP	Departamento Municipal de Habitação e Bairros Populares
FCP	Fundação da Casa Própria
FMHP	Fundo Municipal de Habitação Popular
GR	Grupos de Referências
HIS	Habitações de Interesse Social

IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
MCMV	Programa Minha Casa, Minha Vida
OP	Orçamento Participativo
OPH	Orçamento Participativo da Habitação
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PAR	Programa de Arrendamento Residencial
PBH	Prefeitura de Belo Horizonte
PD	Plano Diretor
PEAR	Programa Estrutural para Áreas de Risco
PGE	Plano Global Específico
PMH	Política Municipal de Habitação
PROAS	Programa de Remoção e Reassentamento de Famílias em Função de Risco e Obras Públicas
PROFAVELA	Programa Municipal de Regularização de Favelas
PREZEIS	Plano de Regularização das Zonas Especiais de Interesse Social
SLU	Serviço de Limpeza Urbana
SMAHAB	Secretaria Municipal Adjunta de Habitação
SMARU	Secretaria Adjunta de Regulação Urbana
SMH	Sistema Municipal de Habitação
SMURBE	Secretaria Municipal de Políticas Urbanas
SPT	Saneamento para Todos
UMEI	Unidade de Educação Infantil
URBEL	Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte
ZAR-2	Zona de Adensamento Restrito 2
ZP-1	Zona de Proteção 1
ZPAM	Zonas de Preservação Permanentes

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	17
2	HABITAÇÃO – SUA POLÍTICA E SEUS ESPAÇOS	21
2.1	Política de habitação em Belo Horizonte	21
2.1.1	Da exclusão ao reconhecimento das favelas em Belo Horizonte	22
2.1.2	Sistema municipal de habitação	25
2.1.3	Programas atuais das secretarias ligadas à habitação	30
2.2	Constituindo o espaço da habitação	43
2.2.1	Moradia como processo	44
2.2.2	Aspectos da vida cotidiana	49
2.2.3	Espaço comum, espaço público e espaço privado	52
3	GRANJA DE FREITAS, O BAIRRO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS	62
3.1	Localização e população	63
3.2	Os bairros vizinhos	66
3.3	Ocupação do Granja de Freitas	69
3.4	Equipamentos comunitários	77
3.5	As várias tipologias de conjuntos	81
4	UM OLHAR SOBRE O ESPAÇO COMUM	85
4.1	Categorias de Análise	86
4.2	As três dimensões analisadas	88
4.3	Processo metodológico	89
5	ANÁLISE DOS ESPAÇOS	94
5.1	Conjunto Granja I – GFI	95
5.2	Conjuntos Granja de Freitas II – GFII	102
5.2.1	Conjuntos Azuis	110
5.2.2	Conjuntos Laranjas	115
5.2.3	Conjuntos Laranjas Separados	118
5.2.4	Conjuntos Verdes	120
5.3	Conjunto Granja de Freitas III – GFIII	127
5.4	Conjunto Granja de Freitas IV – GFIV	134
5.5	Conjunto Granja de Freitas Rua do Grupo ou Saneamento para Todos – GFSPT	141
6	CONSIDERAÇÕES FINAIS	152
	REFERÊNCIAS	157
	APÊNDICE	161
	ANEXO 1	162
	ANEXO 2	164

1 INTRODUÇÃO

A moradia, como apontado em trabalhos referentes à habitação, ultrapassa o limite da unidade habitacional, seja ela casa ou apartamento. Os serviços e a infraestrutura ao seu redor contribuem para construir o sentido de morar. Neste trabalho, explora-se o espaço comum de um condomínio que reflete as relações sociais estabelecidas pela população que ali reside por ser a porção coletiva da propriedade.

Este trabalho parte da hipótese de que ocorre a privatização do espaço comum nas Habitações de Interesse Social em detrimento do caráter coletivo desses espaços. Busca-se aqui investigar como isso acontece e quais são suas consequências para a relação de morar. Para os objetivos deste trabalho, o espaço comum é considerado aqui como a gradação entre o público e o privado, permitindo uma expansão do seu domínio pessoal, relacionando-se com interesses coletivos, porém restritos a um condomínio. Nesse sentido, busca-se entender:

- Como esses espaços estão sendo privatizados pelas pessoas, individualmente ou em grupos?
- Como são materializadas as condições espaciais que ampliam o domínio dos moradores e a negociação entre os pares?
- De que forma os moradores transformam esses espaços e os assumem como seus, reconhecendo-se como agentes em seu local de moradia, que representa uma individualidade, mas é parte de uma coletivo?

Realizar uma política habitacional não se resume a produzir unidades, mas produzir ou inserir um conjunto no tecido urbano. “Em sua acepção mais operacional, a política é entendida como ações, práticas, diretrizes políticas, fundadas em leis e empreendidas como funções de Estado por um governo, para resolver questões gerais e específicas da sociedade” (HEIDEMANN e SALM, 2009, p. 29). Este trabalho realiza uma breve apresentação da política habitacional de Belo Horizonte, considerada participativa e inclusiva, no âmbito nacional, por reconhecer o espaço ocupado pelas favelas e seus moradores, a partir da criação do Programa Municipal de Regularização de Favelas (PROFAVELA) em 1983. No entanto, pretende explicitar que a participação política conquistada pela camada popular ainda não alcançou o acompanhamento das decisões sobre sua moradia.

A peculiaridade da política habitacional desenvolvida em Belo Horizonte surge da municipalização decorrente da Constituição de 1988 que direciona para os municípios a responsabilidade de resolver o problema do déficit habitacional, idealizada com o objetivo de possibilitar maior localização dos problemas e das soluções enfrentadas por estes entes, diferente das genéricas propostas de grandes conjuntos implantados no Brasil durante a ditadura militar. Com isso, pobres, que sempre foram excluídos do direito à cidade, continuam a representar a maior parte do déficit, que pode ser dividido em: qualitativo e quantitativo. O primeiro se relaciona aos domicílios inadequados, principalmente nos grandes aglomerados e bairros periféricos das cidades, onde os pobres conseguiram se instalar. Já o segundo diz respeito a uma oferta habitacional promovida pelo governo mediante a produção de unidades habitacionais propriamente dita ou sua promoção a partir de incentivo ou parceria com a iniciativa privada. Para a resolução dessas duas partes do déficit, Fernandes (2009) propõe a classificação de políticas em “curativas” e “preventivas”, respectivamente.

A recente retomada do investimento federal quanto à questão habitacional nessas duas vertentes ampliou a capacidade de ação municipal, mas exigiu como contrapartida grande planejamento e o envolvimento da população em suas definições. No momento atual, o caso de Belo Horizonte parece ser bastante útil, pois apresenta frequência de investimento desde 1993 em instrumentos de participação popular na política municipal de habitação, em razão da continuidade promovida pelas gestões municipais até então.

A efetiva participação da população, todavia, precisa ultrapassar a esfera política e atingir a esfera da produção habitacional. Percebe-se que, mesmo fazendo parte das diretrizes de um Orçamento Participativo que prevê a divisão de unidades habitacionais entre os beneficiários, o futuro morador ainda exerce pouca influência na decisão de como será sua moradia. Na maioria dos casos, ele só tem acesso a ela no momento em que se muda. Daí a importância de relembrar o conceito explorado por John Habraken: *moradia como processo, e não como produto*. O futuro morador deve ser participante ativo na resolução de sua casa ou apartamento, bem como da comunidade nas decisões sobre seu bairro.

Estudos que reforçam a necessidade de participação dos moradores ou que indicam as modificações realizadas por eles em suas moradias buscam ampliar essa discussão e atentar para a necessidade de ocorrer uma efetiva participação dos moradores. Este trabalho faz parte desse grupo de estudos, na medida em que pretende identificar a privatização dos espaços comuns dos conjuntos habitacionais do bairro Granja de Freitas, na região Leste de Belo

Horizonte, como forma de entender as necessidades de uma população e as soluções encontradas fora da situação projetada.

Com a substituição da tipologia horizontal para a verticalizada, em decorrência dos argumentos relacionados ao custo da construção e à dificuldade de se conquistar terrenos para habitação social nas grandes cidades, os quintais das casas foram trocados por áreas comuns aos condôminos. Essa relação entre o indivíduo e a área coletiva deve ser mais bem investigada. Além disso, os projetos de casa mínima obrigam os moradores a atenderem a suas necessidades em espaços além do limite de sua residência.

O espaço comum representa uma gradação entre o espaço público e o espaço privado, constituindo-se, portanto, em uma arena de negociação entre pessoas que estão ali para conviver. Essa convivência é um ponto importante a ser analisado quando essas pessoas são originárias de diferentes locais das cidades e pertencem a diferentes grupos sociais, alguns organizados em associações, em busca de uma habitação, ou que residiam em locais de risco e foram removidas de sua antiga moradia.

Busca-se com este estudo ampliar a sensibilidade dos arquitetos e urbanistas em suas futuras proposições de habitação social para que valorizem ou pelo menos questionem as formulações dadas aos espaços comuns. Pretende-se, também, dar suporte às Secretarias Municipais de Habitação na identificação das principais situações de conflito existentes nesses conjuntos.

Este trabalho compõe-se de seis capítulos, incluindo esta Introdução.

No segundo capítulo, apresentam-se as reflexões teóricas desenvolvidas ao longo do trabalho sobre a habitação. Subdivide-se em duas partes: a política habitacional de Belo Horizonte; e o espaço da moradia. Na primeira parte, encontram-se: um breve histórico, em que se discutem as mudanças de postura do Poder Público com relação à favela; a apresentação do Sistema Municipal de Habitação de Belo Horizonte; as soluções dadas atualmente pelo município de Belo Horizonte à questão habitacional nas duas vertentes, curativas e preventivas; e apontamentos de avanços alcançados e sugeridos pela legislação ligada à habitação. Na segunda parte, apresentam-se: o conceito de Habraken de moradia como processo, e não como produto; aspectos projetuais encontrados na literatura para aumentar a área de influência do morador no espaço; aspectos da vida cotidiana que ampliam a noção de moradia; e as noções de público e privado, com sua relação com o espaço comum.

No terceiro capítulo, focaliza-se o estudo de caso desta pesquisa, ou seja, o bairro Granja de Freitas e seus conjuntos habitacionais, de épocas e tipologias diversas, que abrigam pessoas originárias de movimentos sociais de toda a cidade e famílias provenientes de remoções de locais encontrados em situação de risco. O bairro se localiza entre dois grandes aglomerados e por isso apresenta áreas destinadas às políticas *curativas*. Mas, ao mesmo tempo, foi um local destinado à implantação de conjuntos habitacionais produzidos pelo Poder Municipal para atender às demandas dos movimentos populares de habitação. Portanto, também atendem às políticas *preventivas*.

No capítulo 4, descrevem-se a metodologia, as categorias de análise e os instrumentos utilizados na pesquisa para o desenvolvimento deste trabalho.

No capítulo 5, dedica-se às análises realizadas pelo autor, as quais identificam as categorias escolhidas para a classificação dos espaços comuns em três etapas, como proposto na metodologia: as suposições identificadas nos projetos antes da ocupação dos moradores, ou *espaço concebido*; as observações realizadas nas visitas de campo, já percebendo a influência dos agentes nos conjuntos, ou *espaço percebido*; e a verificação com os agentes externos e internos entrevistados, caracterizando o *espaço vivido*.

No capítulo 6, são formuladas as considerações finais, incluindo as sugestões para novas pesquisas.

2 HABITAÇÃO – SUA POLÍTICA E SEUS ESPAÇOS

2.1 Política de habitação em Belo Horizonte

O município Belo Horizonte, Capital do estado de Minas Gerais, serve de pano de fundo deste trabalho. Planejada ao final do século XIX por Aarão Reis, com base em princípios progressistas, à luz do que aconteceu em Washington e Paris, possui uma malha viária ortogonal recortada por outra malha de largas avenidas, que formam ângulos de 45°, desconsiderando o relevo montanhoso. O limite da zona urbana era traçado pela Avenida do Contorno e deveria comportar 200 mil habitantes. A Figura 1 demonstra claramente o limite traçado entre a zona urbana, em amarelo, e a suburbana, em verde.

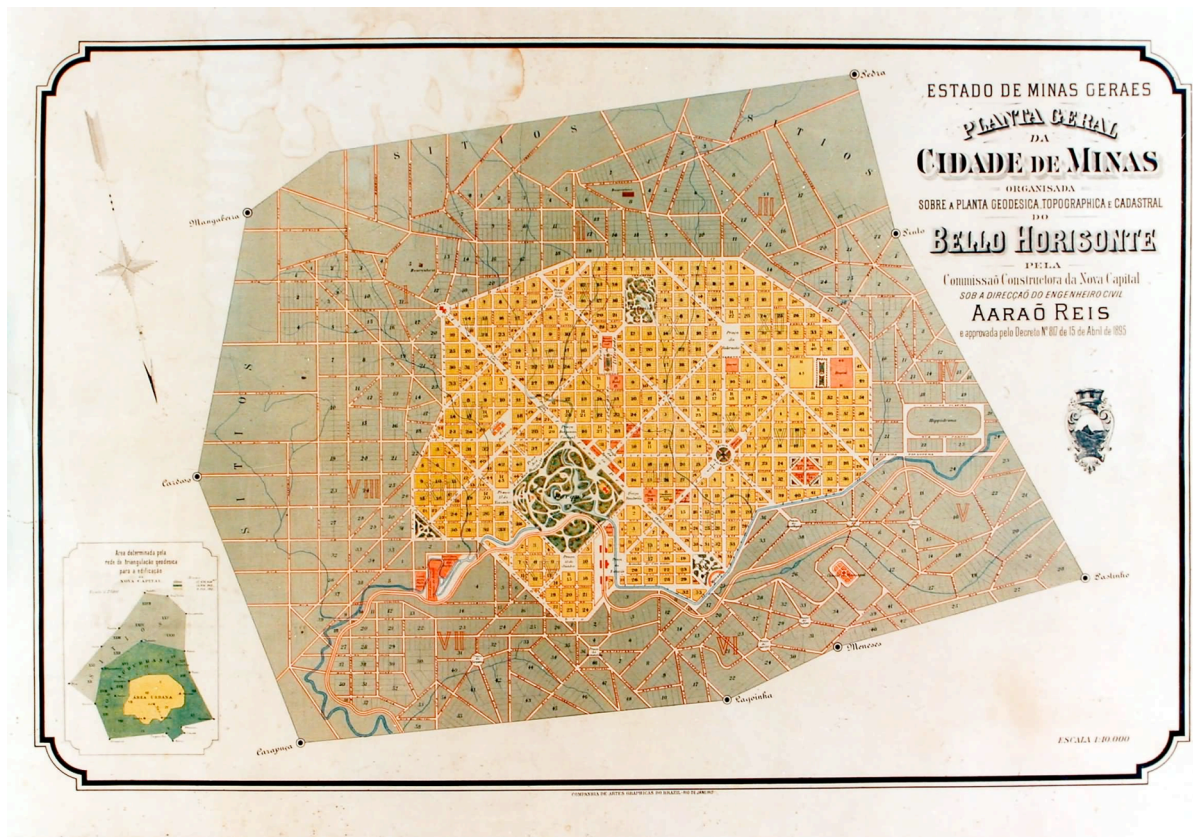


FIGURA 1 – Planta original de Belo Horizonte

Fonte: Wikipedia [2010]¹

¹ Planta BH. (s.d.). Consultado em 20 de Dezembro de 2010. No site Wikipedia: http://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Planta_BH.jpg

Atualmente, o limite do município corresponde ao perímetro urbano. Sua população é de 2.375.000 habitantes (IBGE, 2010), o que demonstra a explosão urbana.

Belo Horizonte apresenta áreas que foram projetadas e aprovadas pelo Poder Público e outras que foram construídas a sua revelia, na informalidade. Essa dicotomia entre a cidade legal e a cidade ilegal é marcante na constituição das cidades brasileiras e nas de outros países, em que a urbanização ocorreu de maneira súbita, em decorrência dos intensos fluxos migratórios originários das zonas rurais. Essa população veio em busca de oportunidades, mas a falta de oferta pública de moradia, principalmente para os pobres, a obrigou a buscar refúgio na informalidade e, até, na ilegalidade.

2.1.1 Da exclusão ao reconhecimento das favelas em Belo Horizonte

A nova Capital abrigaria as famílias dos funcionários públicos, os prédios institucionais e uma série de fábricas, as quais deveriam tornar a cidade um polo de desenvolvimento estadual. No entanto, mesmo antes de ocorrer a ocupação de sua zona urbana interna à Avenida do Contorno, já havia inúmeras áreas ocupadas pela população pobre. Parte dessa população era composta pelos operários que construíram a cidade e suas famílias, sem local previsto de moradia. A Figura 2 apresenta uma linha do tempo com os principais eventos considerados pelo autor nesse subitem.

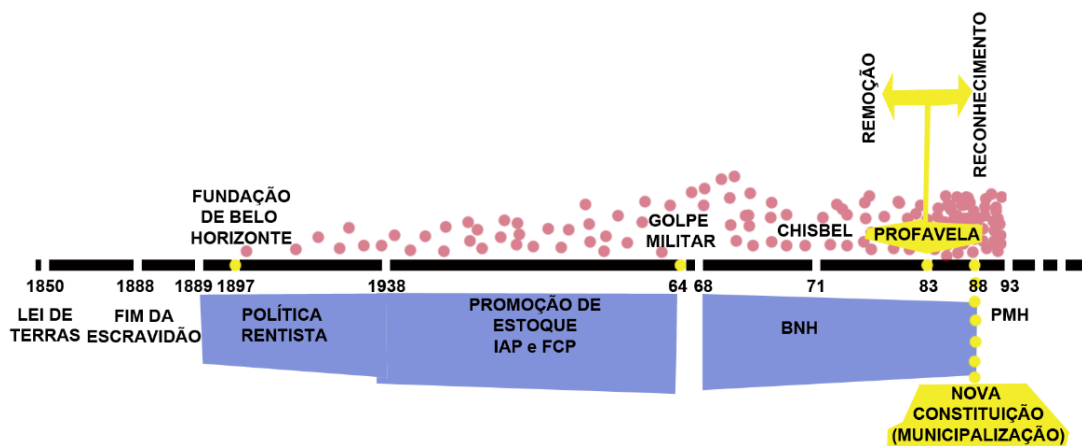


FIGURA 2 – Linha do tempo do período de exclusão ao reconhecimento das favelas em Belo Horizonte
Fonte: Autor, 2010

A cidade foi inaugurada 47 anos após a promulgação da Lei de Terras de 1850, que instituía a compra como única forma de acesso à terra, e apenas nove anos do fim da escravidão. Com isso, a periferia da cidade e as *cafuas*, nome dado às favelas àquela época, seriam os principais destinos dos ex-escravos, de pobres que não tinham renda e daqueles que vinham das cidades da mineração ou de zonas rurais do estado em busca de trabalho.

Como afirma Bonduki (1998), a limitação do acesso à terra gerou entre os 1889 e 1938 uma política rentista, voltada à locação. Nesta modalidade, pessoas de maior poder aquisitivo compravam terrenos e construía conjuntos de casas para abrigar uma população que não conseguiria adquirir um terreno, mas que se dispunha a pagar aluguel para residir nas grandes cidades, entre elas Belo Horizonte.

Carneiro e Souza (2009, p. 370) afirmam que “a favelização imperava soberana como veículo de acesso à moradia para os segmentos pobres da população”. Além disso, informam que as vilas operárias, de iniciativa estatal, estavam voltadas a abrigar a população removida de favelas das zonas urbanas e suburbanas, como no Barro Preto, Barroca e Pedreira Prado Lopes, “não implicando, portanto, em incremento no estoque de moradias” (CARNEIRO e SOUZA, 2009, p. 370). Essa postura caracteriza uma política, em nível nacional, baseada na remoção de favelas e na falta de oferta pública de moradia para os mais pobres, que refletia nas grandes cidade.

Entre 1930 e 1964, o Governo Federal passou a ter uma atuação maior na promoção do estoque habitacional, vinculada a políticas populistas. Esclarecem Carneiro e Souza (2009, p. 371):

Marcada por discontinuidades, a atuação do poder central na área da habitação converge, de forma recorrente, para a concessão de financiamentos com vistas ao fomento do mercado imobiliário, como se a natureza do problemas estivesse erradicada nas dificuldades de acesso ao crédito.

Os exemplos dessa intervenção inicial do chamado “Estado Intervencionista” são os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAP) e a Fundação da Casa Própria (FCP), ambos voltados para atender a população de baixa renda. O primeiro era marcado pelos conjuntos habitacionais de grande porte, abrigando milhares de famílias, os quais seriam os modelos adotados pelo Poder Público federal nas suas políticas de construção de conjuntos habitacionais. No entanto, esses dois programas atendiam principalmente a população que possuía emprego formal, mantendo a exclusão da população que vivia da informalidade.

A partir de 1968, durante a ditadura militar, o Banco Nacional de Habitação (BNH) foi o grande promotor das políticas habitacionais. Mas seu caráter de fundo específico, com recursos permanentes e retornáveis, acabou excluindo a população pobre, sem capacidade de endividamento e, por isso, não contemplada pelos financiamentos. Novamente, o acesso ao crédito exclui a faixa de renda mais baixa da população.

Em Belo Horizonte, em 1971, ocorreu a criação da Coordenação de Habitação de Interesse Social de Belo Horizonte (CHISBEL), em substituição ao Departamento Municipal de Habitação e Bairros Populares (DBP). A essa nova instituição cumpria a política de erradicação de favelas, enquanto a DBP era responsável pela produção de conjuntos habitacionais sociais. De acordo com Santos (2006), essa medida apenas agravou a situação de exclusão dos mais pobres, que, sem oferta pública de moradia, formaram mais favelas, agora nas periferias.

Em 1983, Belo Horizonte e Recife implementaram suas leis de regularização fundiária, sendo PROFAVELA e PREZEIS, respectivamente. Ambas reconheciam as áreas ocupadas por assentamentos espontâneos de baixa renda. Essa legislação marcou um momento importante, na medida em que reconhecia o direito da população residente em vilas e favelas de permanecer no local. Mesmo que ainda houvesse algumas remoções nas áreas consideradas de risco de desabamento ou alagamento, não se baseava numa política de erradicação das favelas. Além disso, pretendia realizar a implantação dos removidos próximo à região, evitando o processo de periferização, que desvinculava a família de sua vida já estabelecida naquele local. Esse fato representou um divisor de águas entre duas posturas do Poder Público: a anterior, que tinha por objetivo expulsar as famílias assentadas em vilas e favelas; e a atual, que reconhece o direito daquelas pessoas de ali permanecerem. Segundo Bedê (2005), essa alteração se deve principalmente à atuação dos movimentos sociais, que lograram incorporar suas reivindicações nas ações do Poder Público.

Em 1986, com a extinção do BNH, inicia-se um período em que o investimento federal em habitação passou a ser mínimo. Esse momento coincide com a explosão de assentamentos ilegais e precários, elementos presentes no processo veloz de urbanização ocorrido no Brasil e ampliado nos anos de 1980, tanto em loteamentos ilegais fora da área urbana quanto na criação e adensamento de favelas. Afinal, como advertem Carneiro e Souza (2009, p. 374), “tolera-se a moradia ilegal da pobreza, até porque o poder público continua sem proporcionar alternativa plausível para lidar com o atendimento de suas demandas habitacionais”.

Com a redemocratização do País e a promulgação da Constituição Federal de 1988, a municipalização se torna um aspecto definidor da política brasileira. Os municípios passaram a tomar frente nas questões habitacionais. Tinha-se a compreensão de que essa tendência seria positiva, na medida em que essa esfera de poder conseguiria identificar melhor suas demandas e adequar os projetos, antes generalistas, a suas realidades locais. Nesse cenário, Belo Horizonte passa a despertar o interesse nacional por seus programas públicos baseados nas premissas de uma cidade participativa e inclusiva, que envolve a população na formulação e na tomada de decisão de suas políticas.

2.1.2 Sistema municipal de habitação

A implantação do Sistema Municipal de Habitação (SMH) de Belo Horizonte a partir de 1993, marca o início de uma política habitacional que é mantida, mesmo com algumas alterações, até o governo atual, sustentada pela continuidade política promovida pela sucessão do Poder Executivo em uma mesma coligação. O SMH tem a função de propor e executar a Política Municipal de Habitação (PMH). Em sua criação, este sistema se compõe do Conselho Municipal de Habitação (CMH), do Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP) e da Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte (URBEL).

O CMH delibera sobre as políticas, os planos e os programas de aplicação de recursos utilizados pelo Fundo para a construção de moradias na Capital. Suas atribuições consistem em analisar, discutir e aprovar os objetivos, as diretrizes e as prioridades da política municipal de habitação e da política de captação e aplicação dos recursos. É composto por vinte membros: seis representantes de entidades populares sendo cinco de entidades do Movimento Popular por Moradia e um de Central Sindical ou Sindicato de Trabalhadores; dois de instituições responsáveis pela produção de moradias sendo um de entidade empresarial e outro de entidade de ensino superior; dois representantes do Poder Legislativo indicados pela Câmara Municipal, nove representantes do Poder Executivo e um membro escolhido pelo Executivo em listas tríplices apresentadas por entidades de profissionais liberais relacionadas com o setor.

Os recursos do FMHP são provenientes de financiamentos federais, estaduais e da própria

prefeitura, de financiamento e de contribuições de pessoas físicas e jurídicas. São aplicados na urbanização de vilas e favelas, na construção e recuperação de unidades habitacionais, na urbanização de lotes e na aquisição de imóveis para programas habitacionais de interesse social, com atenção especial à população em precárias condições de habitação, residente em áreas de risco. Os projetos e os programas por ele financiados atendem prioritariamente as famílias com renda até seis salários mínimos.

À URBEL cabia a elaboração e execução da Política Habitacional do Município, bem como a gestão do Fundo Municipal de Habitação Popular. Sua responsabilidade atinge atividades multidisciplinares na solução do problema, desde a gestão dos projetos até a implantação dos conjuntos. Essa ação abrange a aquisição e regularização de imóveis, a urbanização e reurbanização de áreas, a construção e recuperação de assentamentos habitacionais ou de moradias isoladas, as ações emergenciais e a contratação de assessoria técnica, jurídica e urbanística. Portanto, é o órgão encarregado da implementação de programas decorrentes do Plano de Ação e Metas aprovado pela Prefeitura de Belo Horizonte para elaborar ou executar projetos que deles decorram.

A Prefeitura de Belo Horizonte vem promovendo, assim como a de Porto Alegre, a participação popular em seus programas públicos. Em 1995 instaurou o Orçamento Participativo (OP) e em 1996, o Orçamento Participativo da Habitação (OPH). Na Capital mineira, ainda houve, em 2006, a promoção do Orçamento Participativo Digital, o primeiro na América Latina a ser realizado via internet. O conceito básico dos orçamentos participativos é a definição de parte das aplicações dos recursos municipais disponíveis pela população em obras variadas, dentre equipamentos comunitários e infraestrutura, por meio de fóruns regionais e, depois, municipal. No caso do OPH, o investimento é exclusivo para habitação, definindo o número de unidades habitacionais a serem distribuídas entre os Núcleos de Sem Casa, como será detalhado mais adiante. Ainda que apresentem fragilidades estruturais importantes no que se refere à sua abrangência e à efetiva democratização dos processos decisórios, tais programas pretendem ser calcados na participação dos movimentos sociais populares organizados.

A execução da PMH tem por objetivo reduzir o déficit habitacional, que estaria dividido, segundo Carneiro e Valpassos (2003), em duas partes: necessidade de incremento (quantitativo), em que estariam presentes a *coabitação*, definida como o caso em que mais de uma família compartilha o mesmo lar, o *ônus excessivo com aluguéis*, representado por famílias com renda de até 3 SM e que gastam 30% ou mais com pagamento de aluguel e

domicílios improvisados; e reposição do estoque de moradias em uso (qualitativo), definida pelos *domicílios rústicos e depreciados*.

De acordo com dados de 2009 da Fundação João Pinheiro, o déficit habitacional da Região Metropolitana de Belo Horizonte era de 129.404 domicílios, somando habitações precárias, coabitação, ônus excessivo com aluguel e depreciação. Além disso, 89,2% das famílias desses domicílios tinham renda familiar até 3 salários mínimos.

A partir de 2001, cria-se a Secretaria Municipal Adjunta de Habitação (SMAHAB), que passa a ser responsável pelo chamado “déficit quantitativo”, que trata da construção de novas habitações e do reassentamento das famílias relocadas de áreas de risco ou desapropriação. No entanto, apenas em 2005 a SMAHAB é desvinculada da URBEL, que anteriormente era a única agente da PMH. Com isso, a outra parte do déficit, o chamado “déficit qualitativo”, que concentra suas ações em vilas e favelas da cidade, fica sob a responsabilidade da URBEL.

Com o objetivo de identificar as ações das secretarias, faz-se aqui uma associação ao que Fernandes (2009, p. 67) classifica como os dois tipos de políticas urbanas:

Políticas preventivas – que articulem políticas fundiárias com políticas urbanas, habitacionais, ambientais e fiscais, sobretudo na esfera local; envolvendo terras privada e pública, imóveis vazios e subutilizados privados e públicos; bem como envolvendo as administrações públicas em todas as esferas governamentais, o setor privado, as comunidades organizadas (cooperativas, ONGs, movimentos sociais etc.) e outros setores, como a universidade para dar assistência técnica e jurídica às administrações municipais e às comunidades;

Políticas Curativas de regularização das situações de assentamentos informais já consolidados.

Identificando essas políticas em Belo Horizonte, atribuem-se à SMAHAB as políticas *preventivas* e à URBEL, as políticas *curativas*.

O público das ações realizadas pela URBEL são os moradores de vilas e favelas. Já a população atendida pela SMAHAB se divide em dois tipos: (a) famílias participantes dos Núcleos de Sem Casa, cadastradas por meio do OPH, que, presumidamente, apresentam uma posição mais passiva à ação do Estado, na medida em que se submetem às *regras do jogo*; e (b) famílias provenientes de situação de risco ou aquelas desalojadas em função da realização de obras públicas bem como moradores de rua, as quais apresentam uma postura mais reativa

às ações de remoção de moradias promovidas pela Prefeitura. O primeiro grupo participa de reuniões em seus Núcleos até que ocorra a contemplação com uma unidade habitacional do OPH. Essas reuniões tratam de assuntos como: a organização da PMH, formação de um condomínio e formas de financiamentos. Na maioria das vezes, as famílias adquirem sua unidade após anos de espera e participação nessas organizações. Além disso, apenas alguns membros da família comparecem a esses encontros, o que dificulta a conscientização de todo o núcleo familiar com relação aos temas ali abordados. Isso acontece porque a família pode ser representada por apenas um membro nessas reuniões, o que diminui significativamente os gastos com transporte desse público, que não apresenta muita renda. Além disso, normalmente, as mulheres adultas são as mais interessadas em se filiar aos Núcleos e a participar desses encontros.

Para serem contempladas, as famílias devem atender a três critérios: renda de até 1.900 reais; ser residente há pelo menos dois anos no município; e não terem sido contempladas anteriormente em programas habitacionais.

O propósito da SMAHAB em atender esses dois grupos conjuntamente está na concepção de que o segundo grupo ao se relacionar com o primeiro, supostamente mais organizado socialmente em razão dessa participação histórica construída em movimentos sociais, consegue alterar suas condições sociais e espaciais de risco. No entanto, essas posturas diferenciadas podem ser conflitantes em decorrência das diferentes origens dessas famílias, umas provenientes de grupos organizados e outras de remoções forçadas.

Desde 2009, o SMH também tem um novo agente, a Secretaria Municipal de Políticas Urbanas (SMURBE). Compete a ela, principalmente, coordenar os projetos e programas relacionados ao desenvolvimento urbano e ambiental da cidade, como: limpeza urbana, requalificação urbana, habitação, transporte e trânsito, controle urbano, estruturação urbana, drenagem e saneamento básico; gerenciar o Fundo Municipal de Habitação Popular (FMHP), o Fundo Municipal de Saneamento, o Fundo Municipal de Transportes Urbanos e o Fundo Municipal de Calamidade Pública; e delegar às autarquias, fundações e demais entidades da administração indireta o gerenciamento dos contratos de sua competência.

A Figura 3 ilustra o atual formato do SMH.



FIGURA 3 – Sistema Municipal de Habitação
Fonte: SMAHAB, 2009

A existência dos Conselhos e das Conferências garantiu a inserção da sociedade civil nos processos de decisão e de planejamento das políticas setoriais dos municípios. Ao mesmo tempo, segundo Ricci (2009), institucionaliza os movimentos sociais, que não conseguiram alterar a lógica da burocracia pública, ainda verticalizada. Também questionando a proposta de participação popular tal como é realizada no Brasil, Valla (1993, p. 63) aponta que essa participação “implica uma contradição: de um lado, legitima a política do Estado diante da população; por outro, significa um canal para que as entidades populares disputem o controle e a destinação da verba pública”. Como se verá a seguir, na descrição dos programas habitacionais da Prefeitura de Belo Horizonte (PBH), os canais de participação estão abertos, mas a efetiva capacidade de ação da população ainda é questionada.

2.1.3 Programas atuais das secretarias ligadas à habitação

A URBEL e a SMAHAB são as secretarias diretamente ligadas à habitação. Realizam trabalhos voltados para a melhoria das condições de moradia das comunidades de vilas e favelas e para a oferta de novas moradias para a população de baixa renda, respectivamente. A Secretaria Municipal Adjunta de Regulação Urbana (SMARU) realiza ações relacionadas à isenção das taxas de licenciamento de imóveis abaixo de 70m² e disponibiliza plantas com essa mesma metragem, além de um trabalho gratuito de implantação do projeto nos terrenos e emissão do alvará de construção e da certidão de Baixa ou Habite-se (PBH, [2010]a).

As ações da URBEL atingem aproximadamente 5% da área de Belo Horizonte e 20% da população da cidade (PBH, [2010]a). As ações da SMAHAB possuem menos abrangência como se verá a seguir, uma vez que a oferta pública de habitação de interesse social (HIS) ainda é o grande desafio brasileiro, tanto na efetivação da política quanto na própria criação de programas que atendam a maior demanda que exige subsídio estatal.

O programa mais antigo da URBEL é o de Regularização Fundiária, seguindo o que foi estabelecido no PROFAVELA, o qual concede títulos aos moradores daqueles assentamentos irregulares reconhecendo seu local de moradia na cidade. Entre 1986 e 2009, foram emitidas 12.220 escrituras, beneficiando 22.773 domicílios em 43 comunidades (PBH, [2010]a).

O Plano Global Específico (PGE) pode ser considerado o instrumento mais importante na política da URBEL, pois diagnostica e propõe intervenções nas vilas e favelas da cidade de maneira participativa, com o objetivo de melhorar a qualidade de vida daquela população e integrar essas áreas na cidade. Trabalha integrando ação social, intervenções urbanísticas e regularização fundiária, sendo formulado e executado por uma equipe multidisciplinar perante o Grupo de Referência (GR), composto por representantes dos moradores da vila capacitados para divulgar as informações e fiscalizar as ações realizadas. O PGE prioriza as obras e as intervenções na comunidade, o que possibilita a criação de um ambiente de planejamento e um eficiente mecanismo de captação de recursos em fundos federais, estaduais, e até, internacionais. Até o momento, foram concluídos 54 PGEs, englobando 77 comunidades e beneficiando 282.710 habitantes. Estão em execução cinco PGEs em cinco comunidades beneficiando outros 31.800 moradores. Foram conquistados no OP 2009/2010

outros sete PGEs em outras sete comunidades, com 8.829 habitantes. Ao todo, serão 66 PGEs para 89 comunidades e 323.349 habitantes (PBH, [2010]a).

O PGE é um pré-requisito para a participação da comunidade no OP/Vilas. Afinal nele são listadas e priorizadas as obras a serem executadas nas vilas. Já foram investidos 174 milhões de reais entre 1994 e 2008, tendo 219 obras concluídas e 107 em andamento. Destas, 91 estão ligadas ao programa do governo federal Saneamento para Todos (SPT), que inclui desde obras de drenagem e contenção até a construção de unidades habitacionais (PBH, [2010]a).

Para as áreas de risco há um programa específico, desde 1993: o Programa Estrutural para Áreas de Risco (PEAR), que tem um caráter de prevenção de possíveis acidentes. Realiza um trabalho de diagnóstico, controle e eliminação de situações de risco de deslizamento de encostas e de inundação nas Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS². Consiste na concessão de material e na orientação técnica para que a própria comunidade possa realizar as obras de pequeno porte nos casos de risco geológico baixo a médio. Esse trabalho tem interface com a comunidade, inclusive capacitando nas ações a serem tomadas em caso de chuva forte e no contato com o Núcleo de Defesa Civil (PBH, [2010]a).

A população identificada em áreas de risco é direcionada para os Abrigos Públicos da Prefeitura, sob a coordenação da Secretaria Municipal de Assistência Social, ou encaminhada para o Bolsa Moradia, implantado em 2003. Nesse programa, é financiada pela prefeitura a locação de moradias para famílias cadastradas até que sejam reassentadas definitivamente. Atualmente, esse benefício é de 300 reais. Segundo dados da PBH, até o início desse ano foram concedidos 95.728 benefícios, somando o valor de 22 milhões. Importante ressaltar que os demais custos da habitação ficam por conta dos moradores, tais como luz, água, IPTU e possíveis reformas decorrentes do uso (PBH, [2010]a).

As famílias removidas têm dois destinos programados pela intervenção. Primeiro, o reassentamento em nova unidade habitacional construída pela prefeitura. Segundo, o Programa de Remoção e Reassentamento de Famílias em Função de Risco e Obras Públicas (PROAS), que, como o próprio nome diz, objetiva abrigar as famílias removidas em função de obras públicas ou encontradas em locais de risco geológico-geotécnico. O PROAS atua

² ZEIS são áreas demarcadas nas cidades que compreendem as vilas e favelas (ZEIS-1) nas quais serão desenvolvidos os trabalhos de requalificação urbanística e de regularização fundiária e áreas em que foram edificados conjuntos habitacionais pelo Poder Público (ZEIS-3), mas que necessitarão de novas intervenções, devido à intensa transformação ocorrida. As ZEIS-2 que compreendiam as áreas possíveis de implantação de HIS foram substituídas na nova Lei de Uso e Ocupação de Belo Horizonte de 2010 pelas Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS), que funcionam como um sobrezoneamento, podendo ser utilizada em toda a cidade. Foi apresentada na Conferência das Cidades de 2009, para facilitar a ampliação do acesso à terra urbana.

monitorando o reassentamento das famílias em imóveis considerados adequados no mesmo local ou realizando o pagamento em espécie, por meio de indenização: 20 mil reais atualmente (PBH, [2010]a).

Em 2005, a partir da revisão dos PGEs de algumas comunidades, surge o programa de intervenção estruturante chamado “Vila Viva”, que executa as transformações previstas nos planos. Atualmente, está sendo implantado em seis comunidades de Belo Horizonte: Aglomerado da Serra, Taquaril, Pedreira Prado Lopes, Vila São José, Aglomerado Morro das Pedras e Vila Califórnia. Contempla 25% da população moradora em vilas e favelas, cerca de 81 mil pessoas. A atual efetivação do Vila Viva se deve ao investimento de 572,3 milhões de reais obtido do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) do Governo Federal, e do financiamento do Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) e Caixa Econômica Federal (PBH, [2010]a). O PAC, lançado em 2007, está subdividido em três eixos de infraestrutura: logística (rodoviária, ferroviária, portuária, hidroviária e aeroportuária); energética (geração e transmissão de energia elétrica, petróleo, gás natural e energias renováveis); e social e urbana (Luz para Todos, saneamento, habitação, metrô e recursos hídricos). Os investimentos são da ordem de R\$ 503,9 bilhões em todo o Brasil até 2010. Há a previsão de um PAC 2 no governo que inicia em 2011.

Há ainda na URBEL o Controle Urbano, um programa educacional que realiza, em parceria com a SMARU, atividades informativas sobre as diretrizes estabelecidas pela Lei de Uso e Ocupação do Solo de Belo Horizonte. Tem por objetivo conscientizar os moradores de vilas e favelas sobre os prejuízos do adensamento habitacional e as proibições de ocupação de áreas públicas, de reocupação de áreas onde ocorreram remoções e de instalação de atividades urbanas, tais como comerciais, industriais, de serviços ou coletivas. Esses esclarecimentos visam ao bem-estar geral dos assentados (PBH, [2010]a).

A URBEL trabalha com o planejamento e a execução de intervenções em vilas e favelas, a titulação de terrenos ali inseridos, o apoio ao fornecimento de material para pequenas intervenções, a criação de mecanismos para garantir auxílio ou o próprio abrigo no caso de remoções nos locais de intervenção e ações educacionais envolvendo os moradores, conscientizando-os da importância do papel do planejamento e da ação do Estado nessas comunidades. A crítica a ser realizada a esse trabalho está na forma como é desenvolvida a participação popular, que ainda deve avançar para evitar problemas como os citados por Valla (1993) relacionada à restrição ao acesso à informação, à fragmentação da participação, à limitação das atribuições e, até mesmo, à cooptação das lideranças. No entanto, deve-se

considerar que a população de vilas e favelas foi durante muito tempo excluída de qualquer participação e que esse processo, por ser educacional, é desenvolvido num período de médio e de longo prazo. Outro aspecto a se considerar é a diminuição das remoções realizadas.

TABELA 1 – Produção da URBEL, política curativa

PROGRAMA	AÇÕES	BENEFICIADOS
Regularização Fundiária	Emissão de 12.220 escrituras entre 1986 a 2009	22.773 domicílios em 43 comunidades
PGE	54 PGEs concluídos 5 em execução 7 conquistados no OP 2009/2010	282.710 habitantes de 77 comunidades 31.800 habitantes 8.829 habitantes de 7 comunidades
OP Vilas (tem PGE como pré requisito)	Investimento de 174 milhões de reais entre 1994 e 2008. Concluindo 219 obras e 107 em andamento.	
Bolsa Moradia	Investimento de 22 milhões de reais	95.728 benefícios concedidos
Vila Viva	Investimento de 572,3 milhões de reais	81 mil habitantes de 6 comunidades

Fonte: PBH, [2010]a

O outro braço da política habitacional, a *preventiva*, apresenta dois programas focados no aspecto social da moradia e programas relacionados à produção de novas moradias. O primeiro programa social é o Programa de Organização Comunitária, que consiste no cadastramento das aproximadamente 13 mil famílias ligadas aos 172 Núcleos de Sem Casa que serão futuras beneficiárias da PMH, levantando dados como composição familiar, renda, escolaridade e ocupação dos integrantes. O segundo é o Programa de Acompanhamento Social, que consiste no trabalho de Pré-Morar e Pós-Morar, compreendendo a orientação das famílias antes e depois da ocupação, respectivamente, com o objetivo de monitorar sua ocupação e fomentar o trabalho e a renda, a educação ambiental e a organização comunitária (PBH, [2010]c). A SMAHAB terceiriza parte do trabalho de Pós-Morar, tendo a Ação Social e Política Arquidiocesana (ASPA) como principal parceira. Essa entidade funciona como um intermediário entre moradores ou síndicos e a secretaria, realizando o trabalho de mobilização, comunicação e organização comunitária, educação sanitária-ambiental-

patrimonial e o repasse dos problemas relativos à má execução da construção identificados pelos moradores. Esse trabalho é sugerido pelo Ministério das Cidades e deve ser realizado por pelo menos dois anos após a ocupação.

Com relação à outra linha de atuação da Secretaria, têm-se os seguintes programas de promoção de estoque para a habitação:

- Produção de conjuntos habitacionais, financiados com recursos do OPH – prioritariamente para famílias com renda até 3 salários mínimos;

- Produção de conjuntos habitacionais para o reassentamento de famílias sujeitas à remoção ou a risco social ou inseridos no Programa Bolsa Moradia – transferência provisória de famílias para uma moradia de aluguel até seu reassentamento definitivo, cuja mensalidade é assumida pela Prefeitura;

- Política de concessão de financiamento e subsídio - financiamento subsidiado para os beneficiários dos programas habitacionais desenvolvidos com recursos do FMHP;

- Programa de Arrendamento Residencial – PAR – parceria com Caixa Econômica federal para atendimento a famílias com rendimento acima de 3 salários mínimos. (PBH, [2010]c).

Os dois primeiros itens contemplam a definição dos públicos atendidos, ao passo que os dois últimos apresentam as possibilidades de financiamento para a realização dos programas habitacionais. Percebe-se que há uma alteração do que Hamdi (1991) chama de “paradigma de provedor”, ou *provider*, que tem por objetivo produzir a habitação como eram feitos na época do Estado populista, para o papel de financiador, ou *supports*, que fornece os recursos para as pessoas produzirem sua moradia de acordo com suas peculiaridade. No entanto, essa alteração do paradigma ainda não está completa, pois nesses casos ainda há a predominância da modalidade gestão pública, ao invés da modalidade autogestão. Ou seja, ainda predomina a produção realizada pelo Poder Público, mesmo que terceirizando a execução, ao invés de a gestão ser realizada pelos próprios moradores ou seus Núcleos.

Atualmente, o OPH é o principal programa de produção de moradias para a população de baixa renda da PBH, atendendo uma população que não tem como acessar as linhas de crédito existentes, quais, normalmente, têm a faixa mínima de 3 salários mínimos como base.

Após a conquista no OP, em 1995, de 570 lotes urbanizados pelo Movimento de Sem Casa, começou-se a discutir a possibilidade de realizar um OP específico para a habitação, já que os

lotes representavam benefícios individuais, em contraposição às outras demandas do OP, que, normalmente, possuíam caráter mais coletivo. Com isso, o OPH, a partir de 1996, foi realizado anualmente até 1998, quando passou a ser bianual. Até 2000 sua organização foi realizada pela URBEL, mas a SMAHAB assumiu seu controle após sua criação em 2001. Cabe ressaltar que na evolução do OPH podem-se caracterizar dois momentos distintos. O primeiro ocorreu entre 1996 e 2000, quando se aprovavam recursos para lotes urbanizados e moradias, sendo que no biênio 1999–2000 decidiu-se não aprovar novos investimentos, mas aplicar os recursos desses dois anos para cobrir o déficit de habitação acumulado nos anos anteriores. O segundo ocorreu, a partir de 2001, quando só se aprovaram novas moradias, sem a modalidade de lotes urbanizados. Ainda aconteceram duas mudanças, uma referente à incorporação de famílias que ficaram desabrigadas devido às intensas chuvas de 2003 e a outra à decisão de executar a PMH paralelamente à captação de recursos externos, muito em decorrência da criação do Ministério das Cidades, que voltou a disponibilizar recursos federais para a HIS. O resultado até julho de 2009 foi a aprovação em assembleias de 6.668 unidades. Mas apenas 5.034 foram concluídas até 2009, contra 2.001 em andamento e 1.376 em contratação³. Está prevista a aprovação para o OPH 2010/2011 de mil unidades habitacionais, sendo 500 por ano.⁴ Ou seja, a produção, além de ser muito pequena, não acompanha o ritmo de aprovação pelas assembleias. (PBH, [2010]c)

Para participar do OPH, as famílias interessadas devem se filiar a um Núcleo de Sem Casa, realizar o cadastro na SMAHAB, pertencer a algum núcleo organizado por lideranças de bairro, possuir renda até cinco salários mínimos, morar em Belo Horizonte há mais de dois anos, não possuir outro imóvel e não ter sido beneficiada em outro programa habitacional da prefeitura.

A distribuição dos benefícios era feita com base no número de associados. Atualmente, é promovida mediante a participação dos núcleos no Fórum, valorizando a mobilização realizada pelas lideranças. Após definido o número de beneficiários de cada núcleo, este indicará seus membros em assembleia ou com base em regras estabelecidas pelo próprio núcleo (PBH, [2010]c). Essa medida de valorização da mobilização contribui para a individualização da política, tal como defendido por Valla (1993) quanto à cooptação das lideranças, o que possibilita procedimentos que geram benefícios pessoais e políticos,

³ Anexo I

⁴ MEDEIROS, Carlos. Reunião do Conselho Municipal de Habitação, 17 de dezembro de 2010

constantemente denunciados por participantes do movimento para o CMH ou, mesmo, nas entrevistas realizadas pelo autor no trabalho de campo deste estudo.

O governo municipal é que decide qual será o recurso disponibilizado e/ou o número de moradias a serem construídas no período. O CMH define critérios e datas para o cadastramento e a realização dos fóruns e delibera sobre a aplicação dos recursos. A SMAHAB realiza o cadastramento dos núcleos e faz a divulgação do processo. Acontecem os fóruns regionais preparatórios, onde se apresentam os critérios de distribuição e a indicação dos delegados dos núcleos. No Fórum Municipal de Habitação, são aplicados os critérios de distribuição dos benefícios e acontece a eleição da Comissão Fiscalizadora do Orçamento Participativo (COMFORÇA) da Habitação. Em seguida, há a indicação das famílias pelos núcleos. A SMAHAB e o Movimento por Moradia definem sobre a aquisição de terrenos, o desenvolvimento dos projetos e sua execução (gestão pública ou autogestão). A SMAHAB promove a execução dos empreendimentos e realiza o acompanhamento social. A COMFORÇA fiscaliza e monitora a execução dos recursos aprovados no OPH. A Comissão de Ética, que é parte da COMFORÇA, fiscaliza e averigua as denúncias de irregularidades dos núcleos na escolha das famílias e na condução do processo de indicação de beneficiários (BELO HORIZONTE, [2010c]).

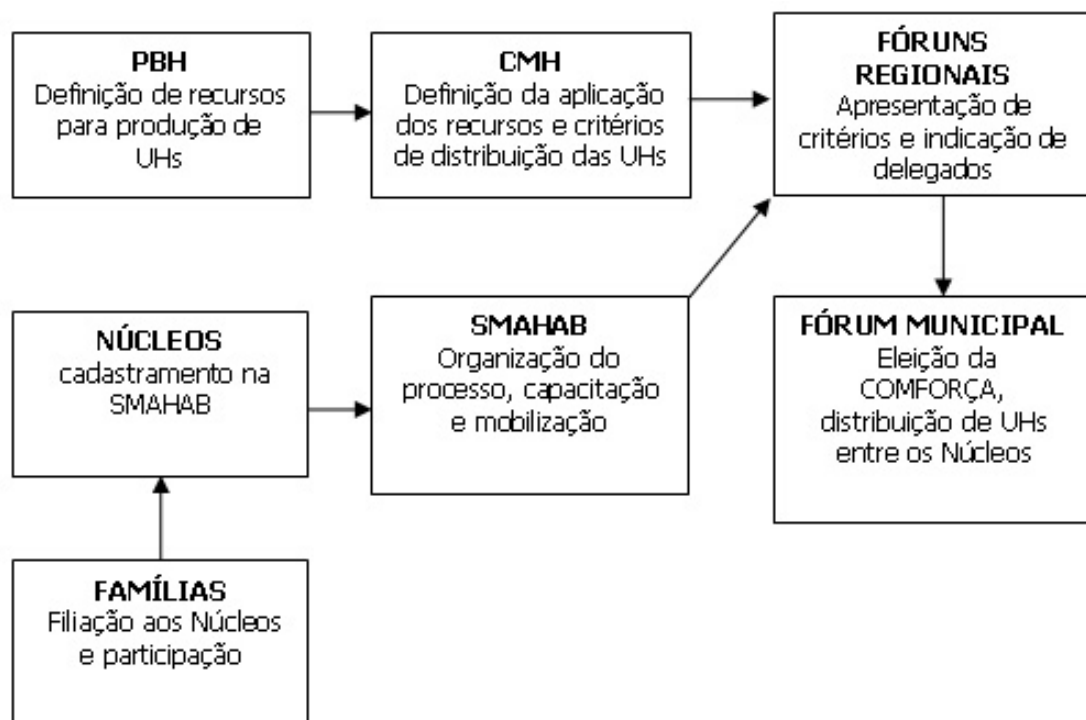


FIGURA 4 – Passo-a-passo do OPH
Fonte: PBH, [2010]c

Os empreendimentos ofertados pelo OPH não atendem à demanda, que aumenta cada vez mais. Por esse motivo, a Secretaria também desenvolve outros tipos de programas, como o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), criado em 1999, em parceria com a Caixa Econômica Federal, o qual se encontra paralisado, já tendo produzido 1.762 moradias (PBH, [2010]c). Essas moradias são para famílias com mais de três salários mínimos, que não representam a maior faixa de demanda.

Como houve a retomada de investimento federal nos programas de infraestrutura (PAC), houve em 2009 a criação do Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), lançado como o maior investimento em habitação social já realizado no País. A vinculação às políticas *preventivas* prende-se ao fato de estarem previstas a construção de novas unidades e a requalificação de imóveis já existentes (ainda não está aprovada), para famílias com renda até dez salários mínimos. Como a classe que interessa a este trabalho é a composta por famílias com renda até três salários mínimos e situadas em Belo Horizonte (capital inserida e em região metropolitana) e em cidades com mais de 300.000 habitantes, consideram-se dois tipos de atendimento: pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e pelo PMCMV Entidades.

No FAR, as unidades habitacionais são construídas e vendidas às famílias selecionadas, priorizando, no caso de Belo Horizonte, as famílias incluídas no Programa Bolsa Família e cadastradas no OPH, pois representam famílias com renda até três salários mínimos. Na Capital, os empreendimentos do PMCMV contemplarão apenas conjuntos verticais, devido ao alto valor dos terrenos disponíveis. Enquadram-se na definição de serem construídos apartamentos de 42m² (37m² de área útil), com limite de até 250 unidades por condomínio e 500 por loteamento (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, [2010]). O reconhecimento de que a moradia não é apenas a unidade habitacional relaciona-se à garantia que esses empreendimentos estejam inseridos na malha urbana que apresente infraestrutura básica que permita ligações domiciliares de água, esgoto, luz, acesso a transporte público, coleta de lixo e drenagem urbana e existência de equipamentos e serviços de educação, saúde e lazer.

No PMCMV Entidades, os financiamentos já são destinados a famílias organizadas em entidades sem fins lucrativos, como os Núcleos de Sem Casa, e o sistema de construção pode ser feito por administração direta, empreitada global ou mutirão assistido e autoconstrução. Portanto, possibilitaria o sistema de gestão pública ou o de autogestão, ambos realizados em Belo Horizonte. Nesse caso, só podem ser construídas 200 unidades habitacionais por empreendimento, as quais podem ser inseridas, contíguas ou isoladas da malha urbana, desde que o terreno seja definido no Plano Diretor Municipal como área de destinação de conjuntos

habitacionais. O empreendimento deve prever a infraestrutura básica, assim como no FAR, apesar de a infraestrutura externa, como equipamentos e serviços, poder estar executada e/ou com previsão de ser executada. Ou seja, nesse caso, que atinge a população mais pobre, por estar organizada em entidades sem fins lucrativos, a possibilidade de a infraestrutura externa não estar executada indica possíveis áreas na periferia ainda não consolidadas.

Até 19 de outubro de 2010, foram contratadas 608 unidades destinadas a famílias com renda entre zero e três salários mínimos, em contraposição com as 2.472 unidades destinadas a famílias com renda entre três e seis salários mínimos e as 1.025 unidades destinadas a famílias com renda entre seis e dez salários mínimos (MOREIRA, 2010).

TABELA 2 – Produção da SMAHAB, política preventiva

PROGRAMA	RESULTADOS
OPH	6.668 U.H. aprovadas em assembleias até 2009 1.000 U.H. aprovadas no OPH 2010/2011 5.034 U.H. concluídas até 2009 2.001 U.H. em andamento até 2009 1.376 U.H. em contratação até 2009
PAR (encontra-se paralisado)	1.762 U.H. para famílias com renda acima de três salários mínimos
MCMV (até 19 de outubro de 2010)	608 U.H. para famílias com renda entre 0-3 S.M. 2.472 U.H. para famílias com renda entre 3-6 S.M. 1.025 U.H. para famílias com renda entre 6-10 S.M.

Fonte: Autor sobre PBH, [2010]c e MOREIRA, 2010

2.1.4 Aspectos da legislação: mudanças ocorridas e sugeridas

“Durante toda a fase clássica da modernidade, o principal instrumento para criar uma agenda de opções foi a legislação” (BAUMAN, 2000, p. 79). Mas somente com a atuação conjunta dos governos e dos movimentos populares é que ocorrerá a consolidação do caráter democrático, garantido por algumas leis. Assim, os conceitos apresentados por Bauman clareiam a importância da discussão e disseminação da informação ligadas à formulação de políticas públicas. Esse autor afirma:

As opções individuais são, em todas as circunstâncias, limitadas por dois conjuntos de restrições. Um é definido pela *agenda de opções*: o conjunto de alternativas efetivamente disponíveis. Toda opção implica escolher uma coisa dentre outras e raramente o conjunto de coisas a escolher depende daquele que escolhe. Outro conjunto de restrições é definido pelo *código de escolha*: as regras que indicam com base em que se deve preferir uma coisa a outras e quando a escolha é adequada ou não. Os dois conjuntos de restrições criam o quadro em que opera a liberdade de opção individual (BAUMAN, 2000, p. 79).

É fundamental compreender a dinâmica envolvida nos processos decisórios e o modo como eles podem ser manipulados para reduzir ou expandir o controle social exercido pela participação popular. Seria necessário ampliar nossa *agenda de opções*, possibilitando alternativas para as políticas atuais, tal como tem caminhado pelas vias legais. Já o *código de escolha* será ampliado com o acesso à educação, trabalhando a aceitação e a formulação de novas estruturas. Esses dois conceitos são de extrema importância para esclarecer o valor da transformação dos marcos regulatórios, que modificam as possibilidades das escolhas a realizar.

Um marco regulatório importantíssimo para a Política Urbana foi a aprovação do Estatuto da Cidade, em 2001. Fruto de muita luta dos movimentos sociais, regulamenta e cria instrumentos urbanísticos capazes de ampliar o direito à moradia e à cidade, tais como⁵:

⁵ A apresentação destes instrumentos foi baseada numa cartilha sobre o Estatuto da Cidade, desenvolvida pelo CREA-MG, IAB-MG, SENGE-MG e AMM, em maio de 2002

- Instrumentos de combate à especulação: *parcelamento, edificação ou utilização compulsórios*, o que permite ao Poder Público estipular um prazo para que os proprietários de terrenos ou edificações vazios, ociosos ou sem uso deem uma destinação a eles; *Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo*, que reprime a ociosidade de imóveis, sob pena de aumento crescente do tributo; *desapropriação com pagamento em títulos*, que permite ao município desapropriar imóveis ociosos sob o pagamento com títulos da dívida pública resgatados no prazo de até 10 anos; *direito de superfície* que faculta ao proprietário, sem perder a propriedade, conceder a outra pessoa o direito de utilizar o solo, o subsolo ou o espaço aéreo de seu imóvel, respeitada a legislação urbana, por tempo determinado ou indeterminado; e *direito de preempção*, que concede ao município a preferência na compra de imóvel urbano situado em área previamente determinada por lei, assegurando o valor de mercado e a finalidade estabelecida naquela lei.

- Instrumentos de distribuição de ônus do processo de urbanização: *outorga onerosa do direito de construir (solo criado)*, que permite ao município determinar o aproveitamento básico de um terreno e a possibilidade de construção acima desse coeficiente, sob pagamento pelo proprietário, recurso que deve ser utilizado para o bem coletivo; *operações urbanas consorciadas*, que permitem a formulação de um conjunto de medidas e intervenções de transformações urbanísticas coordenadas pelo município, com a participação de vários agentes para determinada área da cidade; *transferência do direito de construir*, que permite ao proprietário de determinado terreno com interesse de preservação ou que sirva a programas de regularização fundiária ou urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda construir em outro local ou alienar esse direito a outra pessoa; e *estudo de impacto de vizinhança* que exige a discussão com a vizinhança de determinado local sobre os impactos de empreendimentos que possam trazer expressivas modificações à sua região.

- Instrumentos de regularização fundiária e urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda: *usucapião especial de imóvel urbano*, que concede a uma pessoa, para sua moradia, o título de domínio do imóvel de até 250m², ocupado, sem oposição do proprietário, há mais de cinco anos, desde que o beneficiário não seja

proprietário de outro imóvel urbano ou rural; e *usucapião especial coletivo*, idêntico ao anterior, mas amplia para o caráter coletivo de uma ocupação.

Incluem-se aqui as cidades com mais de 20 mil habitantes, as situadas em regiões metropolitanas, as integrantes de aglomerações urbanas, as que possuam áreas de especial interesse turístico e as que apresentem áreas de influência de empreendimento com significativo impacto ambiental e queiram utilizar alguns instrumentos desta lei para realizarem seus Plano Diretores de forma participativa. Isso representa um maior número de municípios que deveriam realizar seu planejamento urbano aplicando os instrumentos de inclusão social e estabelecendo áreas específicas para a preservação ambiental e para assentamentos habitacionais de interesse social. Assim, é visto como um mecanismo viável para a incorporação das famílias de baixa renda nas políticas urbanas e habitacionais. Mas a falta de estrutura ainda verticalizada da burocracia pública, que dificulta a efetiva participação popular, e a incapacidade política dos dirigentes de realizarem sua implementação real em várias cidades transformam o Estatuto da Cidade em um ganho apenas teórico.

Uma das grandes dificuldades encontradas no Brasil com relação à reforma urbana está relacionada ao caráter concedido à propriedade que prioriza o conteúdo privado e individual em detrimento da função social. Por isso, é necessário discutir novas formas de se vislumbrá-la.

Para Fernandes (1998, p.127), o conceito de função social da propriedade, em sua criação, “se reduz às ‘limitações’ e/ou ‘restrições’ administrativas do poder público ao uso da propriedade – e como tal externas ao direito, cujo conteúdo de aproveitamento econômico seria determinado pelos interesses do particular”. Retoma-se Fernandes (2008, p. 69) para caracterizar a função social da propriedade:

[...] é uma expressão do princípio de que o urbanismo é uma função pública no sentido mais amplo, isto é, a ordem urbanística não é determinada tão-somente pela ordem dos direitos individuais, não sendo reduzível tão-somente à ordem dos interesses estatais.

O conjunto dos instrumentos citados e implantados em 2001 fortaleceu esse caráter de propriedade como bem social, mas enfatiza-se aqui que ele não é praticado.

Fernandes (1998, p. 131) alerta que:

[...] não há como tratar da crise habitacional e do déficit de moradia tão somente com os direitos de propriedade. Não há país no mundo que tenha enfrentado essa questão sem recorrer a todo um leque de alternativas jurídicas, inclusive a discussão do aluguel social. Não há como tratar disso somente com a lógica da propriedade e, sobretudo, da propriedade individual.

Nessa última citação, Fernandes aponta o aluguel social como alternativa para o conceito de casa própria, comumente aceito como a forma mais autêntica de moradia. O Bolsa Moradia é tratado como uma forma de aluguel social, mas ele é apenas o que se pode chamar de “bolsa aluguel”, pois é utilizado apenas como etapa temporária até o reassentamento da família em um dos empreendimentos produzidos pela PBH. O fato de o Bolsa Moradia realizar o pagamento a imóveis de terceiros ao invés de imóveis públicos, em que os moradores pagam um aluguel que não representa um ônus excessivo no seu orçamento, é o que o diferencia dos modelos de aluguel social utilizados em países como Inglaterra e França, em que o Estado é dono dos imóveis e o pagamento é feito pelo morador. Há um projeto de lei tramitando na Câmara dos Deputados, 6.342/09, que institui o Serviço de Moradia Social, o qual aborda o tema e sugere algumas definições como a de *bolsa aluguel*, um subsídio e garantia por tempo determinado que viabilize o acesso de famílias de baixa renda ao mercado locatício, como o Bolsa Moradia de BH; mas propõe a criação de um parque imobiliário para esse fim, podendo ser público ou privado. A diferença a propriedade do imóvel no primeiro seria de direito público e no segundo de direito privado e locado pelo Poder Público. Os direitos vinculados a esses imóveis seriam coletivos, concedidos a entidades e se restringiriam ao direito de uso, tendo um caráter de moradia transitória, possibilitando a organização do núcleo familiar até que esses optassem por realizar um financiamento imobiliário.

Essa abordagem associada ao aluguel social é justificada pelo número de imóveis vagos urbanos encontrados nas grandes cidades. Na RMBH, são 138.878, considerando os imóveis em construção (PNAD, 2007), montante que ultrapassa o valor do déficit habitacional. No entanto, muitos desses imóveis vazios foram produzidos para grupos sociais de maior poder aquisitivo, inviabilizando sua aquisição para HIS.

2.2 Constituindo o espaço da habitação

Tradicionalmente, o futuro morador dos empreendimentos habitacionais públicos apenas tem acesso à sua moradia quando ela está finalizada, não tendo a possibilidade de interferir ao longo dos processos de projeto e execução. Outra alternativa seria a inclusão do morador nesse processo possibilitando o entendimento antecipado por parte do Poder Público de suas demandas espaciais, bem como da realidade socio-econômica específica desse mesmo morador. Percebe-se que há uma grande conquista dos movimentos populares no sentido de se inserirem na esfera política e participarem da formulação e decisão de algumas diretrizes. No entanto, o indivíduo ainda não possui a efetiva participação nas resoluções sobre o seu futuro conjunto ou, mesmo, sobre sua unidade habitacional.

O tratamento da moradia como produto é uma das críticas à produção em massa realizada no setor habitacional, o que simplifica seus procedimentos para aumentar a velocidade e minimizar os custos dos processos. Essa massificação não só minimiza os atributos de qualidade espacial dos empreendimentos como contribui para a transformação do morador em consumidor. De Certeau (2008, p. 341) reforça essa crítica:

Cultura ordinária e cultura de massa não são equivalentes. Dependem de problemáticas diferentes. A segunda remete a uma produção em massa que simplifica os modelos propostos para ampliar sua difusão. A primeira diz respeito a um “consumo” que trata o léxico dos produtos em função de códigos particulares, muitas vezes obras dos praticantes e em vista de seus interesses próprios. A cultura de massa tende para a homogeneização, lei da produção e difusão em grande escala, apesar de ocultar esta tendência fundamental sob variações superficiais destinadas a assentar a ficção de “novos produtos”. A cultura ordinária oculta uma diversidade fundamental de situações, interesses e contextos, sob a repetição aparente dos objetos de que se serve. A *pluralização* nasce do uso ordinário, daquela reserva imensa constituída pelo número e pela multiplicidade das diferenças.

Portanto, a massificação realizada para consumidores elimina a pluralização propiciada por múltiplos produtores. Em defesa da participação do futuro usuário, Turner (1976) ressalta que

[...] a importância da habitação não está no que ela é, mas no que ela faz na vida das pessoas; as imperfeições ou deficiências na sua habitação são infinitamente mais toleráveis se elas forem de sua responsabilidade do que se forem da responsabilidade de outrem; quando um habitante tem controle sobre as principais decisões e são livres para fazerem sua própria contribuição para o projeto, construção ou gestão de sua habitação, ambos processo e produto estimulam o bem-estar social e individual; quando as pessoas não tem controle ou responsabilidade por decisões chaves do processo de construção da sua habitação, por outro lado, esses empreendimentos podem se tornar barreiras para a satisfação pessoal ou um fardo econômico (tradução e grifo do autor).

Reafirmando o argumento acima, Santos (2002, p. 328) manifesta que, “quando o homem se defronta com um espaço que não ajudou a criar, cuja história desconhece, cuja memória lhe é estranha, esse lugar é a sede de uma vigorosa alienação”. A participação efetiva nos processos habitacionais possibilita ao homem reconhecer e formar sua identidade. Essa é a ideia defendida neste trabalho, em que se pretende inserir o futuro morador no processo e ampliar as possibilidades espaciais dos conjuntos produzidos.

2.2.1 Moradia como processo

Algumas discussões sobre participação do usuário no processo de produção arquitetônica foram promovidas, nos anos 1960, por arquitetos como Lucien Kroll, Christopher Alexander, N. John Habraken e Cedric Price. Evidencia-se aqui a teoria de suportes, de N. John Habraken (2000), em que há a inserção do morador como agente participante ativo nos processos de decisão. A Figura 5 ilustra os processos habitacionais e seus componentes – recursos financeiros, terra urbana, edificação e o morador –, imersos em duas abordagens: moradia como produto; e moradia como processo. Na primeira, o morador apenas recebe sua moradia quando ela está concluída, sem o poder de escolha durante sua concepção ou construção. Na segunda, o morador é parte do processo, sendo um agente ativo durante todas suas etapas de decisão.

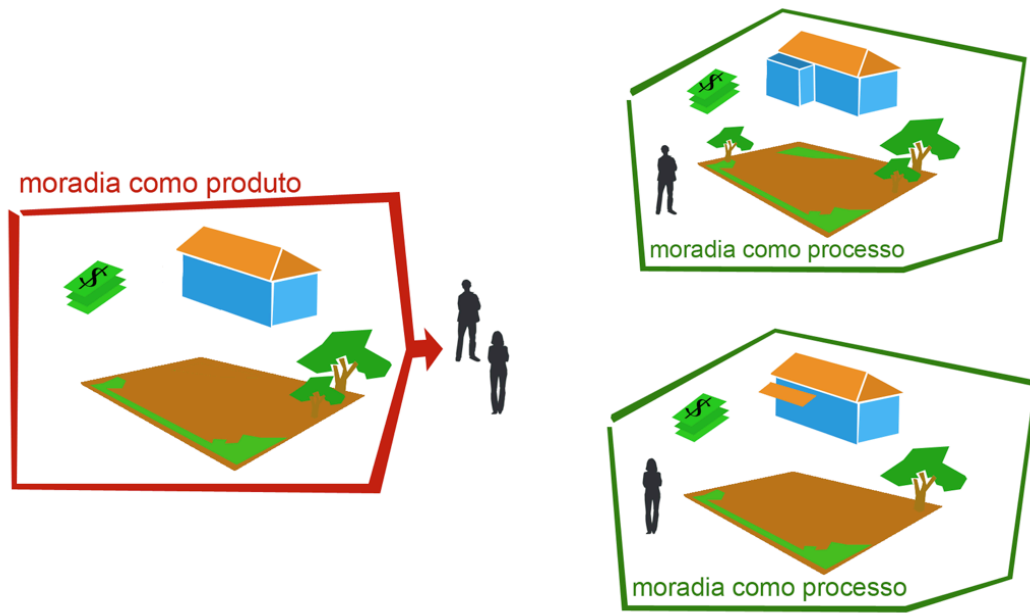


FIGURA 5 – Moradia como produto e como processo
 Fonte: Autor, baseado na teoria de Habraken

Segundo Habraken, as transformações e modificações realizadas nas moradias ao longo do tempo são tão intensas e necessárias que deveriam ser entendidas como pressuposto dos processos habitacionais. Para tal, apresenta-se seus conceitos de *suporte* e de *recheio*, representados, respectivamente, pelas decisões coletivas e individuais próprias dos processos de projeto e execução das moradias. No entanto, ele não se limita ao edifício, inserindo em seu conceito um terceiro nível, *tecido urbano*, constituindo a escala urbana de um projeto. Afinal, em um quarteirão, por exemplo os prédios são substituídos sem alterar estruturalmente o vizinho, mas há interferência entre eles.

A definição do que seja *tecido urbano*, *suporte* e *recheio* cabe aos agentes envolvidos em cada empreendimento, isto é, o arquiteto, o engenheiro, o Poder Público, outros profissionais e o morador. No entanto, este último participante tem ficado de fora do grupo que irá definir as características da HIS. Geralmente, as decisões coletivas – *suportes* – referem-se a serviços de infraestrutura urbana, instalações hidrosanitárias, elétricas e outras, e à estrutura do edifício. Em outras palavras, aquilo que é fixo e/ou comum e diz respeito à coletividade. As decisões individuais – *recheio* – referem-se aos elementos que exclusivamente dizem respeito ao morador, por exemplo, divisões internas, distribuição dos pontos de serviços, localização de esquadrias e mobiliário. O acompanhamento profissional ao longo da etapa das decisões individuais pode ser implementado, mas apenas se desejado pelo morador.

Existiriam, então, três níveis de tomadas de decisão: o *tecido urbano*, o *suporte* e o *recheio*, partindo do que seria mais coletivo ao mais individual. No caso, o *tecido urbano* tem as ruas como elemento que deveria ser decididos pela coletividade, e por isso permanecem intocados. Já o interior do lote é de responsabilidade de um grupo mais restrito ou, até mesmo, de um indivíduo. Sua preocupação não está em dar uma resposta espacial ao que poderia ser realizado, mas condicionar o espaço projetado de forma que possibilite uma possível transformação. Esse conceito é um dos norteadores da corrente da arquitetura chamada *Open Building*, ou *Arquitetura Aberta*. Seus principais ideais: a) inclusão de vários participantes no processo de concepção dentre vários profissionais relacionados à construção civil e ao urbanismo tratando essa produção como multidisciplinar e, essencialmente, o usuário como beneficiário do projeto e futuro ocupante; e b) concepção de espaços que permitam transformações ao longo do tempo sem interferir no coletivo, pois o desenvolvimento de um empreendimento está em constante modificação ou, pelo menos, deve possibilitar isso.

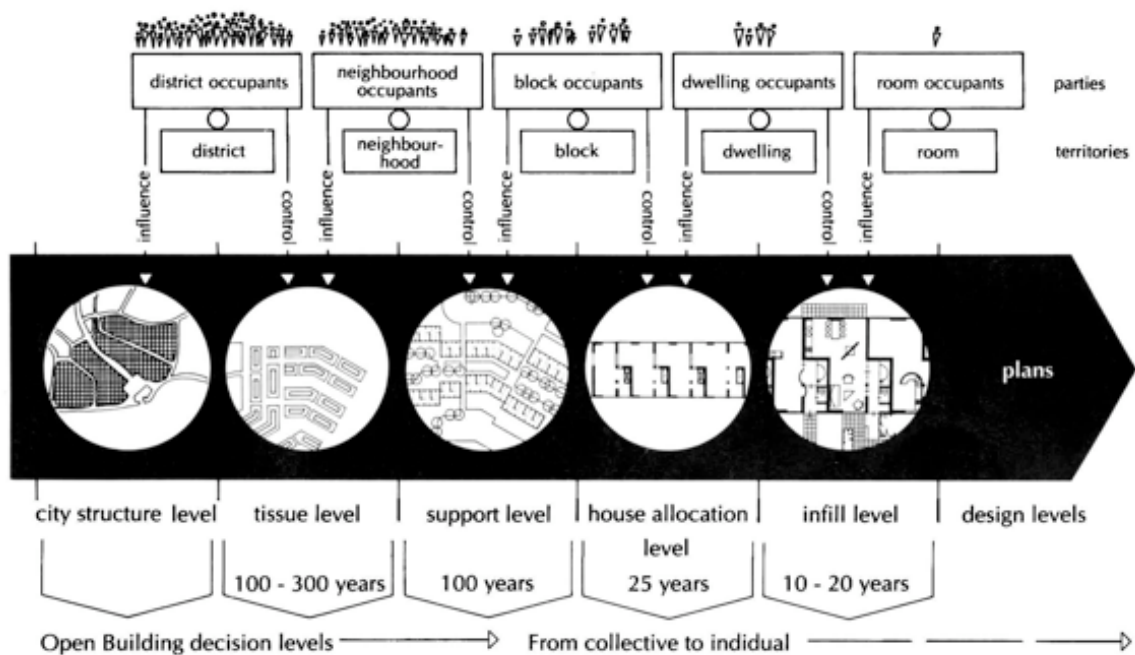


FIGURA 6 – Diagrama da hierarquia do processo de decisão proposto no Open Building
 FONTE: PRAXIS [2011]

O desenvolvimento desse conceito desencadeia na coordenação modular, um sistema que permite o encaixe de suas partes (estrutura, vedação, instalações) de maneira flexível, possibilitando sua substituição sem interferir nos demais componentes. Este sistema não exige a industrialização, mas a diminuição dos desperdícios em obras pressupõe um projeto bem estruturado, que preveja essa modulação e uma possível substituição de elementos ou

produtos que sejam coordenados modularmente, e por isso podem se adequar em qualquer situação sem grandes perdas.

Outro conceito de Habraken é a sugestão da noção de hierarquias espaciais como forma de indicar o controle espacial exercido por um morador num conjunto. O foco está na apropriação, mas também é possível utilizar esse conceito para uma possível expansão ou alteração do espaço. Habraken (1987) distingue três tipos de controle de hierarquias. O primeiro é realizado pela reunião de pequenas partes numa maior e o processo é uma sequência de reuniões, como assembleias. Seria como o funcionamento democrático, num conjunto que seja dividido em blocos. Por exemplo, apenas a reunião entre essas partes decide sobre o todo, como num condomínio.

Nos outros dois tipos não há a reunião das partes de nível mais baixo. A relação que ali se estabelece é de dominação, de forma que as transformações realizadas nos níveis mais baixos são forçadas pelo de nível mais alto. É chamada de “hierarquia dependente”, em que o controle físico é realizado por apenas uma parte, de maneira autoritária e solitária. Na outra forma de dominação, a hierarquia territorial, o controle dos espaços das partes físicas é distribuído, mas sem reunião entre elas, como em lotes separados, em que os vizinhos não interferem no que o outro fará dentro do seu espaço. Para exemplificar essas relações de controle, utiliza-se a Figura 7 do próprio Habraken.

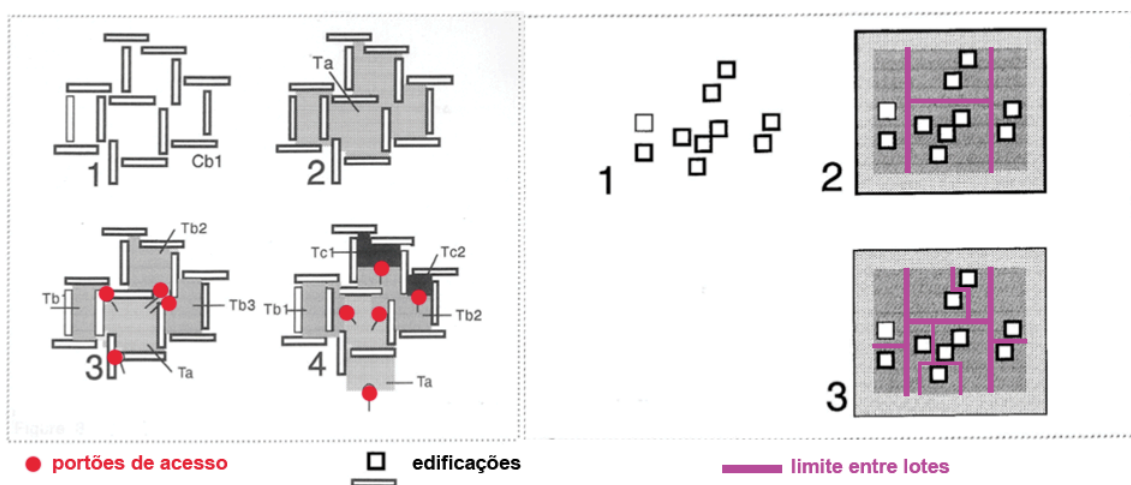


FIGURA 7 – Exemplos de diagramas de Habraken sobre o controle das hierarquias
Fonte: Habraken (1987) alterado pelo autor

Do lado esquerdo da Figura 7 estão representados pelos círculos os portões de acesso que controlam a entrada para as áreas nomeadas como Ta, Tb1, Tc2, etc. De sua forma, a localização desses portões define o número de blocos conectados, aumentando ou diminuindo a população que tem acesso àquele espaço e, portanto, alterando o número de partes que decidem sobre o espaço. Do lado direito são apresentados lotes individuais e coletivos, que demonstram o compartilhamento ou não de espaços. No lote coletivo há mais unidades controlando o mesmo espaço, o que pode ser conflituoso, dependendo da comunidade ali estabelecida, mas pode diminuir a desigualdade entre seus membros, pela necessidade de partição igualitária do espaço. Já os lotes individuais podem representar uma relação de poder desigual, baseada em seu tamanho ou, até mesmo, na relação das partes, que se torna mais individualizada.

Retornando à situação brasileira, na maioria dos casos de produção de HIS o futuro morador não participa do processo de decisão de sua moradia. Mesmo nos projeto da PBH construídos sob o sistema de autogestão, salvo raros casos, os beneficiários entraram no processo após a aprovação do projeto pelo órgão financiador. A Caixa Econômica Federal, principal financiadora de HIS, adota em sua rotina de procedimentos o critério de aprovar os projetos dos empreendimentos antes da aprovação do crédito das famílias. Ou seja, o ingresso dos beneficiários somente ocorre após a conclusão da aprovação do projeto. Com isso, o trabalho social realizado com os moradores, chamado de “Pré-Morar”, consiste na explicação do que será o condomínio e como será a unidade habitacional conquistada, mas não há poder de decisão para alterações. Percebe-se, então, que esse tipo de empreendimento ainda está sendo produzido como produto.

O lado positivo é que atualmente a participação popular cresceu enormemente. Com isso, as lideranças comunitárias de origem pobre passaram a ter voz em fóruns antes inexistentes, como no OPH. Além disso, a participação em arenas deliberativas, como o Conselho Municipal de Habitação ou o Conselho Nacional das Cidades, tem aproximado os agentes externos dos futuros beneficiários e das lideranças, que passaram a exigir a participação dos moradores na concepção, e não somente durante a obra, como acontecia nos antigos mutirões, em que as pessoas realizavam um esforço excessivo nos seus horários de lazer para a construção de sua moradia.

2.2.2 Aspectos da vida cotidiana

Explica Teixeira (2004, p. 144) que “a história do lugar confirmou que a produção do espaço vai além de construí-lo diretamente através de desenhos urbanos e de dar a eles novas formas de uso”. Muitas das famílias de baixa renda apenas realizarão as transformações em sua moradia anos após terem sido assentadas, devido às poucas condições de financiarem essa alteração. Portanto, o que se chama aqui de “processo” se manifesta no acompanhamento durante a fase de projeto, mas também após sua ocupação.

Outras questões relacionadas, principalmente, à questão da manutenção física do condomínio podem ser encontradas em outros estudos brasileiros ligados à Análise Pós-Ocupação (APO). Citam-se como exemplos o realizado por Medvedovski (1998), em que as dificuldades encontradas na gestão de conjuntos habitacionais horizontais em Pelotas, Rio Grande do Sul, são relativas à indefinição do condomínio – logo, causa a inexistência de uma representação coletiva; e o de Gonçalves (2002), que apresenta as modificações em um conjunto habitacional em São Paulo, na tentativa de dividir o espaço coletivo mediante a criação de portões entre blocos de prédios do conjunto. Essa fragmentação espacial vai de encontro à teoria de Habraken sobre os controles de hierarquia, citada anteriormente, que tende a criar uma territorialização pela divisão do espaço.

Ressalta-se também, a problemática da relação condominial, de Lay e Reis (2002), que focaliza uma série de tipos de espaços comunitários, desde jardins a equipamentos como playground ou churrasqueira, sua manutenção e a relação com o nível de satisfação dos moradores com os conjuntos. Palhares (2001) estuda as modificações realizadas num conjunto habitacional em Belo Horizonte cuja área de moradia acaba extrapolando para a área externa da edificação, por necessidade de espaço, revelando as relações que os moradores têm com a rua, com os vizinhos e com sua própria habitação.

A apresentação da situação urbana em que o conjunto será implantado para a população beneficiada se faz necessária, evitando-se conflitos sociais e, até, econômicos entre os futuros moradores e aqueles que já residem no local, como ocorrido no relato de Teixeira (2004), em que os moradores do bairro onde o conjunto habitacional seria implantado foram contra e tentaram impedir sua construção. A importância desse entorno é relatada por De Certeau (2008, p. 40):

Ora, o bairro é, quase por definição, um domínio do ambiente social, pois ele constitui para o usuário uma parcela conhecida do espaço urbano na qual, positiva ou negativamente, ele se sente reconhecido. Pode-se portanto apreender o bairro como esta porção do espaço público em geral (anônimo, de todo mundo) em que se insinua pouco a pouco um *espaço privado particularizado* pelo fato do uso quase cotidiano desse espaço. A fixidez do habitat dos usuários, o costume recíproco do fato da vizinhança, os processos de reconhecimento – de identificação – que se estabelecem graças à proximidade, graças à coexistência concreta em um mesmo território urbano, todos esses elementos “práticos” se nos oferecem como imensos campos de exploração em vista de compreender um pouco melhor esta grande desconhecida que é a vida cotidiana.

Percebe-se aí a importância de analisar o impacto do conjunto no bairro e a nova realidade para a população que residirá no conjunto. Afinal, uma comunidade será formada ali e irá desenvolver as relações sociais entre vizinhos, mesmo que pela sobrevivência, por exemplo, quando um necessitar de que alguém cuide de seu filho para que possa trabalhar ou, até mesmo, ao pedir uma xícara de açúcar, comumente utilizado em histórias populares. Se anteriormente a preocupação consistia em identificar o usuário com o espaço e, por isso com sua inserção no processo, hoje se percebe que a realidade do bairro também terá interferência na formação da identidade coletiva desses moradores.

Para se viver em comunidade, de acordo com Bauman (2003), perde-se a liberdade que está associada aos conceitos de *autonomia, direito à autoafirmação e identidade*. Esses conceitos estão perdidos em nome de uma proteção, tendo em vista a redução do tamanho da sociedade que estaria em volta de sua moradia. Numa comunidade romantizada, as pessoas ali reunidas escolhem aquela opção de socialização. Nas comunidades formadas por esses programas habitacionais, as pessoas ali reunidas devem aprender a conviver, para coexistir e atuar no conjunto ou no bairro onde moram, pois, muitas vezes, não houve escolha. Bauman complementa:

As perspectivas de os atores individualizados serem “reencaixados” no corpo republicano da cidadania são sombrias. O que os leva a se aventurar no palco público não é tanto a busca por causas comuns e maneiras de negociar o significado do bem comum e dos princípios da vida em comum, como a desesperada necessidade de “participar de redes”: compartilhar intimidades, como observa Richard Sennett, tende a ser o método preferido, talvez o único que resta para a “construção de comunidades”. Essa técnica de construção cria “comunidades” que são tão frágeis e de vida tão curta quanto as emoções espalhadas que vagam por aí, mudando erráticamente de um alvo para outro e perambulando para sempre numa busca inconclusa por um abrigo seguro; comunidades de preocupações, ansiedade e ódios

compartilhados mas sempre comunidades “de ocasião”: uma reunião momentânea em volta de um prego sobre o qual muitos indivíduos solitários penduram seus medos individuais (BAUMAN, 2008, p. 68).

Essa forma de formar uma comunidade poderia ser comparada à dos Núcleos de Sem Casa, em que dezenas de pessoas se associam com a intenção individual de adquirir sua moradia. Todas essas pessoas, de alguma forma, sobrevivem à exclusão social a que foram submetidas, unindo-se e fazendo concretizar sua vontade. Muitas aguardam por dez anos para serem contempladas. Afinal, a oferta habitacional pública ainda é muito menor do que a demanda. Durante todo esse tempo participando de reuniões sobre a futura moradia, o foco permanece sendo no espaço privado, o que lhe permitirá se sentir seguro.

As comunidades formadas nesses conjuntos compartilharão espaços com base nos consensos alcançados, e não na intenção inicial de se unir e formar um grupo que dividiria o espaço pelos ideais comuns, como numa comunidade romantizada. Com isso, percebe-se a dificuldade de se associar em comunidade. As pessoas estão passando por um processo de individualização que aumenta a cada dia, por meio das *Gated Communities*, ou Condomínios Fechados.

Como Eric Hobsbawm observou, “nunca a palavra ‘comunidade’ foi usada de forma mais indiscriminada e vazia do que nas décadas em que as comunidades no sentido sociológico ficaram difíceis de serem encontradas na vida real”; “Homens e mulheres procuram grupos aos quais possam pertencer, com certeza e para sempre, num mundo onde tudo o mais está se movendo e mudando, onde nada mais é garantido.” Jock Young fornece uma explicação sucinta e pungente: “No momento em que a comunidade entra em colapso, a identidade é inventada” (BAUMAN, 2008, p. 192).

Portanto, quando se fala de comunidade está-se referindo a uma vida compartilhada, não à ideia romantizada. “A fusão que uma compreensão recíproca exige só poderá resultar de uma experiência compartilhada, e certamente não se pode pensar em compartilhar uma experiência sem partilhar um espaço” (BAUMAN, 2006, p. 51). Por isso, a inserção do usuário no processo é essencial, se reconhecendo e fazendo parte da proposta de espaços a serem determinados coletivamente e outros individualmente. Se essa situação é realizada, alimenta-se uma busca democrática de participação popular e de formação da cidadania, além de compreender os limites do que é coletivo e individual. Ao mesmo tempo, esse processo de formação da comunidade e do espaço coletivo se dá ao longo da ocupação, e por isso se

considera que a moradia não se resume à unidade habitacional, mas também considera o conjunto de espaços e relações humanas estabelecidos ao redor dela.

Deve-se considerar que há uma gama de relações e situações já estabelecidas no espaço ao redor da moradia que determinarão várias das formas de ocupação dos conjuntos. Daí a importância de analisar a rotina dos moradores naquele local e de identificar os fatores que influenciam a construção ou destruição de uma vida coletiva e partilhada.

2.2.3 Espaço comum, espaço público e espaço privado

Uma vez explicada a importância da inserção do usuário no processo de produção da moradia desde a concepção à ocupação, parte-se para a caracterização do espaço comum, pois interessa aqui esclarecer como se dá o tratamento dessas áreas dos condomínios de baixa renda que não são tão privados como seus apartamentos ou casas, nem mesmo tão públicos quanto a rua.

Explicam Lay e Reis (2002, p. 28) sobre a variação dos níveis entre público e privado:

espaço privado (que pertence ou é utilizado por uma unidade residencial); espaço semiprivado (que pertence ou é utilizado por moradores de um prédio ou grupo de prédios do conjunto); espaço semipúblico (que pertence ou é utilizado por moradores do conjunto); e espaço público (que pertence ao poder público e é utilizado por moradores e por não moradores do conjunto).

O espaço comum seria aquele caracterizado pelo semipúblico e pelo semiprivado. Portanto, pertence à esfera coletiva, mas tem caráter restrito e ultrapassa o limite individual da unidade habitacional, mas não seria utilizado por todos e nem pertenceria ao Poder Público.

Lavalle (2005) indica em seu estudo as três ideias de público: “privacidade, ou intimidade, ou sociabilidade primária; propriedade, ou interesse particular; e comunicação”. Ele aborda suas dimensões *social, política e comunicativa*, respectivamente, que são interdependentes, mas

possíveis de análise distinta. O autor ainda apresenta as dicotomias entre público e privado nessas esferas, esclarecendo sua abordagem:

[...] privado *versus* vida pública, com suas conotações de convívio social e de acesso aberto ou irrestrito; privado *versus* vida política, associada a decisões vinculantes, a cursos de ação obrigatórios sobre problemas da comunidade e, em geral, ao interesse público; e privado *versus* publicitado ou exposto à luz pública (LAVALLE, 2005, p. 35).

O autor, além de identificar essas definições, apresenta uma linha histórica e aponta quando foi surgindo cada uma delas. A ideia de público, na dimensão política, tratada como *comum ao povo ou cidade, de interesse geral, que pertence ao povo*, só surge no século XVIII, devido ao alcance das reivindicações democráticas ocorridas à época e presentes até os dias de hoje, o que demonstra um processo relativamente novo dessa definição. Interessam aqui, principalmente, as ideias referentes à vida pública e à vida política, por envolverem as questões de convívio social e decisão de se viver coletivamente.

Juridicamente, as áreas chamadas “comuns” dos edifícios não são públicas do ponto de vista da propriedade ou da posse. Elas pertencem aos proprietários do terreno e da edificação que foi implantada. Ao mesmo tempo, são espaços de uso coletivo e pode corresponder ao que foi apresentado como a definição de *suporte*, o que poderia ser definido coletivamente pelos futuros moradores ou por suas representações durante a fase de projeto. Para esclarecer, a definição de espaço comum consta na Lei Federal 4.591/64, que sofreu alteração em 2002, juntamente com o Código Civil. Fica explicitado que “as áreas comuns dos condomínios horizontais são: ruas, vielas, praças, logradouros, áreas de recreio, áreas de reflorestamento, áreas destinadas ao lazer, áreas institucionais, áreas destinadas a serviços; cujo direito de gozo é comum entre todos os titulares de direito das unidades autônomas”.

Em seu artigo que trata sobre as áreas coletivas de conjuntos habitacionais, Medvedovski (1998) apresenta uma complementação àquela definição feita pelo promotor de justiça pública Dr. Paulo Roberto Gentil Charqueiro:

Além do terreno, são ordinariamente comuns as paredes externas, o teto, as instalações hidráulicas e elétricas, as fundações, os corredores, as áreas internas de ventilação, os aposentos do zelador, a caixa d’água, o acesso à garagem, e tudo o mais que não for de propriedade exclusiva dos

condôminos. Tudo o que não for área exclusiva é área comum. E, na dúvida, presume-se que seja área de condomínio (grifo do autor).

As definições do que é ou não exclusivo e sua regulamentação constam na Convenção de Condomínio, documento obrigatório para todos os edifícios multifamiliares, a ser formulado e assinado por todos os proprietários da unidade ou mesmo no caso de possuírem apenas o direito de uso. A inexistência dessa convenção registrada no Cartório Imobiliário representa a não existência do condomínio, o qual não pode ser chamado de tal maneira, pois não possui as regras necessárias para estabelecer a convivência entre os condôminos. A não existência desse documento pode beneficiar alguns grupos particulares.

Neste trabalho, identifica-se que os espaços comuns de caráter coletivo a serem analisados nos conjuntos habitacionais referem-se a todos os espaços semiprivado ou semipúblico. Portanto, estão definidos pelo espaço que compreende desde a soleira da porta do apartamento no hall de escada, onde o espaço já é compartilhado por mais de uma família do mesmo bloco, até chegar no limite com a rua, onde estão o estacionamento, as áreas verde e eventuais espaços de lazer dentro do limite do conjunto – ou seja, desde o espaço privado ao espaço público.

O olhar voltado para esse espaço intermediário é muito antigo. Bauman (2008) relembra os conceitos de Aristóteles, que diferenciava o *oikos*, como o território mais privado de convívio familiar da *ecclesia*, aquele domínio distante em que as questões públicas são estabelecidas. Aponta também para um terceiro espaço, a *ágora*, “um reino nem verdadeiramente privado nem todo público, um pouco de ambos” (BAUMAN, 2008, p. 252). Esse último espaço seria o ideal a ser compartilhado. Complementa ainda:

A ágora é a terra natal da democracia. Pela frequência com que é visitada e pela duração da estada, mede-se o pulso da democracia. É durante essas visitas que o trabalho de translação entre o oikos e a ecclesia é executado. A democracia é, na verdade, a prática da translação contínua entre o público e o privado, de reforjar problemas privados em questões públicas e redistribuir o bem-estar público em tarefas e projetos privados (BAUMAN, 2008, p. 252).

Essa citação demonstra que esse espaço intermediário é capaz de medir a capacidade dos homens de interagir entre si, de revelar questões privadas e de zelar pelo bem coletivo. Com isso, investigar sua utilização possibilita esclarecer as relações existentes no condomínio e

supor o tipo de relação que aqueles habitantes têm com os outros espaços da cidade.

Newman (1996) também localiza as ideias de público, e de privado, com suas gradações nos espaços de conjuntos habitacionais nos Estados Unidos. Sua abordagem propõe a importância de definir os espaços ao redor das moradias priorizando a temática da violência. Em seu trabalho, *Defensible Space*, objetiva aumentar o controle comunitário da vizinhança e sugere algumas maneiras de compreender as diferentes formas de implantação. A relevância de definir os locais considerados públicos e privados está na importância de determinar territórios. De acordo com o autor, quanto maior o caráter de público, menos as pessoas se sentem à vontade para intervir.

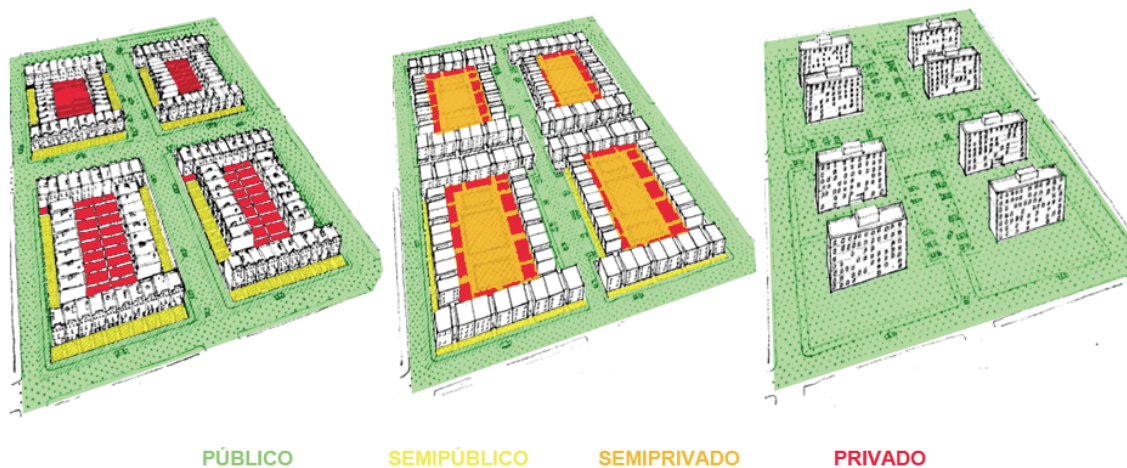


FIGURA 8 – Tipos de implantação de conjuntos habitacionais
Fonte: Newman (1996) alterado pelo autor

Na Figura 8, são identificadas as variações de tipologias de moradias. Da esquerda para a direita, são apresentadas três tipologias. Nas duas primeiras, são casas geminadas; e na última, edifícios. A variação do espaço público, semipúblico, semiprivado e privado é representada pelas diferentes legendas.

Na primeira implantação, percebe-se que o interior do quarteirão foi subdividido e mantém um caráter mais privado, composto por pequenos quintais ou jardins, havendo também na frente das casas outra área para apropriação. No segundo caso, há uma área semiprivada, de caráter privado, mas de uso coletivo, no interior do quarteirão, reduzindo a área individual de caráter individual e uso apenas privado. No último caso, só há área privada no interior dos prédios e o restante consiste em área pública. Segundo sua demonstração, as soluções com casas geminadas apresentam mais variações da transição do espaço público para privado. Ao

produzir edifícios, cria-se mais área pública, o que, de acordo com o autor, poderia gerar mais insegurança. A dificuldade desse controle possibilita situações relacionadas à violência e ao tráfico de drogas.

Para a realidade brasileira, deve-se fazer uma observação quanto ao aspecto identificado por Newman sobre o último caso. Como a maioria das propriedades é cercada ou murada, não se tem toda aquela área externa como pública. Trata-se exatamente do que se está chamando aqui de “espaço comum”, áreas semiprivadas ou semipúblicas. Por mais que legalmente possa ser semelhante, no caso brasileiro e no que fora apresentado pelo autor, a presença de demarcações mais rígidas, como muros e grades, é mais comum no Brasil pelo caráter da propriedade privada e também pela segurança ou pelo ideário criado pela falta dela. No entanto, as diferentes situações apontadas por Newman, baseadas em tipologias diversas, devem ser verificadas se há ou não repercussão em seus semelhantes brasileiros, pois a tendência a isolar a propriedade privada do domínio público pode fazer desaparecer esses espaços intermediários, como em alguns conjuntos habitacionais horizontais, em que o morador expande sua casa até o limite máximo, inclusive invadindo partes do espaço comum, dissolvendo aquela transição.

Para ilustrar a situação de alguns conjuntos habitacionais verticais, tipologia atualmente mais produzida em Belo Horizonte, seguem algumas imagens sobre a implantação de alguns conjuntos e uma marcação desses caracteres abordados por Newman.

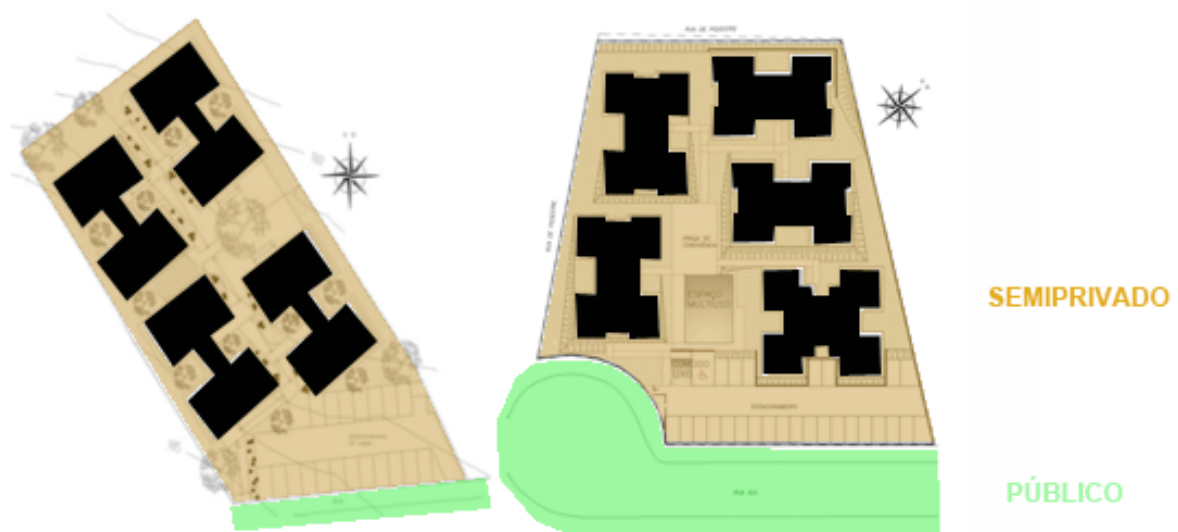


FIGURA 9 – Da esquerda para a direita, implantação dos Conjuntos Itaipu e Diamante em Belo Horizonte
Fonte: Siqueira (2008) alterado pelo autor

Estes conjuntos representam um modelo de tipologia muito utilizado na maioria dos casos de habitação coletiva para a população de baixa renda, tanto nos empreendimentos públicos quanto nos privados. São prédios em formato *H*, com quatro unidades por andar e uma caixa de escada central, reduzindo a área de circulação ao máximo. Eles possuem pouco espaço comum externo e, além disso, são, em sua maioria, gramados, estacionamento ou afastamentos mínimos exigidos por lei entre edifícios. Todavia, recentemente passaram a apresentar alguns equipamentos como quadra e “espaço multiuso”, identificados como demandas da comunidade.

Hertzberger também trata dos conceitos de público e privado, traduzindo-os em termos espaciais para coletivo e individual. Ele completa que, no sentido mais absoluto: “pública é uma área acessível a todos a qualquer momento; a responsabilidade por sua manutenção é assumida coletivamente. Privada é uma área cujo acesso é determinado por um pequeno grupo ou por uma pessoa, que tem a responsabilidade de mantê-la” (HERTZBERGER, 1999, p. 12).

O autor, entretanto, critica a excessiva ênfase nos dois polos, como se os projetos fossem feitos para grupos ou para indivíduos, desconsiderando que há constantemente relação entre os agentes e os espaços. “É sempre uma questão de pessoas e grupos em inter-relação e compromisso mútuo, i.e., é sempre uma questão de coletividade e indivíduo, um em face do outro” (HERTZBERGER, 1999, p. 12). Para o autor, os conceitos de público e privado podem ser vistos e compreendidos em termos relativos como uma série de qualidades espaciais, que, diferindo gradualmente, referem-se ao acesso, à responsabilidade, à relação entre a propriedade privada e à supervisão de unidades espaciais específicas.

Com isso, surge a necessidade de identificar esses espaços de transição, que realizam a passagem ou o encontro entre essas duas esferas. A soleira é um exemplo identificado por Hertzberger (1999, p. 40), que oferece o conceito de “intervalo como a chave para eliminar a divisão rígida entre áreas com diferentes demarcações territoriais”. Além disso, a ideia de que esse espaço comum é um local para a retomada dos ideais de democracia e cidadania fica explícita em seu argumento:

A questão está, portanto, em criar espaços intermediários que, embora do ponto de vista administrativo possam pertencer quer ao domínio público quer ao privado, sejam igualmente acessíveis para ambos os lados, isto é, quando é inteiramente aceitável, para ambos os lados, que o “outro” também possa usá-lo.

[...]

Se incorporarmos as sugestões espaciais adequadas em nosso projeto, os moradores sentem-se mais inclinados a expandir sua esfera de influência em direção à área pública. Até mesmo um pequeno ajustamento, na forma de uma articulação espacial da entrada, pode ser o bastante para estimular a expansão da esfera de influência pessoal, e deste modo, a qualidade do espaço público será consideravelmente aprimorada no interesse comum (HERTZBERGER, 1999, p. 40 e 41).

Outro exemplo desse sentimento de pertencimento do indivíduo na cidade estaria “numa área de rua com a qual os moradores estão envolvidos, onde marcas individuais são criadas por eles próprios, é apropriada conjuntamente e transformada num espaço comunitário” (HERTZBERGER, 1999, p. 43).

A importância dessa *rua de convivência* para Hertzberger está no fato de os moradores terem algo em comum, o que gera um sentimento de segurança e confiabilidade. “Este sentimento, no entanto, parece estar desaparecendo rapidamente de nossas vidas. A afinidade entre os moradores parece diminuir à medida que aumenta a independência proporcionada pela prosperidade” (HERTZBERGER, 1999, p. 53). Já seu oposto, essa sensação de forma exagerada, pode proporcionar um sentimento de controle social, que, na maioria das vezes, prevalece com seu aspecto negativo, ao invés de despertar para a diminuição da alienação e isolamento do indivíduo em seu entorno.

Bauman (2008, p. 121) também usa a imagem da rua, mas diferente de Hertzberger, com uma imagem de insegurança promovida naquele espaço:

A imagem de lar seguro transforma a rua, o “lado de fora do lar”, num terreno repleto de perigos; os habitantes desse lado de fora se transformam nos portadores da ameaça – que precisam ser contidos, afugentados e mantidos longe: “o ambiente externo pode chegar a ser visto como uniformemente indesejável e perigoso, enquanto, por trás das simbólicas cortinas de renda, ‘os padrões pessoais podem ser mantidos’. O significado de lar encolhe até designar o espaço onde algum sentido inerente de ‘ordem e decência’ pode ser imposto nessa pequena parte de um mundo caótico que o sujeito pode possuir e controlar diretamente” (BAUMAN, 2008, p. 121).

A rua representa por definição, o espaço público. Mas, como todo espaço, possibilita a privatização. Discussões sobre a rua ou sobre um ambiente criado para a passagem mas que foi totalmente privatizado estão presentes em Ghirardo (2002), que trata da individualização do homem e de suas consequências para a construção das cidades, criando relações

fantasiosas e imaginárias em locais da mesma natureza, como a DisneyWorld ou os Shopping Centers. Nesses locais não há de fato o espaço público, pois as relações estão totalmente controladas e restringidas por uma série de equipamentos, como câmeras, elementos que dificultam ou inviabilizam o ato de sentar próximo a canteiros e jardins ou, mesmo, os numerosos avisos alertando sobre o que se deve ou não realizar naquele espaço.

Yázigi (2000) demonstra as relações de pertencimento no espaço das calçadas e a constituição da cidadania nesse processo. Apresenta a substituição do cidadão pelo consumidor e, com isso, a enorme produção de equipamentos de lazer, ao invés de lugares que façam parte do dia a dia. O autor levanta a existência de mais literatura americana do que europeia sobre o espaço público, “talvez porque, historicamente, de modo geral, as cidades europeias se moldaram de forma a dar mais espaço ao pedestre” (YÁZIGI, 2000, p. 310). O modelo americano é, em grande parte, o que se consome nas grandes cidades feitas para os automóveis.

Abrahão (2008, p. 170) cita Antonio Arantes em *Paisagens paulistanas: transformações do espaço público*:

A seu ver, era fundamental saber de que modo esses “constructos identificadores”, que ocupavam posição de destaque na paisagem e no mercado de bens materiais e simbólicos, participavam reflexivamente dos processos sociais.

Sob tal perspectiva, apoiou-se três questões: 1) a formação de territorialidades no espaço público; 2) o espaço público como lugar político, ou, como se coloca a relação entre espaço público e esfera pública (política); e 3) as práticas de espaço e a formação da noção e da cidadania – os desafios à construção da cidadania e fortalecimento dos direitos culturais num contexto em que se fortalece a proximidade social entre aqueles que se relacionam à distância e aumenta o grau de fricção entre os mais próximos.

Esses *constructos identificadores* são elementos arquitetônicos determinantes de uma paisagem. Mas, socialmente realizados, delimitam territórios, grupos e possibilidades de manifestação identitária. Toda essa bibliografia retrata um objeto ou uma relação ao se perceber o espaço público, o espaço comum e o espaço privado, assim como a atuação da comunidade em cada um deles.

Voltando ao conceito de Habraken de controle das hierarquias, a situação em que ocorrem as assembleias em que se decide alguma transformação para o grupo, denomina-se aqui de “negociação”. Já a situação de dominação, em que uma pessoa ou grupo decide

arbitrariamente ocupar o espaço coletivo, ampliando seu território privado determinado pelos outros sem consulta, chama-se aqui de “invasão”. Além disso, as moradias são muito pequenas. Em Belo Horizonte, as unidades habitacionais para HIS ficam em torno de 47m², seguindo uma diretriz nacional, fazendo com que algumas famílias mais numerosas demandem a construção de mais espaço. A falta de assessoria ou, mesmo, o caráter improvisado das reformas geram ambientes precários no que diz respeito a ventilação e a iluminação.

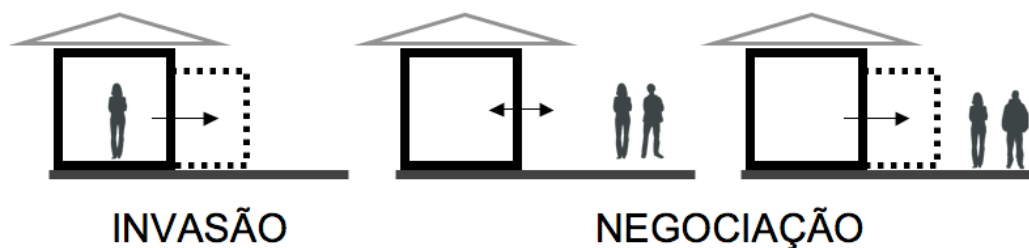


FIGURA 10 – Invasão *versus* negociação
Fonte: Autor, 2010

Essa dinâmica construtiva e transformadora não parece ter a mesma resposta em conjuntos habitacionais verticais, aparentemente pouco transformados em suas áreas coletivas. Dentro dos apartamentos, a variação de acabamentos e as disposições dos móveis são as mais variadas, o que demonstra a diversidade ali existente.

Esse baixo índice de transformação também parece estar relacionado ao caráter coletivo dos espaços comuns. O desenvolvimento das relações nesse espaço é realizado pela organização comunitária, uma das atividades previstas no programa Pós-Morar. Esse programa assessoria as famílias nos dois primeiros anos em sua nova moradia. Mas como assegurar que as regras estabelecidas serão cumpridas se a Convenção de Condomínio não estiver aprovada e se o condomínio não for instaurado? Essa é a realidade para muitos conjuntos produzidos pela SMAHAB que não têm *Habite-se*.⁶ A insegurança irá sobressair, gerando uma rotina de desordem, em que não há um conjunto de regras entre eles estabelecido.

A função do síndico é fundamental, mas este ao mesmo tempo, pode receber uma responsabilidade excessiva. Ele ou ela ficará responsável por aplicar a lei do condomínio para

⁶ “Baixa” ou “Habite-se” é o documento fornecido pelo Poder Público que comprova a execução da construção como projetado e em condições de ser habitada. Este documento também é necessário para se instaurar o condomínio, condição necessária para a aprovação da Convenção de Condomínio.

um grupo de pessoas que não se conhecem, vieram de toda a cidade e possuem origens culturais distintas. Cabe ressaltar que é parte da política municipal misturar famílias provenientes dos Núcleos com famílias provenientes das áreas de risco. Muitos deles viviam em locais que não tinham acesso a vários serviços básicos de infraestrutura ou então havia um acesso irregular. Portanto, não estão conscientes do que significa arcar com esse tipo de despesa. Em sua nova realidade com a formalização do acesso aos serviços básicos, há também uma série de custos que antes não existiam e, mais, custos coletivos, como a água em muitos dos prédios. Portanto, a inadimplência de um atinge a todos.

A figura do síndico parece ter então duas faces: aquela que possibilitaria a aquele grupo se autogovernar, determinar suas próprias leis e se estabelecer; e aquela que é a continuação de uma vida determinada, em que a pessoa continua passiva, recebendo alertas sobre suas obrigações. É importante ressaltar o fato de que, quando se tratar de cidadania, fala-se muito de direitos e pouco dos deveres. Ser cidadão é ser ativo, e não abdicar de sua autonomia na nossa sociedade:

Quando as pessoas aceitam a impotência para controlar as condições de suas próprias vidas, se elas se entregam ao que consideram ser necessário e inevitável, a sociedade deixa de ser autônoma, isto é, autodefinida e autogerenciada; para ser mais exato, as pessoas não acreditam que ela seja autônoma e assim perdem a coragem e a vontade para se autodefinir e se autogerenciar. A sociedade então se torna *heterônoma*, dirigida por outros, mais empurrada do que guiada. Aqueles a bordo do navio aceitam placidamente sua sorte e abandonam qualquer esperança de determinar o itinerário do barco. No final da aventura moderna num mundo humano autogovernado e autônomo, entramos na “época da conformidade universalizada” (BAUMAN, 2008, p. 73).

Fica estabelecida a discussão colocada por este trabalho, que se insere numa cidade com uma política habitacional com premissas participativas e inclusivas, mas que ainda tem um longo caminho a caminhar para efetivar a participação efetiva do beneficiário. Além disso, constata-se a necessidade de inserir o usuário no processo de produção habitacional, de criar uma relação entre ele e seu futuro local de moradia e de ressaltar a importância do espaço comum como local de aprendizado das relações coletivas, base de uma sociedade democrática.

3 GRANJA DE FREITAS, O BAIRRO DE CONJUNTOS HABITACIONAIS

A escolha do bairro Granja de Freitas como objeto de análise partiu da intenção de trabalhar o espaço comum de diferentes conjuntos habitacionais produzidos pelo Poder Público para atender à demanda do déficit quantitativo. A existência de conjuntos de médio porte e o fato de estar localizado em um vazio urbano próximo a dois aglomerados afirmaram a escolha do bairro. Ao avistar a imagem de satélite do bairro, já se percebe a diferença entre ele e os outros bairros vizinhos, muito mais adensados e ocupados. Com isso, deu-se início às pesquisas sobre seus conjuntos. Constatou-se que havia diferentes tipologias construídas desde 1997 até 2008. Além disso o bairro ainda receberia mais conjuntos do que aqueles que estão em construção. O bairro sozinho representa 11% das unidades habitacionais produzidas pela SMAHAB em Belo Horizonte. Se forem somadas àquelas que ainda serão implantadas, constituirá mais de 16% desse universo. Um Plano Diretor havia sido realizado para o bairro em 1999, o que possibilitaria a análise não só da privatização dos espaços comuns. Como também dos espaços públicos projetados. Os moradores não participaram da concepção dos espaços projetados. Mas, como essa é a realidade da maioria dos conjuntos produzidos, apenas confirmou o estudo de caso.

3.1 Localização e população

O bairro Granja de Freitas, localizado na região Leste de Belo Horizonte, tem seus limites dados pelo rio Arrudas e a estrada antiga que liga a Capital a Sabará ao norte, pelo córrego do Olaria e o município de Sabará a leste, pelo bairro Taquaril ao sul, e pelo córrego Santa Terezinha e o bairro Alto Vera Cruz a oeste.

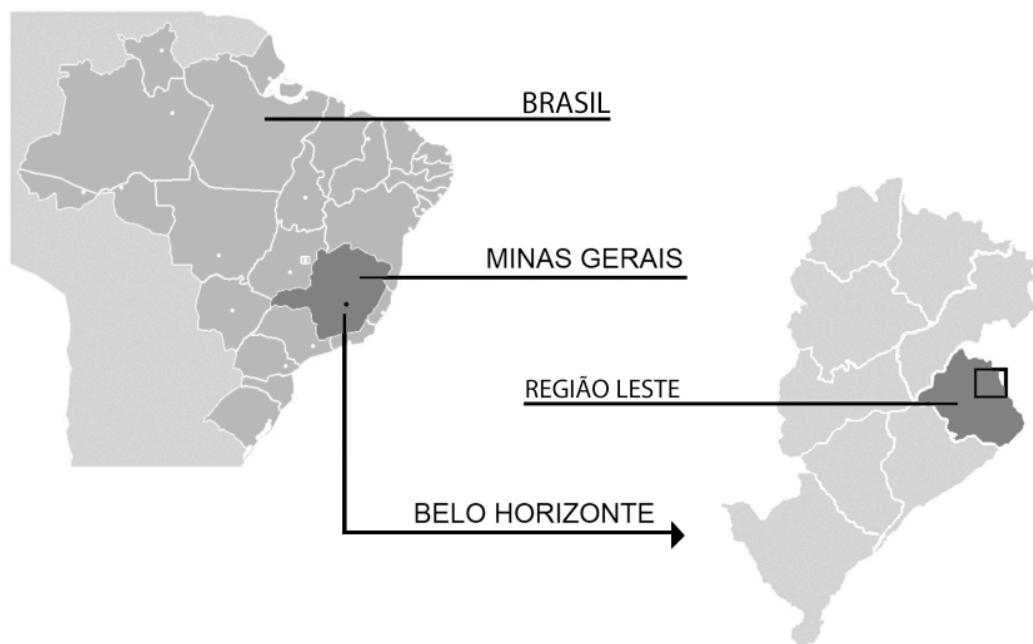


FIGURA 11 – Localização do bairro Granja de Freitas
Fonte: Autor, 2010

O acesso principal se dá ao norte, pela Avenida dos Andradas, de pista dupla, que, ao chegar no bairro Alto Vera Cruz, segue em pista simples pela chamada “Estrada Antiga”, que liga Belo Horizonte a Sabará e a Nova Lima. Há uma grande diferença entre o nível da avenida e o platô onde estão implantados alguns dos conjuntos podendo-se avistá-los a longa distância. (FIG. 13)

O centro do bairro se encontra numa posição mais alta do que os limites norte, leste e oeste, onde se encontram os vales dos cursos d’água. Já o bairro Taquaril, em seu limite sul, se encontra numa cota maior do que o bairro.



FIGURA 12 – Bairro Granja de Freitas e entorno imediato
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]



FIGURA 13 – Vista do Granja de Freitas, ao fundo, pela Avenida dos Andradas, principal acesso
 Fonte: Autor, 2010



FIGURA 14 – Vista do Granja de Freitas pelo encontro do Córrego Olaria e a estrada antiga de Sabará
 Fonte: Autor, 2010

A Rua São Vicente foi implantada seguindo a crista do morro, atravessando trechos de diferentes declividades, tendo trechos mais planos (0-15%) e outros mais acentuados (15-30%). A Rua Olaria acompanha parte do córrego Olaria, no trecho mais baixo do bairro.

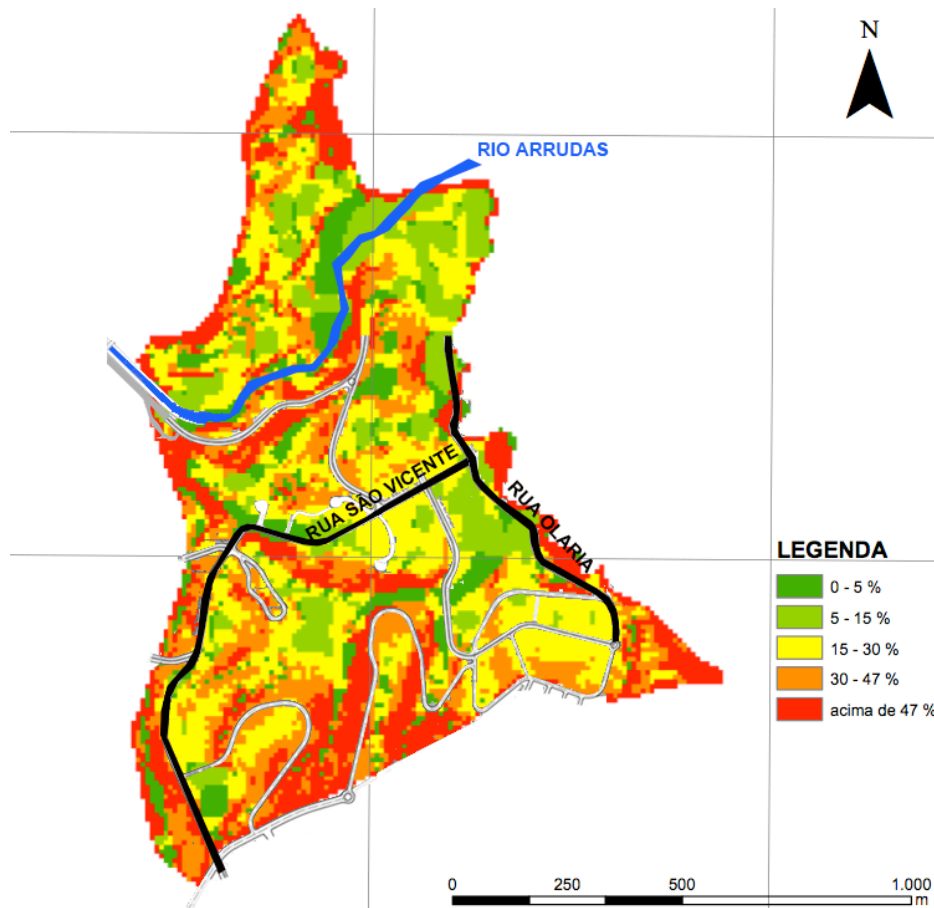


FIGURA 15 – Mapa de declividade com marcação do sistema viário do bairro Granja de Freitas
Fonte: Autor, 2010

Foi difícil obter informações recentes sobre a população do bairro Granja de Freitas, pois a SMAHAB só possui dados da população no momento inicial da ocupação dos conjuntos, que foram construídos em épocas diferentes, variando de 1997 a 2008. A ASPA não possui atualização mesmo dos conjuntos que ainda realiza o Pós-Morar e já encerrou sua atividade nos conjuntos mais antigos. O Posto de Saúde estava reorganizando seu grupo de agentes comunitários de saúde (ACS), que realizam visitas semanais às famílias, com o objetivo de incluir o conjunto construído no final de 2008. Também, estava passando por mudanças no sistema de cadastro perante a Prefeitura, impossibilitando o repasse de dados atualizados. Com isso, a população do bairro estimada pelo Posto de Saúde local e atualizada até fevereiro de 2010 é de 6.647 habitantes, contemplando 1.537 famílias.

Sua população é composta, basicamente, de famílias com renda de até três salários mínimos, pois são beneficiárias dos programas habitacionais da prefeitura que trabalham com famílias nessa faixa de renda. Percebeu-se ao longo das entrevistas, que várias famílias conseguiram melhorar de vida após a conquista de sua moradia, realizando algumas melhorias no apartamento ou casa e, inclusive, adquirindo automóvel em alguns casos. Ressalta-se que 545 famílias, segundo levantamento colhido no Posto de Saúde, estavam cadastradas no programa Bolsa Família, o que demonstra a situação de pobreza de parte da população.

3.2 Os bairros vizinhos

Como a formação do bairro Granja de Freitas está diretamente ligada às reivindicações dos movimentos populares dos bairros vizinhos, sua apresentação é fundamental, além de que esses bairros apresentam PGEs com ações que impactam o objeto de estudo desta dissertação.

O bairro Alto Vera Cruz tem sua formação por volta dos anos de 1950, mas intensificada apenas nos anos de 1960, mesmo sem infraestrutura e saneamento básico. Seu acesso era realizado por trem do subúrbio B-1, que vinha de Sabará, ou pela “Maria-Fumaça”, que vinha de Raposos. Outra opção de transporte era uma “jardineira”, tipo de ônibus, ou, simplesmente, caminhar até o bairro Horto, mais a oeste, e tomar um bonde até o centro. A região tem a vegetação de cerrado. Seus primeiros moradores se alimentavam de árvores frutíferas e animais silvestres da região durante um período. Afinal, apenas no final dos anos de 1960 é que os primeiros estabelecimentos comerciais foram implantados.

Em 1981, começavam as primeiras ocupações no bairro Taquaril. Entre 1984 e 1987, o movimento dos Sem-Casa, liderado pelo Centro de Ação Comunitária Vera Cruz, lutou pela liberação do Taquaril para a implantação de loteamento para a população de baixa renda. Em 1987, foram assentadas 1.883 famílias, em lotes de 150m². Também, foi fornecido acompanhamento técnico e material para a construção das casas. Em 1988, foram assentadas mais 300 famílias, em decorrência de intensas pressões do movimento popular. Após esse período, passou a ocorrer uma série de invasões, com ocupações em áreas verdes e de preservação ambiental, como margens de córregos e terrenos de altíssima declividade e de

risco geológico. Essa situação gerou a necessidade de se realizar, em 1995, o Plano Diretor do Taquaril.

Atualmente, os dois bairros possuem uma população de 60 mil habitantes, metade para cada um. A pobreza é característica marcante desses assentamentos. No Taquaril, 88,5% dos moradores têm renda familiar de até 3 salários mínimos (BELO HORIZONTE, [2010]).

Nos dois bairros, foram produzidos PGEs, sendo que no Taquaril está sendo realizada a implementação do Vila Viva, com recursos do PAC, programa abordado anteriormente. Entre as intervenções propostas nos dois bairros, há a previsão de remoção e implantação de conjuntos habitacionais no Granja de Freitas ou em sua divisa, sendo 80 unidades habitacionais próximo às obras sobre o Córrego Santa Terezinha, a oeste do Granja, provenientes do PGE Alto Vera Cruz, e 566 unidades a serem implantadas mais a sul, já dentro do limite do bairro Granja de Freitas, para as famílias removidas no projeto Vila Viva Taquaril. Outra importante obra é a implantação dos interceptores nos córregos Santa Terezinha e Olaria, que atualmente são poluídos e impróprios para a utilização dos moradores.

A previsão da desocupação das áreas verdes ocupadas no Taquaril é uma importante ação prevista, pois são responsáveis por muitos acidentes relacionados a desmoronamento e focos de incêndio, que destroem a vegetação e põem em risco a vida de milhares de pessoas, devido ao adensamento da ocupação.

O lixo também é um ponto muito importante a ser considerado e trabalhado na comunidade. Juntamente com os restos de construção, é responsável pelo assoreamentos de cursos d'água e focos de doenças.

Esses bairros fazem parte da área de ação da URBEL. Portanto, constituem políticas *curativas*, as quais não são o foco desse trabalho, mas alimentam algumas relações estabelecidas pela população do Granja de Freitas. Entre elas, citam-se a dependência de seus moradores ao comércio consolidado, a vida cultural do bairro Alto Vera Cruz e a vinculação de várias lideranças políticas de Núcleos de Sem Casa desses bairros.

A Figura 16 indica os locais onde serão implantados os conjuntos previstos nos PGEs desses bairros:

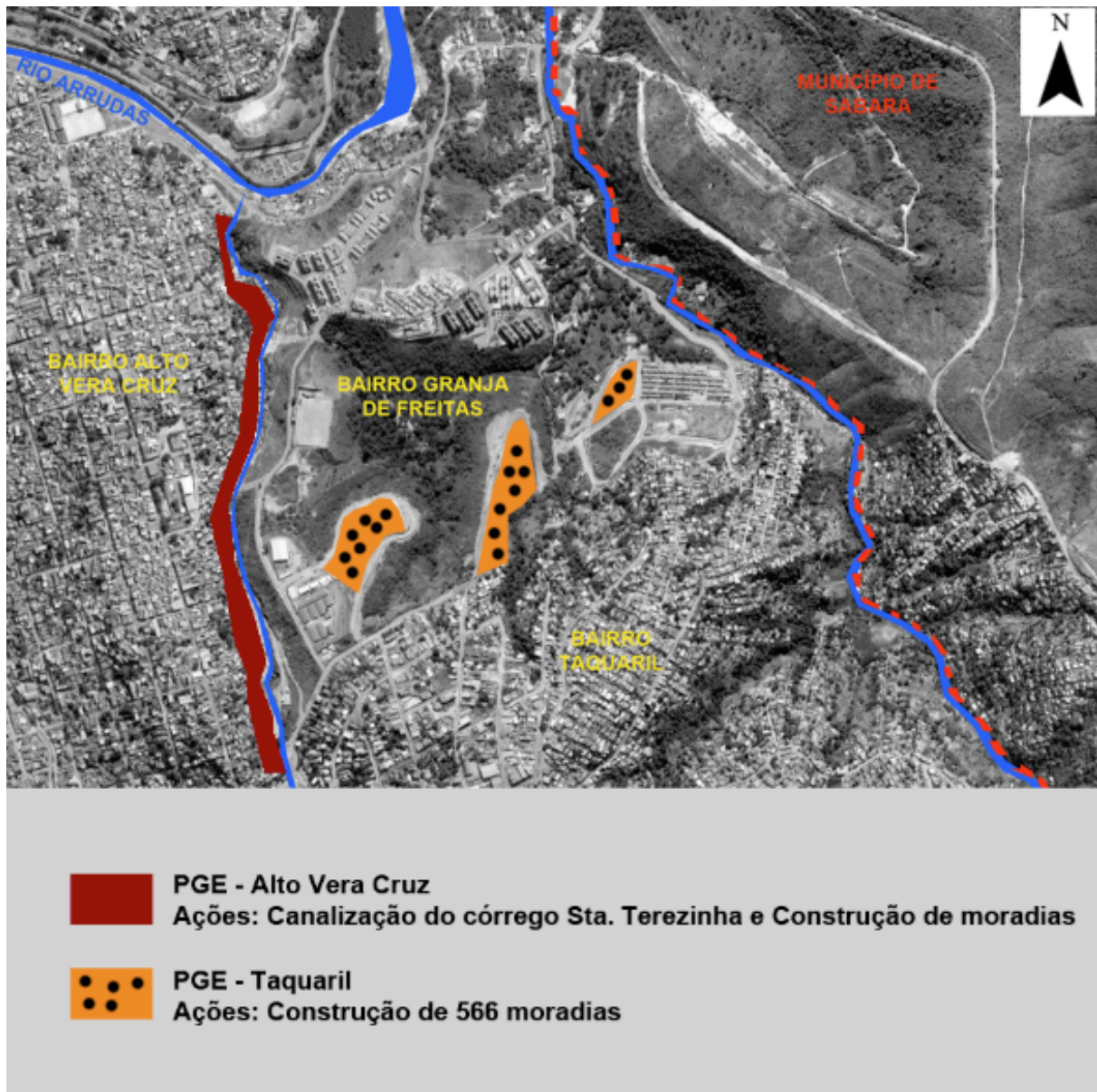


FIGURA 16 – Indicação do local das obras previstas no PGE do Alto Vera Cruz e do Taquaril
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Em contraposição ao adensamento excessivo dos bairros citados, há um enorme vazio na divisa leste do bairro Granja de Freitas, que pertence ao município de Sabará, área que apresenta um grande potencial de ocupação.

Há, ao norte, nas margens do rio Arrudas, uma pequena vila, chamada Marzagânia, que ainda não tem um plano de intervenção na URBEL, mas que faz parte do seu público alvo e provavelmente será completamente removida futuramente devido à proximidade ao rio.

3.3 Ocupação do Granja de Freitas

O terreno hoje ocupado pelo bairro Granja de Freitas pertenceu ao município de Sabará, cujo parcelamento fora aprovado em 29 de junho de 1948. Destinava-se à implantação de chácaras de aproximadamente 2.500m², que abrigaria moradias e atividades de perfil rural, devido, principalmente, à distância do centro e à dificuldade de acesso. Seu nome tem origem ligado a uma fazenda de criatório de frangos da família Freitas. Essa origem rural perdeu espaço para atender às demandas habitacionais dos bairros vizinhos. A Figura 17 indica a ocupação realizada no bairro ao longo do tempo.

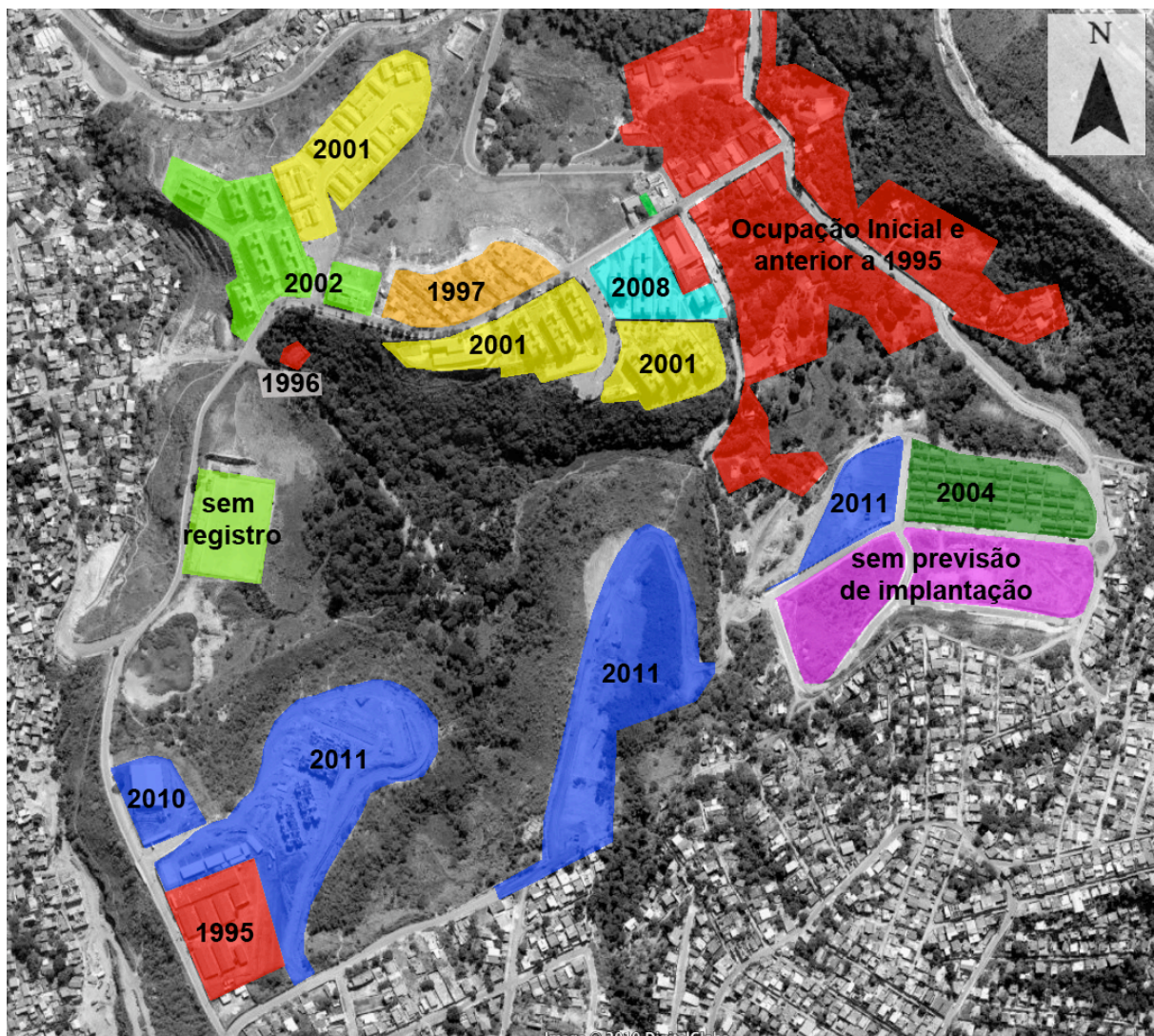


FIGURA 17 – Histórico de implantação dos conjuntos no bairro
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

As primeiras ocupações do bairro foram em lotes lindeiros ao córrego Olaria. Seus moradores viviam em condições de infraestrutura muito precária. Apenas nos anos de 1990 a população que ali residia foi atendida com uma linha de ônibus e com uma escola estadual para crianças de 1ª a 4ª série, constituindo o primeiro equipamento comunitário do bairro.

Em 1995, foi construído o Abrigo Público da Região Leste, vinculado, nesse momento, à URBEL, inserindo-se no ciclo de remoção de áreas de risco. As famílias são direcionadas para o abrigo com o objetivo de permanecerem temporariamente até que consigam ser reassentadas em outro local. Tem capacidade para atender 102 famílias, contando com uma área de lazer para as crianças e um refeitório. As famílias a ele direcionadas acabam conseguindo outra moradia nos bairros vizinhos, o que aumenta a vulnerabilidade social da população da região.

Em 1996, o Centro de Vivência Agroecológica (CEVAE) Taquaril foi instalado no bairro. Faz parte da Fundação de Parques e Jardins da Prefeitura de Belo Horizonte e tem por objetivo trabalhar quatro eixos: a) segurança alimentar e saúde, prestando apoio educacional às famílias da região, além de incentivar o cultivo e o fornecimento de ervas medicinais; b) agricultura urbana, desenvolvendo um trabalho de horta e formando o interessado no programa desde a sementeira até a colheita; c) geração alternativa de renda, também ligada ao cultivo horta, pois fornece sementes, mudas e local para plantio; e d) educação ambiental, realizando cursos de reciclagem e outros voltados para a redução e o melhor direcionamento dos resíduos. O CEVAE representou durante grande período boa alternativa para as famílias não vinculadas ao mercado formal ou que queriam desenvolver uma horta como fonte de renda alternativa ou de subsistência. No entanto, atualmente, são poucas as pessoas que utilizam esse local com essa finalidade. Há apenas 10 agricultores frequentes, todos do Granja de Freitas. De acordo com o atual administrador do CEVAE, essa evasão se deve ao fato de terem aumentado as ofertas de emprego formais na cidade.

Em 1997, foi construído o primeiro conjunto habitacional: o Conjunto Granja de Freitas I (GFI), constituído de 85 casas de um pavimento e com a laje de cobertura passível de expansão para o segundo pavimento, a ser feito pelos próprios moradores. As famílias a ele direcionadas são provenientes de uma ocupação urbana. Portanto, não são famílias participantes de Núcleos de Sem Casa. Essas famílias passaram por momentos muito difíceis no começo da ocupação, uma vez que o bairro era totalmente dependente dos serviços oferecidos pelo Alto Vera Cruz, inclusive Posto de Saúde. Como mostra a Figura 18, no

período de sua implantação só havia área verde no entorno imediato e não era previsto qualquer equipamento comunitário além dos já instalados. Este conjunto é constituído de casas e foi construído para ser executado em duas etapas: a primeira realizada pelo Poder Público; e a segunda, de expansão, que deveria ser executada pelos próprios moradores.



FIGURA 18 – Conjunto Granja de Freitas I, em sua implantação inicial
Fonte: PRAXIS Projetos e Consultoria Ltda., 1999

A área do bairro havia sido desapropriada para a fins de programas habitacionais, em 1998. Após a instauração, em 1996, do OPH, a demanda por moradia se tornava cada vez mais premente. No entanto, conjuntos de porte médio necessitam da realização de estudos de impacto ambiental. Em 1998, decidiu-se pela implantação de dois conjuntos, um com 146 unidades e outro com 544. Para isso, foram realizados os Planos de Controle Ambiental dos Conjuntos Habitacionais Granja de Freitas II e III, GFII e GFIII, respectivamente, que propunham como contrapartida de seu impacto a previsão da construção de equipamentos comunitários.

Além desses planos, foi realizado, em 1999, um Plano Diretor (PD) para o bairro, o qual alterava o antigo zoneamento, composto, basicamente, por Zona de Adensamento Restrito 2 (ZAR-2)⁷ e Zona de Proteção 1 (ZP-1), o que já demonstrava uma baixa previsão de ocupação devido ao terreno acidentado e sua geologia. Importante notar que o Alto Vera Cruz e o Taquaril são identificados como Zonas de Especial Interesse Social 3 – ZEIS-3, que definem as áreas constituídas por vilas e favelas.

⁷ Segundo a LUOS de 1996 de Belo Horizonte, ZARs são regiões onde a ocupação é desestimulada, devido à ausência ou deficiência de infraestrutura ou de adversidade das condições topográficas. ZARs-2 são regiões em que as condições de infraestrutura e as topográficas ou de articulação viária exigem a restrição da ocupação. ZPs são regiões sujeitas a critérios urbanísticos especiais, que determinam a ocupação com baixa densidade e maior taxa de permeabilização. As ZPs-1 são regiões predominantemente desocupadas, de proteção ambiental e preservação do patrimônio histórico, cultural, arqueológico ou paisagístico ou em que haja risco geológico, nas quais a ocupação é permitida mediante condições especiais.

No novo zoneamento proposto pelo PD, foram inseridas as Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS-2), que definiam no Granja de Freitas as regiões para a implantação dos futuros conjuntos destinados a famílias removidas das obras a serem realizadas no Taquaril; e Zonas de Preservação Permanentes (ZPAM), que impedem a ocupação de determinadas áreas, protegendo as margens dos cursos d'água existentes e as áreas de vegetação mais densa.

Houve também a alteração da estrutura viária proposta pelo parcelamento anterior de 1948, que seria de execução inviável. Também, foram realizadas recomendações para a implantação de áreas comerciais e institucionais, e sugeriu-se a construção de diques de contenção nos cursos d'água dentro das ZPAMs. Mas esse último não foi acatado pois a política municipal prevê a manutenção de leito natural do córrego.

O planejamento não foi cumprido pelo Poder Público. Com isso, não foi executada até o momento nenhuma das áreas comerciais propostas, e a Escola Municipal projetada próxima ao CEVAE não foi aprovada pela Secretaria de Meio Ambiente. As áreas destinadas a parques no PD também não são utilizadas pela população, pois estão cercadas e não há nenhuma previsão de atividades nesses locais. Com isso, o bairro possui, basicamente, residências, o que mantém a dependência com relação ao Alto Vera Cruz, ao Taquaril ou ao Centro da cidade.

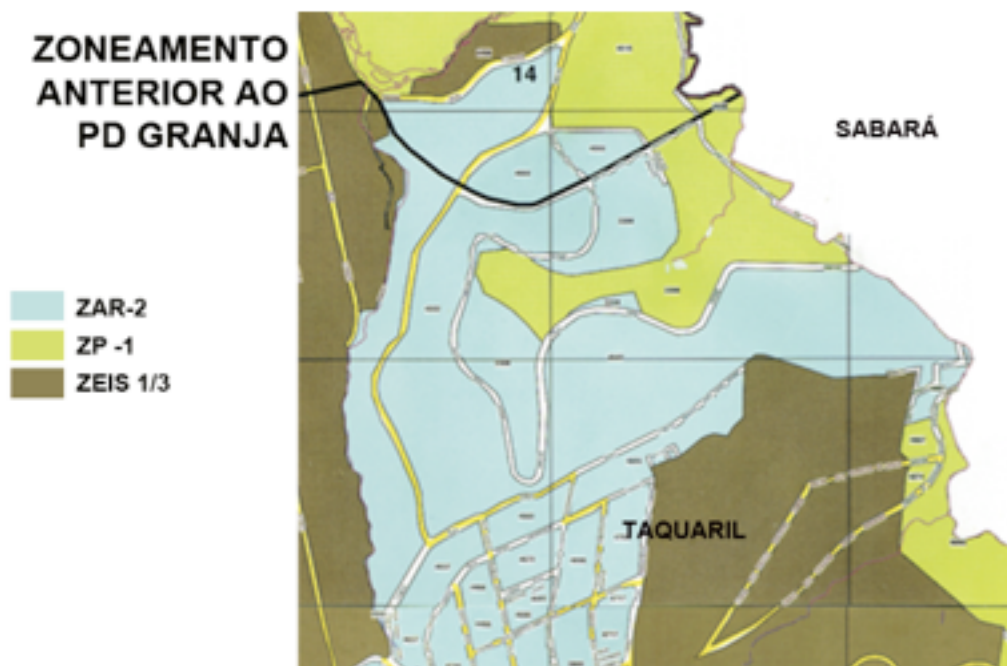


FIGURA 19 – Zoneamento anterior ao PD Granja de Freitas
Fonte: BELO HORIZONTE, [2010b]

ZONEAMENTO PROPOSTO NO PD GRANJA

- ZEIS - 2
- ZAR - 2
- ZPAM

- ÁREA COMERCIAL
- ÁREA PARA ESCOLA

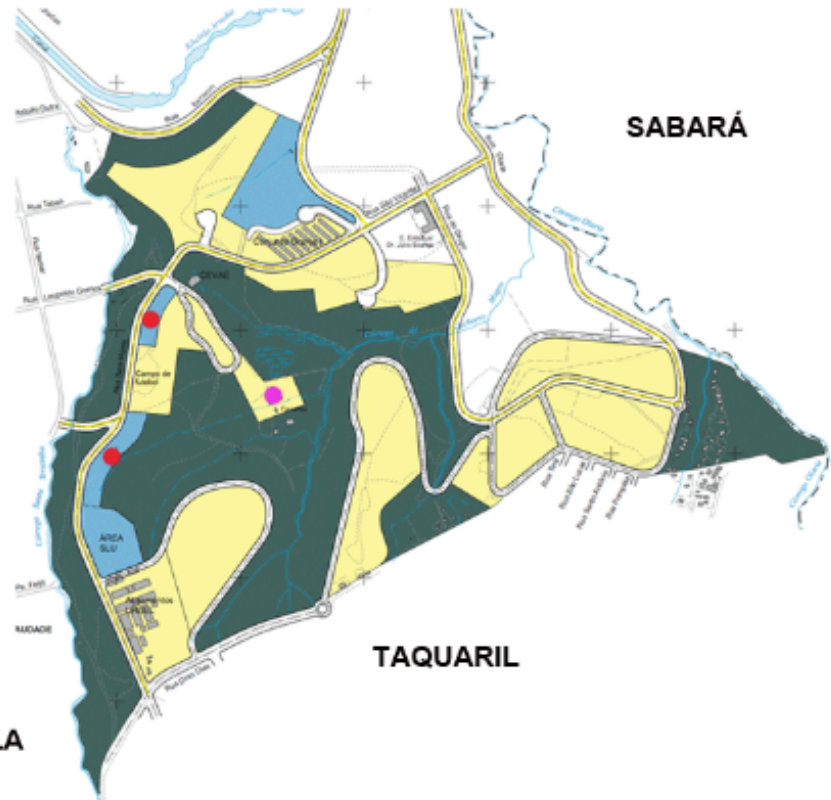


FIGURA 20 – Zoneamento proposto pelo PD do Granja de Freitas
Fonte: PRAXIS Projetos e Consultoria Ltda., 1999

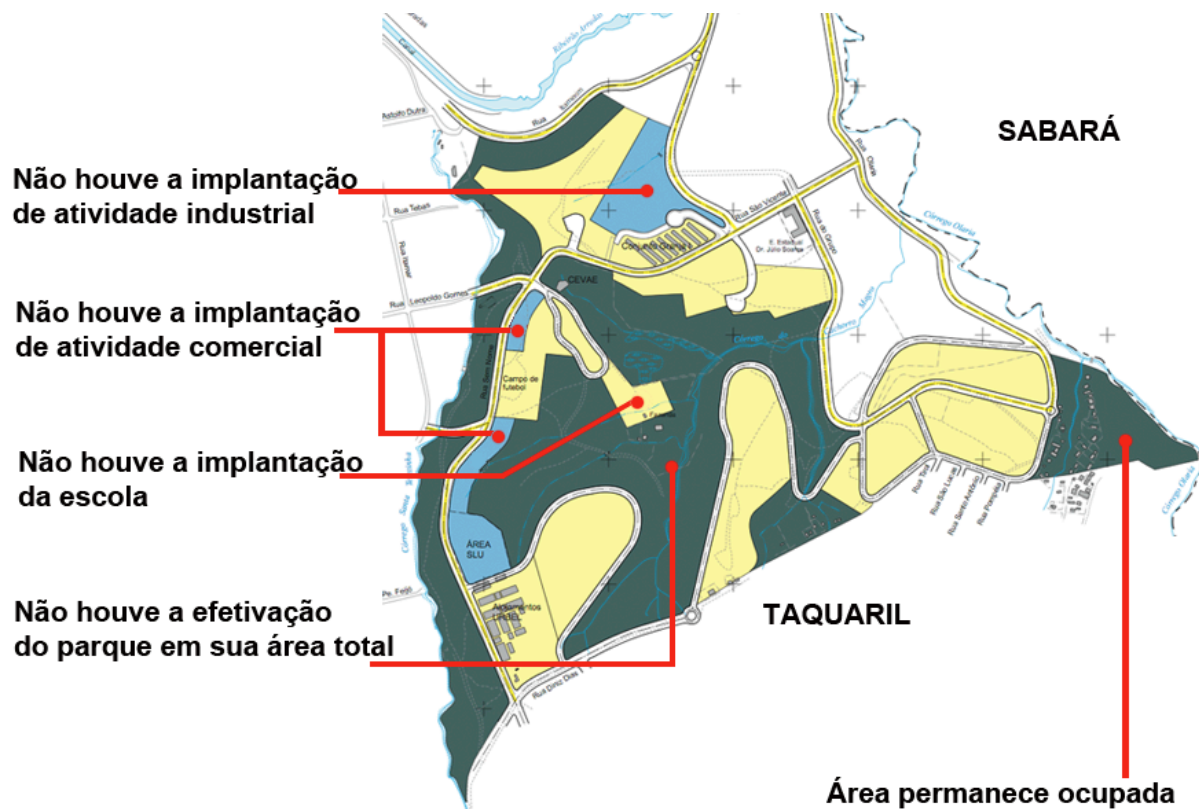


FIGURA 21 – Falhas do cumprimento do PD Granja de Freitas
Fonte: Autor, 2010

Em 2001, com a finalidade de atender às demandas do OPH, em conjunto com algumas famílias provenientes de remoções, foram construídas duas áreas de conjuntos de prédios de apartamentos de dois quartos do Conjunto Granja de Freitas II (GFII), chamados de “Azul” e “Laranja”, devido à cor da pintura de seus shafts. Esses prédios têm partido *H*, com escada central e distribuição de quatro unidades por pavimento. Também foi construído nesse ano o Conjunto Granja de Freitas III (GFIII), constituído de 146 casas geminadas de dois pavimentos ou sobrados, havendo variação de dois ou três quartos, mas sem previsão de expansão.

Em 2002, foram finalizados as duas últimas áreas do GFII, chamadas de “Laranja Separado” e “Verde”, sendo que o último possui blocos de apartamentos de três quartos, concluindo as 544 unidades previstas.



FIGURA 22 – Indicação dos prédios do GFII e as casas do GFIII
Fonte: Autor, 2010

Os equipamentos comunitários projetados juntamente com esses prédios como contrapartida de seu impacto deveriam abrigar numa mesma edificação: um galpão para se realizar um programa de venda de verduras, frutas e legumes a preços populares, chamado de *ABasteCer*, um Centro Comunitário e uma creche.

De acordo com relato dos moradores, ao chegar no bairro e encontrar uma infraestrutura precária e uma enorme dependência com o bairro Alto Vera Cruz, esses moradores dos

conjuntos construídos até 2002 invadiram o espaço reservado para o Centro Comunitário e exigiram a implantação pela Prefeitura de um Posto de Saúde, que funciona no local desde então. Essa foi apenas uma das lutas travadas e relatadas pelos moradores entrevistados, que também batalharam pela ampliação do horário e do itinerário do ônibus, pela instalação de pontos de ônibus e, até mesmo, pela instalação de telefonia residencial. Essas manifestações e reivindicações eram formuladas, segundo informaram os moradores, no CEVAE, nos próprios apartamentos, ou mesmo, nas ruas. O fato de essas famílias terem participado de reuniões dos Núcleos de Sem Casa vinculados ao OPH favoreceu a compreensão de como funcionam os movimentos populares organizados e facilitou o processo de identificação das instâncias de decisão e os procedimentos de reivindicação.

Essa organização comunitária da população do Granja é responsável também pela formação das Associações Comunitárias no bairro, tais como: Associação de Mulheres, criada para auxiliar mulheres na geração de renda e no desenvolvimento familiar, discutindo questões como educação alimentar e violência doméstica e contra a mulher, atualmente extinta, pois várias dessas mulheres conseguiram empregos; Associação Esportiva, que desenvolve atividades desportivas com crianças e jovens fora do horário de aula para criar alternativas ao uso da droga e, até mesmo, evitar que eles se insiram no tráfico de drogas; ONG Mãe Terra, com o objetivo de trabalhar com agricultura urbana, mas que também está desativada. De acordo com os moradores entrevistados, “tem várias associações, mas não funcionam. [...] Aqui eles fundam a associação, mas não registram e não faz nada” (L2GFIII)⁸ ou “o problema é que aconteceram muitas brigas políticas. Tem umas seis associações, mas nenhuma atua” (LGFIII).

De acordo com pessoas entrevistadas, essas iniciativas vão perdendo a força e as lideranças vão sofrendo grandes decepções perante o Poder Público, que não cumpre o planejamento. Então, acabam abandonando suas causas. Declara uma delas: “Antigamente eu não vivia; só ficava fazendo as coisas para esse povo. Mas agora eu olho mais pra minha vida. Você luta, luta, mas as coisas não andam. Então, chega uma hora que temos que deixar um pouco pra lá”. (L2GFIII). Algumas dessas lideranças se mudaram do bairro, enquanto outras surgiram e continuam o trabalho dos que desanimaram, seguindo o ciclo de ação comunitária.

Há também a presença de pessoas vinculadas a vereadores de Belo Horizonte no bairro que conseguiram alguns benefícios, como uma passagem de pedestre que liga o GFIII à Estrada

⁸ Ao longo do texto serão apresentados depoimentos dos entrevistados. Para garantir seu anonimato, criou-se siglas para substituir o nome dessas pessoas.

Antiga, onde passam algumas linhas de ônibus que vão para o centro da cidade, e o fornecimento de tinta para a realização de grafites nos muros dos conjuntos.

Em 2004, foi construído com verbas estaduais, em caráter emergencial, o Granja de Freitas IV, ou Minas Solidária (GFIV), contendo 100 unidades habitacionais, construídas para abrigar as vítimas do período de chuvas de 2003, ou seja, moradores de áreas de risco. A tipologia desse conjunto é de casas geminadas de um pavimento, com telhado, sem laje, não havendo previsão para expansão. Havia também nesse projeto área de estacionamento e uma quadra, que é muito utilizada pelas crianças e jovens, apesar da enorme quantidade de lixo acumulado ali.

Em 2008, foi construído o Granja de Freitas Rua do Grupo (GFSPT), por meio do Projeto Saneamento para Todos (SPT), o qual abriga 66 famílias que moravam no entorno do córrego Olaria, removidas pela ação da URBEL, e 62 famílias de Núcleos de Sem Casa cadastradas na SMAHAB pelo OPH. As diferenças entre este empreendimento, que também é de quatro pavimentos, e o GFII são: a escada aberta; os equipamentos de convivência, que consistem numa pequena quadra e um arquibancadas ao redor; a presença de rampas, indicando o avanço promovido pela lei de acessibilidade, não existente na época da aprovação dos conjuntos anteriores; e a ausência de um cômodo de lixo para todo o conjunto. Outro diferencial na estrutura social deste conjunto é a presença de quatro famílias de policiais, iniciativa inserida no âmbito de um programa de segurança pública iniciado pela Prefeitura, que prevê a integração de policiais nos conjuntos habitacionais como forma de prevenir contra a criminalidade.

É importante ressaltar que o bairro ficou conhecido pela violência associada aos homicídios relacionados à disputa entre gangues pelo controle do tráfico de drogas. Desde 2006, os moradores do bairro avaliam que a situação melhorou, devido ao policiamento constante e às disputas entre os próprios envolvidos no tráfico de drogas, muitas delas com consequências fatais. Entre os relatos sobre a violência, citam-se: “Antes não podíamos sentar aqui fora. Tinha que ficar escondido. Mas agora estamos na paz” (SIIA2); “Aqui houve muita morte. Muita gente saiu daqui. Esse lugar já saiu no Jornal Nacional. Porque vieram um galerão de vários bairros e ficavam disputando quem vai dominar a parada”(LIIA4); “O mais difícil foi o relacionamento entre as pessoas. Principalmente pelos usuários de droga e até de arma. Muitos tiveram que fugir. Outros foram presos. Já colocaram armas em mim para eu socorrer alguém do grupo deles” (SIIV1); “De início tem realmente essa violência. Tem richa entre as gangues, que querem fazer os espaços deles. Mas um bocado morreu. Outros foram presos”

(SIIL8).

Atualmente, estão sendo construídos conjuntos na porção sul do bairro. Ainda há local destinados à construção de mais conjuntos na porção sudeste, próximo ao GFIV. Há também a previsão de construção de equipamentos comunitários, que serão relatados a seguir.

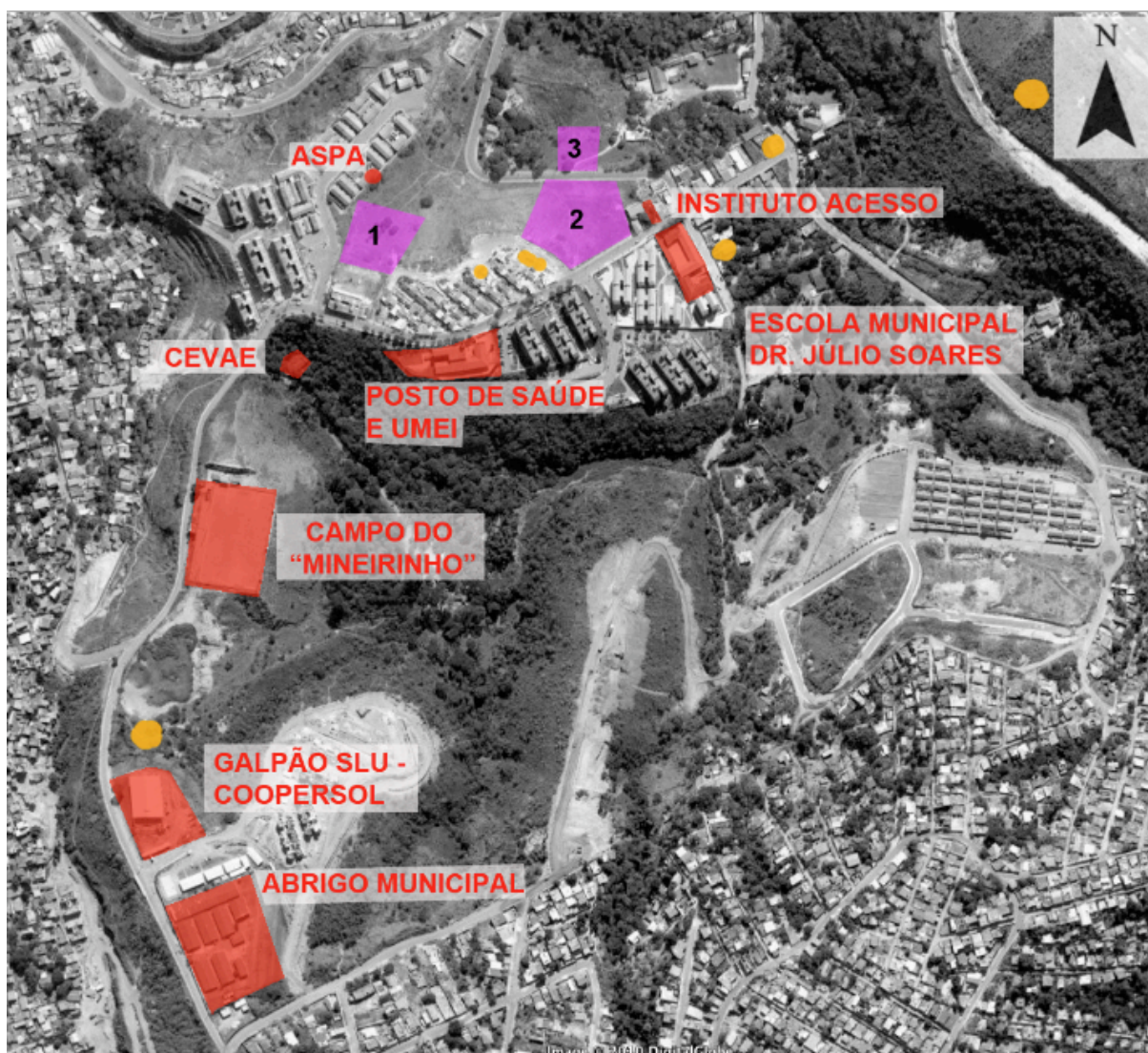
3.4 Equipamentos comunitários

Além dos conjuntos, que concentram as residências produzidas pelo Poder Público, há os equipamentos que prestam serviços à comunidade. Esses serviços, somados às atividades comerciais que estão sendo realizadas irregularmente nos conjuntos, são importantes para a construção das relações de bairro, promovendo a vida cotidiana.

Os equipamentos comunitários podem ser:

- a) públicos, oferecidos como serviços pelo município, como o Posto de Saúde, a Escola Municipal, a UMEI, o CEVAE e o abrigo, os quais têm por objetivo atender aquela população quanto às necessidades básicas fornecidas pelo Estado, além dos espaços abertos nas áreas verdes que não têm restrição de entrada, como os Montes de Louvor, utilizados pelos evangélicos para oração.
- b) Privados, embora prevendo parceria com órgão públicos, como o galpão da COOPERSOL, que é de uma associação de catadores do bairro Alto Vera Cruz, mas possui parceria com o Serviço de Limpeza Urbana (SLU), que forneceu o espaço, e o escritório da ASPA, formado por técnicos contratados pela prefeitura para atender a demandas específicas da população, como geração de renda e a realização do acompanhamento social do Pós-Morar.
- c) ONGs ou espaços privados que podem atender a demandas coletivas ou individuais, como o campo do “Mineirinho”, onde acontecem jogos de futebol, o Instituto Acesso, que realiza um trabalho de apoio à geração de renda, e as Igrejas evangélicas, onde acontecem os cultos.

A Figura 23 mostra a localização de cada equipamento.



ESPAÇOS RELIGIOSOS (IGREJAS EVANGÉLICAS E MONTES DO LOUVOR)

**EQUIPAMENTOS COM
IMPLANTAÇÃO PREVISTA:**

1 - POLIESPORTIVO

2 - ESCOLA MUNICIPAL

3 - CENTRO BHCIDADANIA

FIGURA 23 – Localização dos equipamentos comunitários

Fonte: Autor, 2010

As áreas de atuação de cada um desses equipamentos estão indicadas no Quadro 1:

QUADRO 1 – Área de atuação dos equipamentos comunitários

Nome do equipamento	Área de atuação
CEVAE	<ul style="list-style-type: none"> - produção de horta; - fornecimento de ervas medicinais; - educação ambiental; - oficina de “Arte na Saúde” para deficientes mentais encaminhados pelo Posto de Saúde; - oficinas do Fica Vivo de funk, capoeira, reciclagem; - oficinas do programa escola integrada;
Escritório da ASPA	<ul style="list-style-type: none"> - mobilização, comunicação e informação para moradores; - organização comunitária; - educação sanitária-ambiental-patrimonial; - levantamento de vícios de obras; - apoio aos síndicos; - telecentro com computadores fornecidos pela prefeitura;
ONG Instituto Acesso – Pró-Renda	<ul style="list-style-type: none"> - balcão de trabalho com ofertas de emprego; - auxílio na produção de currículos para moradores do bairro; - palestras (RH) e cursos de informática para adolescentes; - fornecimento de microcrédito; - sede do grupo Boas-Mãos formado por mulheres que participavam dos cursos de costura oferecidos;
Abrigo Público	<ul style="list-style-type: none"> - moradia temporária para famílias provenientes do Programa de Risco da prefeitura;
Galpão SLU-COOPERSOL	<ul style="list-style-type: none"> - triagem do lixo; - reuniões da rede de Limpeza Urbana;
Centro Esportivo João Batista Pigolli – “Mineirinho”	<ul style="list-style-type: none"> - durante a semana atende os programas Fica Vivo, Escola Integrada e atividades da Associação Esportiva; - Copa Itatiaia; - aluguel do campo aos finais de semana;
Centro de Saúde Granja de Freitas	<ul style="list-style-type: none"> - atendimento de saúde das famílias da área de abrangência; - responsabilidade sanitária pela população da área de abrangência; - oferta de cuidados básicos como vacinação, dispensação de medicamentos, curativas, injeção, visita domiciliar;
UMEI – Unidade de Educação Infantil	<ul style="list-style-type: none"> - educação infantil de criança de 0 a 6 anos; - atividades da Pastoral da Criança; - oficinas do Fica Vivo de forró e funk; - missas católicas duas vezes por mês;
Escola Municipal Doutor Júlio Soares	<ul style="list-style-type: none"> - educação infantil de 1ª a 4ª série; - oficinas do programa escola integrada; - educação de jovens e adultos – EJA; - alcoólatras anônimos; - reunião de grupos de síndicos e redes sociais do bairro segundo solicitação da comunidade;
Igrejas Evangélicas	<ul style="list-style-type: none"> - cultos; - trabalho voluntários com jovens e crianças;

Fonte: Informações colhidas em campo pelo autor, 2010

O Programa FICA VIVO tem sua sede no Taquaril, mas realiza uma série de oficinas e cursos nos equipamentos do Granja de Freitas. Este programa originou-se de um grupo de trabalho constituído por iniciativa do Centro de Estudos em Criminalidade e Segurança Pública da Universidade Federal de Minas Gerais (CRISP/UFMG), do qual participavam representantes da Polícia Civil e da Polícia Militar, do Ministério Público, juízes, pesquisadores, técnicos da Coordenadoria de Cidadania da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte e empresários do setor privado. Seu objetivo principal é reduzir as taxas de homicídio, envolvendo três níveis: institucional, com a atuação repressiva no curto e no longo prazo voltada para a prevenção do crime; comunitário, criando redes de mobilização social e apoio mútuo; e individual, com campanhas educacionais.

A Associação de Mulheres possibilitou um grande contato entre a comunidade e alguns parceiros externos, culminando na criação, em 2004, do Instituto Acesso, um projeto de “Geração de Renda para as Mulheres do Granja de Freitas”, envolvendo, a princípio, cerca de 200 mulheres da comunidade. A reunião de algumas delas formou o grupo “Boas Mãos”, atualmente com 6 mulheres, que realiza um trabalho com retalhos doados, sob a orientação de uma artista plástica. O Instituto tem uma equipe de técnica custeada por uma pessoa física externa à comunidade e consegue outros financiamentos concedidos para ONGs por meio de editais públicos e privados.

Outros espaços comunitários propostos para o bairro, no âmbito do financiamento do OP, com locais de implantação, foram indicados no mapa de equipamentos comunitários. Compreendem: Centro Poliesportivo, conquistado pela Associação Esportiva, em conjunto com os moradores; Centro BH Cidadania, espaço municipal de inclusão social, por meio de capacitação e lazer; e previsão para uma nova Escola Municipal, maior do que a atual. Com a construção na nova escola, a atual passaria a ser UMEI e poderia, assim, atender à demanda real da população. Mas, de acordo com o diretor da Escola, não há expectativa de construção antes de 2014.

3.5 As várias tipologias de conjuntos

Um dos destaques a ser feito com relação ao bairro é a existência de cinco tipologias diferentes de conjuntos habitacionais já construídos, quatro vinculadas à prefeitura e uma, ao governo estadual. Dentre as tipologias utilizadas pelo poder municipal, três foram analisadas por Palhares (2001), com apoio em argumentos da própria URBEL para sua utilização e substituição ao longo do tempo, e a outra, mais recente, representa uma alternativa aos prédios de quatro pavimentos que já vinham sendo produzidos. O conjunto construído pelo governo estadual é composto por casas geminadas de um pavimento.

Palhares (2001, p. 60 a 63) apresenta em sua dissertação as tipologias utilizadas de 1994 até 2001 pela URBEL e as classifica em três fases de implantação pela PMH:

(a) Primeira fase: sobrados geminados de 3 e até 4 quartos, construídos em 2 etapas, sendo sala, cozinha, quarto, banheiro e área de serviço descoberta na primeira etapa e 2 ou 3 quartos na segunda; Sobrados geminados de 2 quartos, construídos em 2 etapas, sendo sala, cozinha e área de serviço descoberta na primeira etapa e 2 quartos na segunda;

(b) Segunda fase: sobrados, de 2 e 3 quartos, construídos em etapa única; (c) Terceira fase: prédios de apartamentos de 2 a 4 pavimentos, sem elevadores;

A primeira fase é a tipologia utilizada no GFI; a segunda corresponde ao GFIII; e a terceira, ao GFII. O GFSPT, empreendimento também projetado pela prefeitura, é verticalizado, enquanto o GFIV foi projetado pelo governo estadual e constitui um conjunto horizontal. A Figura 24 ilustra as fases apontadas.

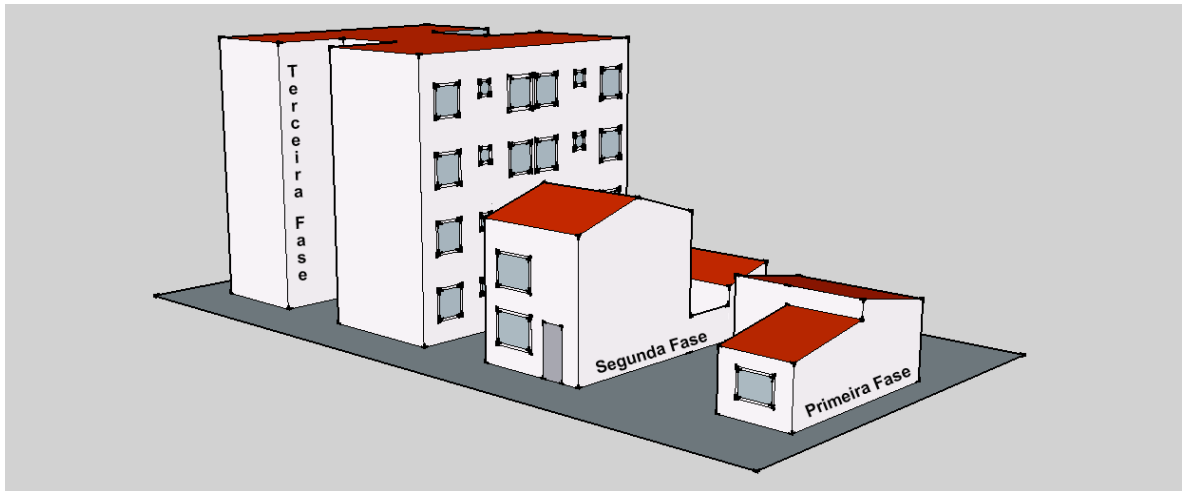


FIGURA 24 –Esquema das tipologias, segundo as fases apontadas por Palhares (2001)
 Fonte: Autor, 2010

Serão apresentadas a seguir algumas observações da própria URBEL levantadas por Palhares (2001) em seu texto a respeito das vantagens e desvantagens de cada uma das fases citadas, contextualizando a opção adotada e oferecendo uma reflexão da mudança de estratégia realizada em sua produção.

Na primeira fase, a URBEL apresenta como vantagem a garantia de construção da etapa mais significativa da casa, justificada pela insuficiência dos recursos disponibilizados na época para a execução de todo o sobrado – no caso do GFI, datado em 1997. Ao mesmo tempo, apenas algumas famílias conseguiram realizar de imediato as ampliações, devido ao custo da obra, residindo em alguns casos por mais de sete anos naquela etapa entregue. Outra vantagem apontada em seu estudo prende-se ao fato de os sobrados geminados constituírem uma solução mais adequada à realidade de Belo Horizonte, em contraposição às residências unifamiliares isoladas, pois estimula o adensamento, viabilizando o empreendimento. Essa conclusão está relacionada à “escassez de terrenos vagos interessantes, ou seja, os de topografia suave, geologia favorável, legislação, dimensões e entorno compatíveis com a demanda, infra-estrutura disponível, preço razoável, acessibilidade favorável, etc.” (PALHARES, 2001, p. 61).

Como desvantagens para essa fase, são levantadas: a complexidade do processo de aprovação, que deverá ser feito em duas etapas, sendo a primeira realizada pelo técnicos responsáveis pelo projeto e a segunda pelos moradores; e o adensamento das unidades permanece abaixo do permitido, sendo desvantajoso, devido ao investimento realizado pelo Poder Público e à baixa qualidade dos espaços externos, que poderiam ser ampliados. O

maior custo da primeira etapa decorrente do fato de prever a expansão e execução da fundação e das áreas molhadas, o que, em contrapartida, é uma vantagem para o morador, que assumirá um investimento menor. Não há garantia de que o projeto da segunda etapa seja executado tampouco há garantia da qualidade dos materiais utilizados em sua finalização, que poderão ser inferiores aos previstos.

Com relação à segunda fase, percebe-se que a URBEL trata como uma evolução o fato de a edificação ser realizada apenas em uma etapa pelas vantagens apresentadas que estariam ligadas a: aprovação e execução integral em uma etapa, garantindo que o projeto original fosse mantido para o caso de regularização e requisição da “Baixa” e do “Habite-se”; e custo do metro quadrado, já que será diluído o valor da infraestrutura na obra completa. As desvantagens estão ligadas principalmente à escassez de recursos. Esta fase exige valor superior à fase anterior, mesmo tendo valor menor pelo metro quadrado implantado, o que ocasiona cortes de orçamento realizados nos acabamentos internos.

A terceira fase identificada por Palhares (2001) apresenta redução ainda maior do custo do terreno por unidade habitacional, devido ao maior adensamento alcançado pela tipologia verticalizada, argumento importante ao mensurar o valor cada vez maior investido na aquisição dos terrenos pelo Poder Público.

A verticalização surge como resposta mais eficiente para o equacionamento do problema do déficit habitacional. Do ponto de vista econômico, o custo do terreno, bem como a infraestrutura básica, ficarão diluídos por uma quantidade máxima de unidades habitacionais a serem implantadas. Do ponto de vista político, o interesse pelo atendimento máximo da demanda se coloca como estratégia de fortalecimento do governo (PALHARES, 2001, p. 64).

Para Teixeira (2004, p. 90), outra vantagem da verticalização “é que ela permite maior proporção de áreas destinadas ao uso comum, destinadas à implantação de infra-estrutura e equipamentos complementares”. Ao mesmo tempo, reduz a quantidade de espaços como quintais privativos, o que ocorre em tipologias mais horizontalizadas.

A construção de tipologias em uma etapa acelera a aprovação dos projetos e a formalização dessas moradias. No entanto, muitos dos conjuntos construídos pela Prefeitura – nesse caso, incluindo a URBEL e a SMAHAB – não possuem “Habite-se” e seus moradores não foram titulados. Há a argumentação por parte de alguns técnicos da prefeitura de que essa titulação

possibilitaria a venda dos imóveis e as famílias retornariam para áreas de risco. Ao mesmo tempo, essa situação acontece mesmo sem receberem o título.

A rigidez do sistema construtivo é outra importante variável a se considerar. Se no caso da primeira fase há a previsão da ampliação, possibilitada pelo incremento estrutural realizado no primeiro pavimento, essa situação se torna improvável para as duas fases seguintes, sendo a alvenaria autoportante utilizada como sistema construtivo das unidades habitacionais. Essa opção inviabiliza qualquer tipo de modificação desejada pelos moradores. Porém, a ampliação não é a única forma de alteração física que proporcionará a identificação do morador com sua casa ou apartamento. Pode-se realizar mudança no leiaute e nos acabamentos internos, praticamente inexistentes na maioria dos conjuntos produzidos para HIS, apenas nas áreas molhadas ou, mesmo, alterações nas áreas externas.

Com relação aos outros projetos existentes no Granja de Freitas, não analisados por Palhares (2001), pode-se dizer que eles também adotam apenas uma etapa de construção sem a possibilidade de ampliação. No caso do GFIV, trata-se de casas geminadas com telhado, e não laje na cobertura, impossibilitando a ampliação de imediato pelos moradores, o que exigiria um reforço da estrutura do primeiro pavimento para a construção de um segundo andar. O GFSPT não possibilita expansão, pois também foi construído com alvenaria autoportante e é um conjunto de prédios, assim como a terceira fase.

Essas são observações com relação apenas à ampliação do espaço privado. Portanto, este trabalho pretende apresentar um olhar diferenciado por focar as relações com o espaço comum.

4 UM OLHAR SOBRE O ESPAÇO COMUM

Este trabalho parte da hipótese de que ocorre a privatização do espaço comum nas Habitações de Interesse Social em detrimento do caráter coletivo desses espaços. Busca-se aqui investigar como isso acontece. Para os objetivos deste trabalho, o espaço comum é considerado aqui como a gradação entre o público e o privado, permitindo uma expansão do seu domínio pessoal, relacionando-se com interesses coletivos, porém restritos a um condomínio. Nesse sentido, busca-se entender:

- Como esses espaços estão sendo privatizados pelas pessoas, individualmente ou em grupos?
- Como são materializadas as condições espaciais que ampliam o domínio dos moradores e a negociação entre os pares?
- De que forma os moradores transformam esses espaços e os assumem como seus, reconhecendo-se como agentes em seu local de moradia, que representa uma individualidade, mas é parte de uma coletivo?

O espaço comum representa o espaço complementar das moradias mínimas produzidas para as HIS e sua efetiva utilização, por serem realizadas mediante negociações em um espaço coletivo, possibilitando a ampliação do sentimento de democracia e cidadania, com base na conquista de espaço, dentre interesses diversos presentes em uma coletividade.

4.1 Categorias de Análise

Para analisar os espaços do Granja de Freitas, foram definidas três categorias de análise:

(a) Espaços de integração; (b) Espaços de apropriação; e (c) Espaços de transformação.

a) Espaços de integração – são aqueles que promovem a reunião de grupos, constituindo-se em locais compartilhados pelas pessoas, para contemplação, reuniões administrativas, lazer, manifestações culturais e sociais, relacionados à ideia de público como convívio social, segundo Laval (2005). Portanto, constituem uma oportunidade de espaço de convívio com o diferente ou do encontro dos semelhantes. Podem ser públicos, e por isso irrestrito, como explicitado por Bauman (2008), mas se tornam o território de algum grupo por determinado tempo. Talvez mais do que outras categorias, ultrapassa o espaço comum dos condomínios, pelo seu caráter mais temporal de privatização e por serem tipicamente coletivos. Isso não significa que serão necessariamente grandes espaços, mas devem ser lugares que permitam a reunião de grupos. Portanto, além do limite do condomínio, esta categoria é a que no sentido mais democrático deve invadir cada vez mais o espaço público, com o objetivo de ampliar o sentimento de pertencimento dos moradores. Não apenas dentro do conjunto, mas em todo o bairro, presentes na vida cotidiana, e por isso consistindo no espaço de morar, além da unidade habitacional. Sua importância se justifica por integrar esses diversos agentes, combinando forças para uma possível atuação no conjunto ou no bairro. Como comentado por De Certeau (2008), enriquecem a vida cotidiana e são instrumentos a serem utilizados contra a intensa individualização do homem, fenômeno alertado por Sennet (1988) e Bauman (2008). Podem ser projetados para a integração ou ao longo do tempo, pela utilização, podem adquirir essa característica. Alguns exemplos são: as ruas de convivência apresentadas por Hertzberger (1999) ou Newman (1996) e alguns equipamentos comunitários como os avaliados por Lay e Reis (2002).

b) Espaços de apropriação – são aqueles relativos à formação da identidade do indivíduo ou de um grupo com o local. São, portanto, apropriados pelas pessoas para a realização de suas atividades cotidianas. Podem ser positivos, inspirando atuação semelhante nos outros, ou negativos, de maneira que determinam um domínio sobre os outros ou a proibição da ação de outras pessoas no mesmo espaço. Sua observação demonstra sua forma de utilização, como marcas do tempo, traçadas pelos moradores por empenho ou por descaso. A apropriação é

marcada por uma ação no espaço, *maneiras de fazer*, que, segundo De Certeau (2008), diferenciam um espaço de um lugar. Têm um caráter de privatização maior do que os espaços da categoria anterior, pois, além de poderem ser individualizados, marcam a ação de um grupo não apenas no tempo, como numa reunião de condomínio ou numa partida de futebol. Sua importância para a formação da identidade e com isso o reconhecimento do morador com seu espaço de moradia, é tratada por Hertzberger (1999) ao ressaltar a importância do *intervalo* entre o espaço público e o espaço privado, sendo apropriável pelos usuários; a necessidade de definição das áreas de influência do morador, como tratado por Newman (1996) e Habraken (1987); e, ainda, a situação de envolvimento do morador com sua moradia, realizando intervenções de forma que se sinta responsável pelo espaço, segundo Turner (1976).

c) Espaços de transformação – são aqueles caracterizados pela alteração física do local. Ainda mais do que a apropriação realizada pelo uso, essa transformação é a definição de um lugar privado sobre o espaço coletivo. No entanto, há também as alterações físicas realizadas por um coletivo – portanto, manifestações políticas ricas, se relacionadas à capacidade daquela comunidade de se organizar e realizar uma modificação. A relevância desses espaços está na construção da responsabilidade e da identidade do usuário com sua moradia, como apontado por Turner (1976); na possibilidade de serem planejados deixando espaço para transformações coletivas ou individuais, como sugerido por Habraken (2000); e, até mesmo, na evidência dos exemplos de modificações em conjuntos habitacionais horizontais, como apresentado por Palhares (2001) e Teixeira (2004).

De certa forma, pode-se dizer que esses espaços apresentam níveis diferenciados de privatização. Os espaços de integração são realizados principalmente no tempo, durante as reuniões dos grupos ou eventos. Os espaços de apropriação constituem uma alteração no espaço, além do tempo, mas focada no uso promovido pelo morador. Os espaços de transformação retratam uma modificação física de fato realizada no espaço, a qual portanto, altera sua estrutura.

O Quadro 2, que sintetiza as categorias criadas pelo autor, apresenta alguns dos referenciais teóricos que contribuíram para sua estruturação, além de uma breve descrição do que cada uma trata com relação aos fenômenos a serem observados e às gradações da privatização no tempo e no espaço.

QUADRO 2 – Síntese das categorias de análise

Autores Referência	Categoria de análise	Descrição
Bauman (2008), Sennet (1988), De Certeau (2008)	Espaço de Integração	Espaço que permite a integração de pessoas. Privatização relacionada ao tempo.
Newman (1996), Turner (1976), Habraken (1987), Hertberger (2001)	Espaço de Apropriação	Espaço que permite a apropriação das pessoas. Privatização relacionada ao uso do espaço.
Habraken (2000), Palhares (2001), Teixeira (2004), Turner (1976)	Espaço de Transformação	Espaço que foi modificado fisicamente. Privatização estrutural do espaço.

Fonte: Autor, 2010

4.2 As três dimensões analisadas

Além das categorias, utilizam-se aqui os conceitos de Lefebvre (1974) para definir as dimensões do espaço como *concebido*, *percebido* e *vivido*. A primeira dimensão seria a mais abstrata, distante do real. Segundo Souza (2009), é um espaço “advindo de um saber técnico e, ao mesmo tempo, ideológico, as representações do espaço privilegiam a ideia de produto devido à supremacia do valor de troca na racionalidade geral”. Por isso, é o espaço ainda não ocupado, das suposições, da previsão ou intenção de utilização, dos signos e símbolos.

A segunda dimensão, o *percebido*, já representa uma interação entre esse espaço abstrato e a utilização realizada pelo sujeito real. Seriam os primeiros desdobramentos das *práticas espaciais* realizadas com base na formação específica de cada sujeito ou grupo social. Portanto, pode ser observado e registrado, pois já não se caracteriza mais pela abstração. Trata-se agora de um espaço modificado pela ação do sujeito.

A terceira dimensão é o espaço *vivido*, que ultrapassa as marcas realizadas no tempo, pois, mais do que representações espaciais, esta dimensão trata das razões sociais para a realização

dessas modificações. Significa, segundo Souza (2009) “o entendimento da soberania do homem sobre o objeto”. Portanto, apenas com as entrevistas dos sujeitos que ali agem realiza-se a verificação da real utilização do espaço.

Enquanto as duas últimas são frutos do real, e por isso recheadas de relações sociais, a primeira é marcada pela presença de decisões que, na grande maioria dos casos, referem-se a agentes externos, e não internos à comunidade, de forma que a moradia se apresenta como produto, e não como processo, como colocado anteriormente.

É essencial no levantamento e análise dos dados retirados em campo considerar essas três dimensões do espaço e agir como *espaciólogos*, que analisam “o espaço nas suas relações com a sociedade” (SANTOS, 2004, p. 58), assim como afirmado por Minayo (2000) sobre a importância de considerar o sujeito como característica básica de um objeto ao realizar uma investigação social, pois as características socioculturais de uma população interferem na relação com o espaço. Portanto, o fato de que são famílias provenientes de movimentos sociais ou de remoções de áreas de risco e de ambos os grupos procederem de diversas áreas da cidade deve ser considerado na análise.

4.3 Processo metodológico

Definidas as categorias a serem identificadas e as dimensões como etapas para a realização dessa identificação, descrevem-se agora os instrumentos metodológicos utilizados em cada uma das etapas da pesquisa. (FIG. 25)

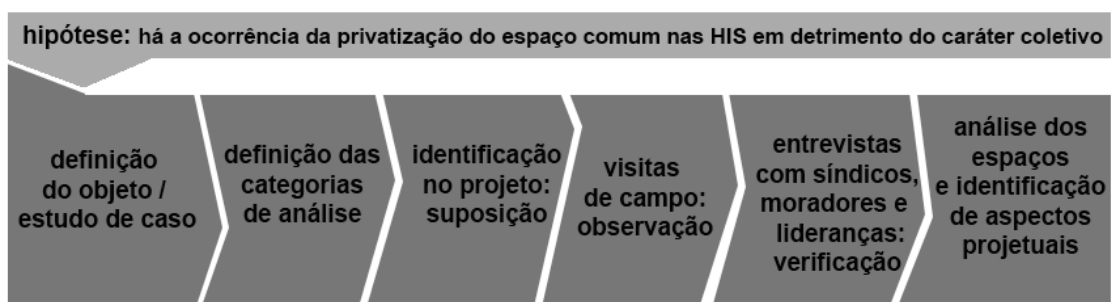


FIGURA 25 – Metodologia da pesquisa
Fonte: Autor, 2010

Na etapa de suposição das categorias no *espaço concebido*, utilizaram-se os seguintes instrumentos metodológicos:

- Análise dos projetos, fornecidos pela consultora Práxis Projetos e Consultoria Ltda.⁹ e pelas Secretarias SMAHAB ou URBEL;
- Entrevista com agentes da URBEL, SMAHAB e ASPA, para a compreensão do cenário histórico do bairro e de como está inserido na Política de Habitação;
- Análise da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno dos conjuntos fornecida pela ASPA.

Na etapa seguinte, de observação das categorias no *espaço percebido*, utilizaram-se:

- Visita de campo aos equipamentos comunitários do bairro;
- Visita de campo nos conjuntos habitacionais acompanhado de morador.

O método adotado nessa etapa foi o de observação participante, no qual o pesquisador se insere na realidade observada, buscando partilhar o cotidiano da comunidade e absorver o significado de viver naquela situação e aprendendo com as formas de morar daqueles indivíduos, constituída pelos seus hábitos, valores e relações sociais e espaciais. Entender esse espaço das representações clareia as diferenças daquela população em relação ao modo de vida programado pelo projeto.

Na última etapa, de verificação do uso real no *espaço vivido*, utilizaram-se:

- Entrevistas semiestruturadas¹⁰ com agentes externos que trabalham no bairro e agentes internos, ou membros da comunidade, que residem ali;
- Participação de reuniões de redes locais entre comunidade e agentes externos;
- Participação no Curso Mediação de Conflito, oferecido pelo Programa Fica Vivo, em parceria com o Grupo de Mediação de Conflitos no CEVAE para a comunidade do bairro Granja de Freitas e bairros vizinhos.

As entrevistas foram realizadas pelo autor com a utilização de um gravador de voz e um caderno de apoio com o roteiro semiestruturado e espaço para eventuais anotações ou desenhos. No pré-teste das entrevistas, realizado com alguns moradores indicados pelos técnicos da ASPA, tentou-se utilizar mapas do bairro, mas foi percebido que havia uma

⁹ A Práxis Projetos de Consultoria Ltda. foi a empresa responsável pela formulação do Plano Diretor do Granja de Freitas.

¹⁰ Apêndice

dificuldade em compreender a imagem, mesmo a foto satélite. A intenção era de que o entrevistado indicasse na imagem alguns locais identificados nas categorias de análise o que resultaria em um mapa a ser analisado pelo autor. No entanto tornou-se um inibidor na comunicação e não foi utilizado nas demais entrevistas.

O autor realizou algumas visitas ao bairro antes de iniciar as entrevistas para reconhecer o local e poder ser identificado pelos moradores, nesse momento foi realizada a observação participante, responsável pela caracterização da etapa anterior. Importante ressaltar que o bairro foi conhecido pela violência, portanto era necessário esse primeiro contato. Nessas visitas o autor esteve acompanhado por técnicos da ASPA ou por moradores.

No segundo momento, a entrevista de fato, o autor permaneceu desacompanhado para evitar possíveis inibições dos entrevistados com relação a alguma liderança. A entrevista era realizada nas portas dos apartamentos, na área externa ou até mesmo dentro do apartamento (maioria dos casos), o local escolhido pretendia fazer com que o entrevistado se sentisse mais à vontade. Apenas no GFIV o autor realizou a visita acompanhado de uma liderança do bairro e moradora do GFSPT, pois fora alertado sobre possíveis problemas com violência caso fosse desacompanhado.

Para a realização da escolha dos entrevistados, partiu-se da caracterização de uma liderança apresentada por Ribeiro (2000) *apud* Teixeira (2004, p. 207):

Liderança é reconhecida a partir da sua identificação com o domínio de informação sobre o espaço analisado, com o contato frequente com responsáveis pelas intervenções, assessores e mediadores, com a experiência em práticas de organização e mobilização e com a capacidade de estimular e orientar a participação dos moradores.

Outra característica adotada pelo autor ao considerar uma liderança é a representação de um coletivo. Daí a escolha dos síndicos. Mesmo que não sejam conhecedores de todas as situações do bairro, eles representam um grupo de moradores de um bloco, seja de casas ou apartamentos. Estão vinculados à gestão do conjunto, sendo apontados pelos demais moradores como as pessoas capazes de responder pelo empreendimento. Por essa ligação, os síndicos estão aptos a reconhecer os problemas e potencialidades gerados pela integração, apropriação e transformação nos conjuntos. Dessa forma, no caso dos prédios há um representante para cada 16 unidades, resultando em 42 representantes. Nos conjuntos de casas

não há mais a figura de um representante do coletivo. No caso do GFIII, há a figura do síndico geral. Mas, como não há a reunião dos moradores para a resolução de questões coletivas, isso permite concluir que não há de fato um representante do conjunto. Com isso, optou-se pela primeira caracterização de liderança. Apenas um síndico do GFII – Verdes se negou a dar entrevista, alegando haver falta de identificação do autor e por isso havia a dúvida sobre a validade da pesquisa.

No caso dos GFI, foram entrevistados uma pastora com local de culto no conjunto, duas comerciantes, uma liderança que reside no conjunto de prédios em frente, mas que é vinculada a um vereador, e por isso acaba “sendo a pessoa que eles [moradores do GFI] recorrem para conseguir alguma melhoria” (LIII3), e uma síndica de um bloco de apartamentos que reside no GFI. Para o GFIV, foram entrevistados uma moradora, que, juntamente com seu marido, representou no início da ocupação uma liderança atuante com relação ao espaço comum, um ex-morador que agora mora no GFSPT e, inclusive, é síndico do seu bloco e outros quatro agentes externos e internos à comunidade do bairro que não residem ali, mas trabalham nos equipamentos comunitários e realizam atividades no conjunto.

No GFIII, foram entrevistados duas lideranças com importância na escala do bairro, uma das fundadoras da extinta Associação de Mulheres, que também é agente comunitária de saúde, e o presidente e fundador da Associação Esportiva, uma moradora que trabalha no grupo Boas Mãos e ainda um jovem morador do conjunto que realiza trabalhos no Centro Cultural do bairro Alto Vera Cruz.

A participação nas reuniões das redes e no Curso de Mediação de Conflitos, oferecido no CEVAE para moradores e agentes externos envolvidos na comunidade, possibilitou o contato do autor com moradores que não representam lideranças, mas que contribuíram para a construção do entendimento do cotidiano do bairro, principalmente sobre os conjuntos de casas. Além disso, contribuiu para o entendimento das principais questões relacionadas ao condomínio e à violência, apontadas pelos participantes nos relatos de discussões, enfrentamentos e até assassinatos ocorridos no bairro e presenciados por eles ou conhecidos.

Outra entrevista importante de se mencionar foi a realizada com uma das duas conselheiras do Conselho Municipal de Habitação, representantes das Entidades Populares, que residem nos conjuntos de prédios do bairro, sendo a entrevistada moradora do GFII-Verdes e a outra no conjunto mais recente GFSPT, o que ressalta a inserção política dos moradores no contexto municipal. A conselheira entrevistada é companheira do síndico geral do GFII-

Verdes, portanto percebe-se o grau de influência que a família apresenta no conjunto. Inclusive pelo fato de haver outros familiares residindo em outras unidades habitacionais do conjunto.

TABELA 3 – Entrevistas realizadas por conjunto

CONJUNTO	SÍNDICO	LIDERANÇA	AGENTE EXTERNO
GFI	0	3	0
GFII- Azul	9	3	0
GFII- Laranja	9	1	0
GFII- Laranja Separado	1	1	0
GFII- Verde	13	3	1
GFIII	0	3	2
GFIV	0	1	2
GFSPT	8	1	1

Fonte: Autor, 2010

Descrito o processo utilizado, passa-se às análises realizadas nos conjuntos do bairro Granja de Freitas.

5 ANÁLISE DOS ESPAÇOS

A apresentação das análises será feita por conjunto, seguindo a ordem cronológica de implantação: o Conjunto Granja de Freitas I (GFI), de 1997; os blocos que formam o Conjunto Granja de Freitas II (GFII), constituído por quatro empreendimentos separados concluídos em dois momentos, os primeiros construídos em 2001 (GFII – Azuis e GFII – Laranjas) e os demais em 2002 (GFII – Laranjas Separados e GFII – Verdes); o Conjunto Granja de Freitas III (GFIII), finalizado antes dos últimos conjuntos do GFII, em 2001; o Conjunto Granja de Freitas IV (GFIV) de 2004; o Conjunto Granja de Freitas Rua do Grupo, ou Saneamento para Todos (GFSPT).

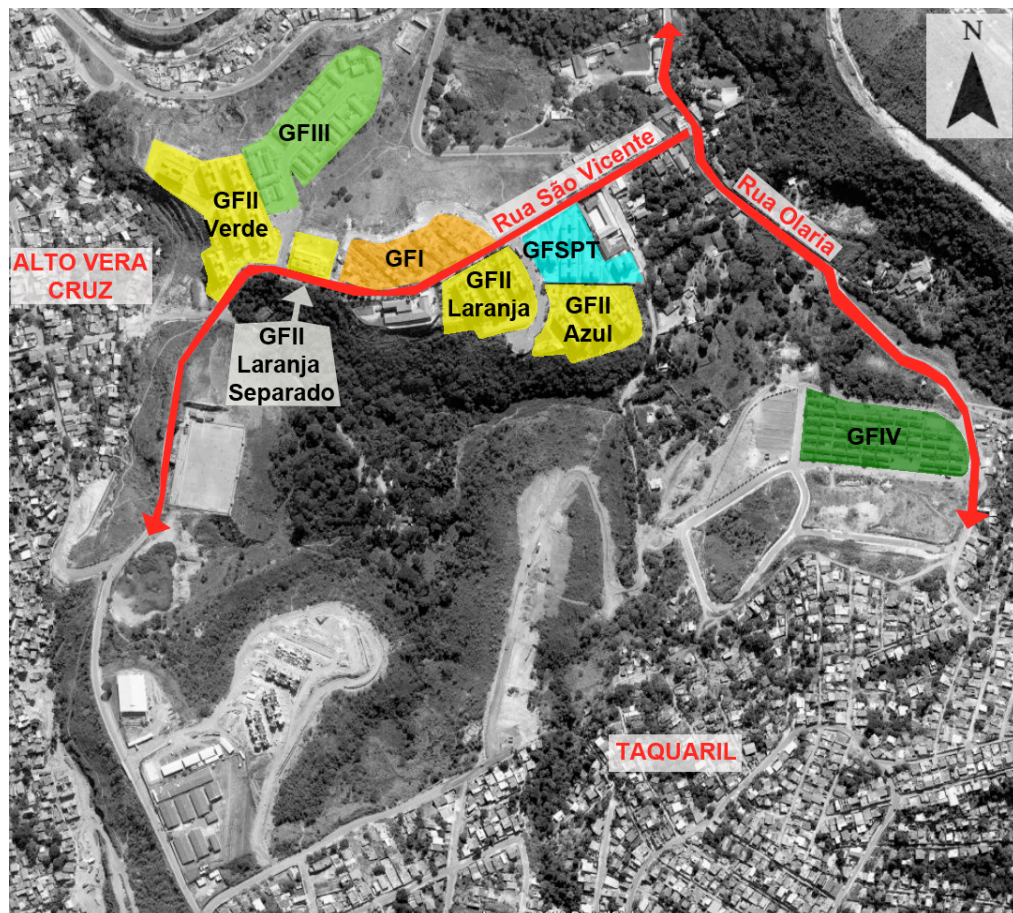


FIGURA 26 – Mapa de identificação dos conjuntos no Granja de Freitas
Fonte: Autor, 2010

Ao final da análise, será explicitada a síntese das comparações realizadas sobre esses conjuntos.

5.1 Conjunto Granja I – GFI

QUADRO 3 – Informações básicas do GFI

Ano de inauguração	1997
Número de unidades habitacionais	85
Perfil da população beneficiária	Famílias proveniente de ocupação urbana
Tipologia	Horizontal com possibilidade de expansão
Agente promotor	Poder Público Municipal realiza a primeira fase da construção e a população realiza a expansão.

Fonte: Autor, 2010

O GFI foi o primeiro conjunto a ser construído no bairro, quando havia apenas a ocupação mais antiga, próximo à Rua Olaria e ao córrego de mesmo nome, a Escola Estadual Doutor Júlio Soares, que foi municipalizada no início de 2010, e o CEVAE.

Este conjunto foi projetado utilizando tipologia que previa a construção em duas etapas, sendo 85 unidades entregues às famílias provenientes de uma ocupação urbana. Está localizado no centro do bairro, tendo a Rua São Vicente a sul do conjunto e, na porção nordeste, uma rua que finaliza em um *cul-de-sac*, chamado de “rotatória” pelos moradores. Ao sul do conjunto, encontram-se o Posto de Saúde, a UMEI e uma pequena pracinha triangular, que “é lugar de bêbado e malandro de noite. Ninguém fica ali. Só tem lixo” (CGFI). A administração do CEVAE realiza algumas limpezas no local, mas não segue uma regularidade no serviço, pretendendo que os moradores se conscientizem e também realizem sua manutenção.

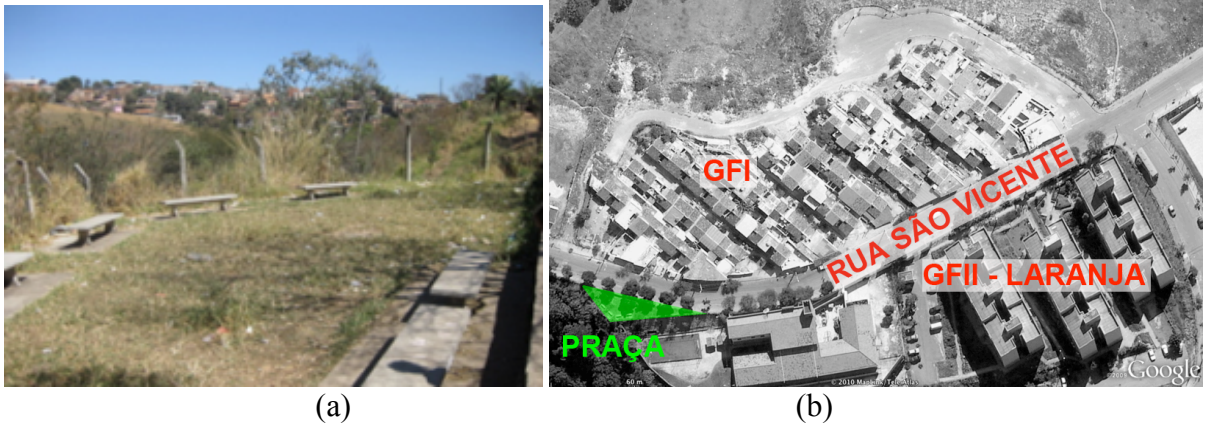


FIGURA 27 – Praça do Bairro Granja de Freitas, vista e localização
 Fonte: Autor, 2010 e Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Ao norte do conjunto, há um terreno destinado no PD para uma ocupação industrial, mas que não se efetivou até então. Encontra-se vazio, cercado com tela e com bastante lixo e restos de construção civil, próximo às ocupações dos conjuntos.



FIGURA 28 – Vista da face norte do GFI, com terreno sem utilização e acúmulo de lixo
 Fonte: Autor, 2010



FIGURA 29 – Rotatória do GFI, com acúmulo de lixo e restos de materiais de construção
 Fonte: Autor, 2010

Este conjunto foi o mais transformado pelos moradores em todo o bairro, como previsto, pois a segunda etapa da expansão deveria ser realizada pelos moradores. No entanto, suas modificações extrapolaram o projeto original e invadiram as áreas coletivas até o limite da antiga cerca do conjunto, o que manteve o alinhamento da parte transformada com a rua,

respeitando o passeio. No entanto, algumas casas não realizaram sua expansão, permanecendo como o projeto original, ainda na primeira etapa.



FIGURA 30 – Exemplo de casa que não realizou expansão em dois momentos: inauguração e ocupação atual
Fonte: PEIXOTO (2003) e autor, 2010

O projeto para o espaço comum, devido às expansões, foi privatizado pelos moradores que ocuparam grande parte da porção sul do conjunto e a porção nordeste completamente. A porção norte foi pouco transformada e ocupada, mas também percebe-se que a manutenção dessa área é precária. Essas alterações podem ser verificadas ao comparar o projeto original e a fotografia de satélite (FIG.31 e 32, respectivamente) comprovando a existência desses espaços de transformação. Não há mais ali os antigos portões do conjunto e os estacionamentos que foram previstos nunca foram efetivados pela comunidade com esse uso, de acordo com as entrevistadas. As áreas verdes foram drasticamente reduzidas, mantendo algumas árvores nas ruas de pedestre e alguma área verde na porção norte, mas sem manutenção. Apenas há manutenção nas áreas onde houve a privatização pelo cercamento, transformando o espaço comum em ampliações dos quintais das casas.



FIGURA 31 – Projeto original do GFI
Fonte: SMAHAB, 2010



FIGURA 32 – Fotografia de satélite do GFI
Fonte: Google Earth, [2010]



FIGURA 33 – Vista da porção nordeste do GFI, totalmente modificado do projeto original
Fonte: Autor, 2010

Como revela a Figura 33, os espaços de transformação são bastante numerosos no GFI. Com a expansão da estrutura da casa, criou-se mais espaço, que foi apropriado por usos além do residencial, o que não é permitido neste tipo de empreendimento. Portanto, nesse caso os espaços de transformação ainda correspondem a espaços de apropriação, pela modificação na função proposta. Esses novos usos foram sendo estabelecidos principalmente nas construções perto das ruas, onde há o fluxo de pessoas externas ao conjunto, ampliando o número de consumidores. Dentre esses usos estão o comercial, como padaria, sacolão, mercearias e bares, o de serviços, como lan house e salão de beleza, e o religioso, constituído por igrejas evangélicas.

Segundo os entrevistados, a instalação desses novos usos e a intensificação da construção no GFI ocorreram a partir da implantação dos conjuntos construídos em 2001, quando ocorreu o aumento da população do bairro e alguns viram a possibilidade de conseguir outra forma de

renda com o aluguel de espaços. Uma comerciante entrevistada afirma que é necessário um grande esforço para cativar os fregueses e que “os comércios não duram muito tempo. A rotatividade é grande” (CGFI). Essa observação também foi relatada com relação às igrejas, que atualmente são 5 (cinco) no conjunto. A Figura 34 localiza esses novos usos no GFI e a 35 exemplifica com fotografias.



FIGURA 34 – Localização dos novos usos
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]



FIGURA 35 – Exemplos dos novos usos do GFI
 Fonte: Autor, 2010

Esses locais, que tiveram sua estrutura e uso modificados, acabam constituindo-se em uma grande concentração de pessoas, pois representam o centro do bairro formado pelos

moradores e pela localização do conjunto, pois está entre a maioria dos conjuntos residenciais e em frente ao Posto de Saúde e à UMEI, que apresentam um público regular, seja interno ou externo à comunidade.

Os bares e as igrejas também contribuem para a formação de espaços de integração, pois reúnem pessoas nas atividades ali promovidas. A rotatória também é um local de integração da comunidade, principalmente das crianças, que a utilizam para jogar bola ou para soltar pipa. As ruas de pedestres são espaços de integração, pois proporcionam à comunidade uma relação entre vizinhos na porta da suas casas e delimitam um espaço que não impede a travessia de pessoas externas. Mas, devido a sua dimensão, intimida a presença de pessoas de fora do conjunto.



FIGURA 36 – Ruas de Pedestre do GFI
Fonte: Autor, 2010

Mesmo possuindo esses espaços de integração entre vizinhos, não há uma liderança que responda pelo conjunto. A ausência de organização comunitária não se deve à idade do conjunto, que tem mais de dez anos, o que poderia representar a consolidação da comunidade e dos acordos por eles realizados. De acordo com as entrevistadas, houve no início da ocupação um síndico geral, mas que não permaneceu durante muito tempo, devido à ausência de uma questão coletiva. “O pessoal daqui (GFI) não faz reunião [...] Aqui não tem conta comum. Então não reúne” (SIIL6).

Este conjunto se diferencia dos demais pela intensidade das transformações, de tal maneira que a apresentação de seus espaços não poderia ter sido feita em outra ordem. Os espaços de transformação que privatizaram quase todo o espaço comum acabam se tornando também locais onde as pessoas se integraram e onde ocorreram as mudanças do uso residencial

proposto. Percebe-se também que ocorreu uma diferenciação da privatização entre os espaços situados próximo às ruas e os espaços situados próximo à área proposta para ser estacionamento, mas que não se efetivou. Nos primeiros, houve a construção de estruturas, em que geralmente, o primeiro andar possui uma utilização não residencial e, no caso de haver um segundo andar, houve a expansão ou a criação de uma residência. Já nos espaços da porção norte as expansões construtivas beneficiam principalmente o uso residencial ou há o cercamento da área verde para a ampliação do quintal.

De forma geral, há um descaso com a área coletiva. Ocorreu o que Habraken (1987) chama de “hierarquia territorial”, pois formaram-se territórios individuais, e cada um fica responsável pela sua parcela de espaço. Não há uma reunião das partes para a formulação de algo comum dentro do conjunto.

Essa população não recebeu o título de posse do imóvel, mas isso não impediu que muitos vendessem e alugassem sua moradia. De acordo com as entrevistadas, grande parte dos beneficiários iniciais se mudou dali, mas não se tem esse dado preciso. Importante dizer que os estabelecimentos comerciais dali são alugados inclusive por moradores do GFII, que são impedidos de realizar expansões e de instalar comércio em seus conjuntos. A implantação da área comercial proposta pelo PD poderia ter suprido essa necessidade dos moradores e não beneficiaria a especulação realizada ali, onde se encontram situações em que uma pessoa é “dona” de mais de 5 (cinco) casas, segundo informações das entrevistadas.

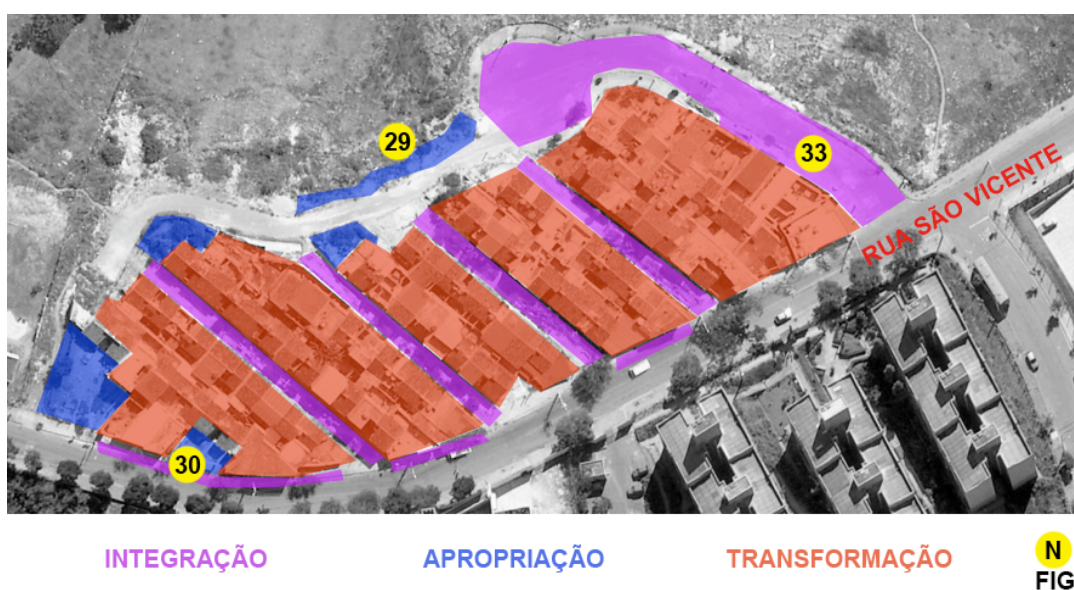


FIGURA 37 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFI
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

5.2 Conjuntos Granja de Freitas II – GFII

QUADRO 4 – Informações básicas do GFII

Ano de inauguração	2001 e 2002
Número de unidades habitacionais	544
Perfil da população beneficiária	Famílias proveniente de núcleos de sem casa e famílias provenientes de áreas de risco
Tipologia	Vertical sem possibilidade de expansão
Agente promotor	Poder Público Municipal

Fonte: Autor, 2010

Os diferentes conjuntos que formam o Conjunto Granja de Freitas II foram finalizados de 2001 a 2002. Ao todo, são 544 unidades habitacionais, o que representa mais da metade das unidades já construídas no bairro. São apartamentos de dois quartos, com exceção do conjunto GFII- Verdes, que apresenta apartamentos de três quartos e foi o último a ser concluído. A produção de apartamentos maiores possibilitou a troca de moradores dos outros empreendimentos para este quando finalizado.

Este item está dividido em subitens, compreendendo cada empreendimento que compõe o GFII. Portanto, os espaços específicos encontrados em cada conjunto serão detalhados mais adiante, mas alguns espaços são gerais, pois foram encontrados em todos. Com isso, procede-se a primeira análise sobre esses aspectos comuns. Em seguida, serão focadas as especificidades de cada um.

Em contraposição ao que ocorreu no GFI, os espaços de transformação nos prédios não são tão evidentes e intensos. As modificações realizadas ali são coletivas, realizadas com a contribuição de todos ou quase todos os moradores, ou individuais. As dificuldades relacionadas à realização de alterações no espaço comum estão na organização condominial, citadas nas entrevistas, principalmente as seguintes situações:

- Inadimplência de muitos moradores. Na maioria dos blocos, há pelo menos dois moradores nessa situação, o que compromete a realização de fundo de reserva, responsável pela execução de obras de melhorias e manutenção de um prédio.
- Ausência de fundo reserva em alguns blocos.
- Irregularidade e, até, inexistência de reuniões de condomínio.
- Indefinições sobre o espaço comum, pois os moradores foram alertados por funcionários da ASPA ou da própria SMAHAB sobre a impossibilidade de realizar alterações antes de receberem o “Habite-se”, que ainda não foi entregue a eles. A inexistência desse documento acarreta a impossibilidade de instauração do condomínio e da aprovação de sua regulamentação.

Mesmo com essas dificuldades, foram realizadas algumas modificações coletivas nos prédios desde o início de sua ocupação. Dentre elas, citam-se:

- Fechamento dos blocos, com portões em todos os casos.
- Colocação de piso nos halls das escadas e entre blocos.
- Colocação de telhado na entrada dos blocos, para proteger da chuva. (FIG. 38)
- Instalação de sensor de presença nos halls da escada, para economia de luz.

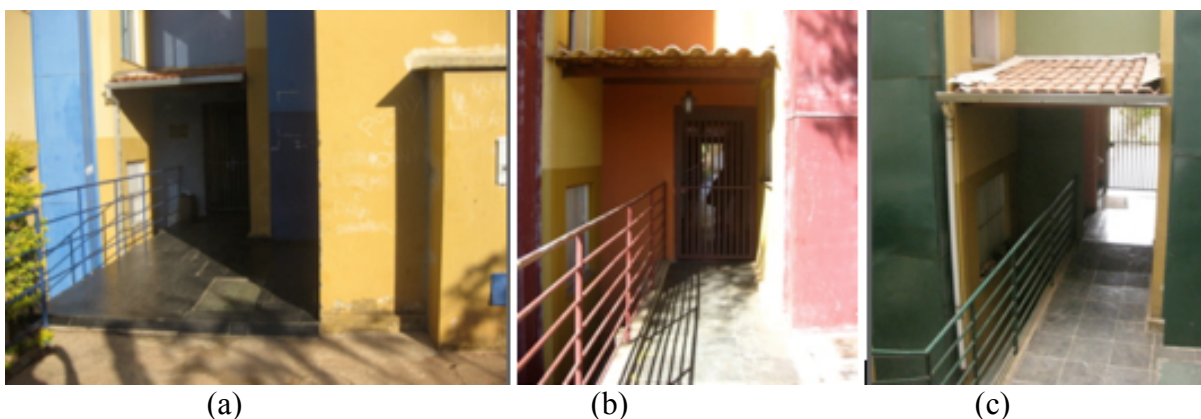


FIGURA 38 – Exemplos de modificações coletivas realizadas nos conjuntos (portões e coberturas)
Fonte: Autor, 2010

A indefinição das regras que estabelecem as permissões e proibições de situações nos espaços comuns ocasionou a realização de algumas transformações com caráter de privatização individual, mesmo que em alguns casos tenham sido feitas por um grupo. Dentre elas, citam-se:

- Instalação de cobertura no estacionamento (FIG. 39), privatizando uma vaga de garagem com exceção do GFII – Verdes.
- Fechamento com alvenaria de vagas no estacionamento apenas no GFII – Azuis.

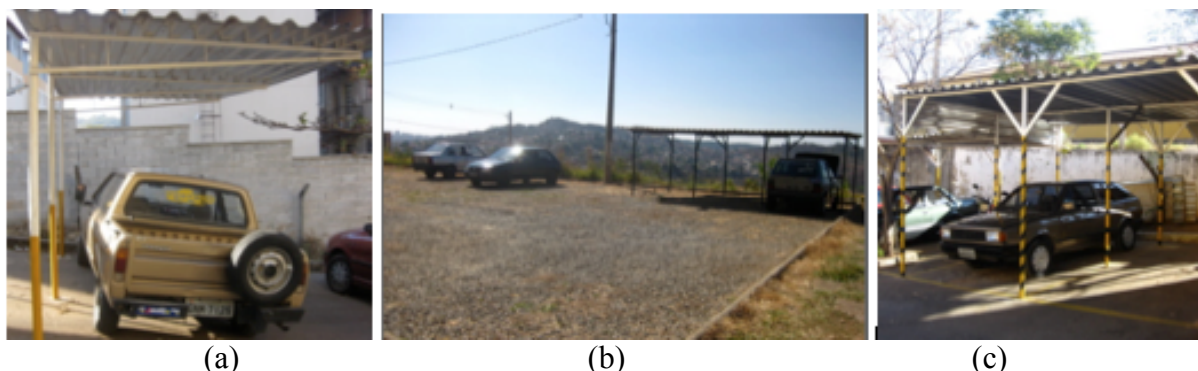


FIGURA 39 – Garagens cobertas nos GFII – Azuis, Laranjas Separados e Laranjas, respectivamente
Fonte: Autor, 2010

Essas seriam algumas alterações realizadas com base em consenso ou por indivíduos de dentro do conjunto. No entanto, há também algumas transformações realizadas nos conjuntos que foram alheias à vontade daquelas pessoas. Destaca-se aqui que a região foi conhecida pelo grande índice de homicídios e pelo tráfico de drogas, acarretando modificações no espaço, principalmente relacionadas ao seu fechamento.

Essa situação durou até 2006, momento evidenciado nas entrevistas como divisor de águas entre um passado de violência, em que “houve muita morte. Muita gente saiu daqui. Esse lugar já saiu até no Jornal Nacional” (LIIA4) e uma situação em que a “segurança é problema em qualquer lugar” (SIIA7), demonstrando sua redução. Apenas um síndico afirmou que a violência era, em verdade, um “acerto de contas mesmo. Criava-se um imaginário de medo. Eles não abordam outras pessoas, a menos que confundiu alguém” (SIIA6), enquanto todos os outros falaram de uma situação muito alarmante, como outra síndica, entrevistada no portão do condomínio próximo à rua, num final de tarde, que disse: “Antes não podíamos ficar aqui. Tinha que ficar escondido. Mas agora estamos em paz” (SIIA2).

O uso de drogas no espaço público também foi algo recorrente nas entrevistas: “A violência deu uma diminuída, mas outro dia mataram um ali fora. O problema é a droga” (SIIA7). Um dos entrevistados fez um relato emocionado sobre o tipo de ação que se fazia no bairro:

Antigamente você impunha respeito na tora. As pessoas te cumprimentavam com medo. Andava um galerão de 20, 30

peessoas, todos armados. Hoje pessoas me desprezam. Você vê que era por causa do terror. Graças a Deus, minha vida mudou muito. Minha mulher me abandonou, era usuário de droga. Ficava 20, 30 pessoas aqui dentro desse apartamento e todo mundo [do prédio] ficava pianinho. Ai, tive um infarto, quase morri. Vi minha avó pela greta. Mas encontrei com Deus e agora tenho minha família, meu filho (LIIA4).

Essa relação da diminuição da violência foi relacionada nas entrevistas à prática religiosa ou ao envolvimento político das associações. As consequências espaciais do tráfico e da violência nos espaços comuns foram a destruição de partes do fechamento dos conjuntos e o traçado de rotas de fuga da polícia através desses espaços, que serão apresentados especificamente em cada empreendimento. Entretanto, como apresentado pelos entrevistados, é possível exemplificar a falta de controle dos conjuntos pela entrada de animais devido à falta de fechamento, como nos casos ilustrados a seguir.



(a)

(b)

FIGURA 40 – Animais dentro dos conjuntos, devido à falta de fechamento

Fonte: Autor, 2010

A indefinição do condomínio também afeta os espaços de apropriação. Sem a instauração do condomínio não há a formulação da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno, o primeiro define os espaços que pertencem ao condomínio e determina os direitos e deveres daqueles que ali habitam. O segundo é mais específico, apontando as regras que devem regular aquele condomínio. Esses dois documentos devem ser discutidos e aprovados em assembleia pelos moradores, sob a assessoria da ASPA, como uma de suas ações relativas à organização condominial do trabalho de Pós-Morar.

No início da ocupação, são entregues aos moradores modelos desses documentos, que deveriam ser utilizados ou reformulados de acordo com a necessidade de cada

empreendimento. No modelo de documento entregue aos moradores, que se encontra no anexo desta dissertação, há algumas restrições com relação à apropriação. Portanto, eles determinam não espaços de apropriação, já que impedem alguns tipos de práticas pelos moradores, mas essas regras podem ou não ser seguidas por eles; basta serem explicitadas e determinadas em assembleias. Dentre elas, foram extraídas algumas que têm caráter mais evidente de limitação de apropriação:

Art. 1º. Os apartamentos destinam-se exclusivamente à moradia, ficando terminantemente proibida a comercialização ou distribuição de bebidas alcoólicas e de atividades ilegais.

[...]

Art. 6º. Não é permitido, sobre qualquer pretexto, estender roupas, tapetes, colocar vasos de plantas, enfeites ou quaisquer objetos nas janelas dos apartamentos, em cordas ou arames, nas escadas ou ainda nas cercas do condomínio.

Art. 7º. Não é permitida a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa do edifício ou em suas dependências comuns internas, salvo quando digam respeito ao próprio condomínio.

Art. 8º. Não é permitido danificar os gramados, arrancar ou colher flores, cortar galhos de árvores e arbustos dos jardins, para não comprometer a área verde do condomínio.

Dessa forma, até as áreas verdes, que, por permitirem o cultivo, são possíveis Espaços de apropriação dos moradores, estariam comprometidas se os condôminos aceitassem a regra de proibição de modificações nos jardins. No entanto, percebe-se que essas regras não são seguidas pelos condôminos, principalmente a regra que proíbe estender roupas nas janelas ou cercas, como revelam as figuras 41 e 42, extraídas de todos os conjuntos.

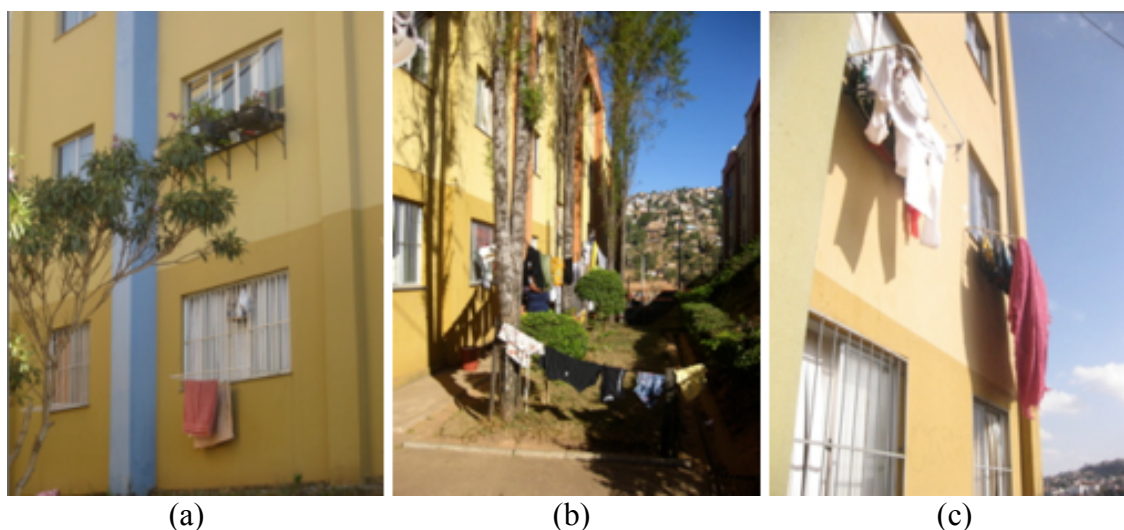


FIGURA 41 – Roupas secando nas janelas dos GFII – Azuis, Laranjas e Verdes, respectivamente
Fonte: Autor, 2010



(a) (b)
 FIGURA 42 – Roupas secando nas cercas dos GFII – Laranjas Separados e Verdes, respectivamente
 Fonte: Autor, 2010

Outros espaços de apropriação comuns a todos os empreendimentos do GFII são os halls de escadas, caracterizados com pinturas ou colocação de vasos, ambientando as portas dos apartamentos, principalmente nos últimos andares, que são maiores e possuem menos circulação de pessoas. As áreas entre os blocos também constituem espaços de apropriação, locais comuns a todos, onde os moradores deixam plantas e alguns materiais de construção.



(a) (b) (c)
 FIGURA 43 – Exemplos de apropriações em halls de escada (pinturas e plantas)
 Fonte: Autor, 2010



FIGURA 44 – Exemplo de apropriação do espaço entre os blocos (plantas e outros materiais)
Fonte: Autor, 2010

As paredes também são elementos que fazem parte do espaço comum e são apropriados de diversas formas nos conjuntos, desde o que é permitido pelo Regimento Interno, como a colocação de quadros de aviso com anúncios e planilhas relativas ao condomínio, até os proibidos, como os anúncios de produtos à venda e mensagens religiosas nas portas dos apartamentos, além de pichações consideradas pelos entrevistados como sendo uma apropriação negativa do espaço. Uma resposta considerada positiva pelos entrevistados a essas pichações são as oficinas de grafite realizadas no bairro. Ao que parece, o grafite é respeitado pelos pichadores enquanto a realização de pintura das paredes sobre as pichações não inibe sua ação. O GFII – Verdes é o único desses conjuntos verticais que possui grafite nas paredes externas, enquanto no GFII- Laranja estavam realizando a grafitação do muro do conjunto, mas já planejavam a realização de oficinas com grafitações nas paredes externas. As tintas são conseguidas pelos moradores por meio de doações de políticos ou da própria prefeitura.



FIGURA 45 – Presença de pichações nos fundos e na frente dos blocos
 Fonte: Autor, 2010



FIGURA 46 – Grafites realizados no GFII – Verdes
 Fonte: Autor, 2010

Os espaços de integração são mais específicos, e por isso serão tratados no âmbito de cada empreendimento. Apenas se pode generalizar o hall das escadas, pois é utilizado para a realização da reunião de condomínio em todos os blocos que realizam essa atividade.

5.2.1 Conjuntos Azuis

O GFII – Azuis foi o primeiro conjunto a ser construído. O fato de a maioria de seus moradores serem provenientes de Núcleos de Sem-Casa contribuiu para que este seja o conjunto com a menor quantidade de lixo nos espaços comuns, segundo os entrevistados. Sua posição, no final de uma rua sem saída e próximo à mata do CEVAE, faz com que seja também o mais silencioso dentre todos os conjuntos, o que foi explicitado nas entrevistas.

A rotatória a oeste do conjunto, como chamada pelos moradores, é o local no espaço público onde as crianças e jovens do GFII – Azuis e Laranjas adotaram como principal ponto de jogos e brincadeiras, havendo, inclusive, uma pequena trave e a marcação de limites de uma quadra no piso, como mostra a Figura 47.



FIGURA 47 – Utilização da rotatória para praticas esportivas
Fonte: Autor, 2010

Essa tranquilidade, todavia, também é utilizada pelo tráfico, que possui rota de fuga pelo conjunto. Segundo alguns síndicos, ainda utilizam a mata para esconder drogas, o que gera insegurança entre os moradores. O uso de drogas também é comum, principalmente nos fundos dos blocos. Mas essa ação é feita indiscriminadamente na frente dos blocos próximo à rua, como relatado pelos moradores.

O atalho criado através do conjunto também é utilizado por algumas mães do GFIV ao levarem os filhos para a UMEI, próximo ao Posto de Saúde. A Figura 48, mostra o traçado desse caminho. Há um muro entre o GFII - Azuis e o GFSPT, construído juntamente com o conjunto, em 2008. Antes desse conjunto, havia ali um terreno baldio, coberto por uma vegetação rasteira. Nesse muro há um buraco, que, pelas respostas conseguidas entrevistas, não se pode afirmar se foi feito por crianças ou por pessoas ligadas ao tráfico. Próximo dele,

há um espaço que as crianças utilizam como quadra. De acordo com parte dos entrevistados, elas o teriam feito para ser mais fácil recuperar a bola no caso de cair no outro conjunto (FIG. 49).

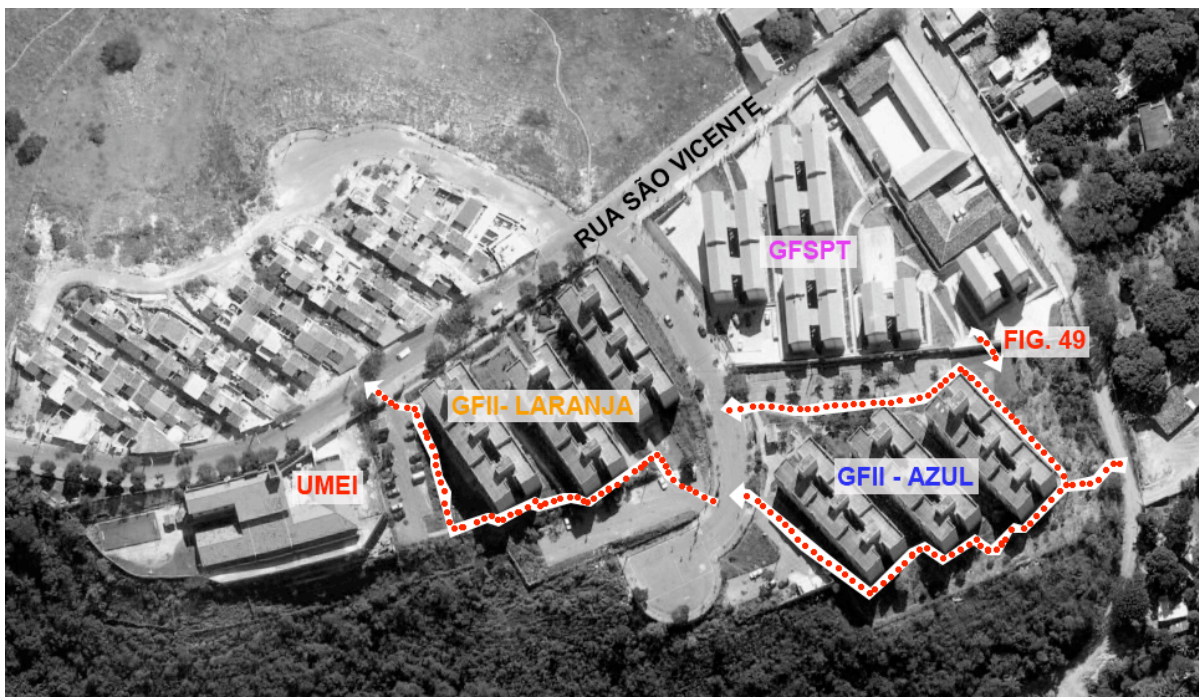


FIGURA 48 – Caminho traçado pelos conjuntos
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

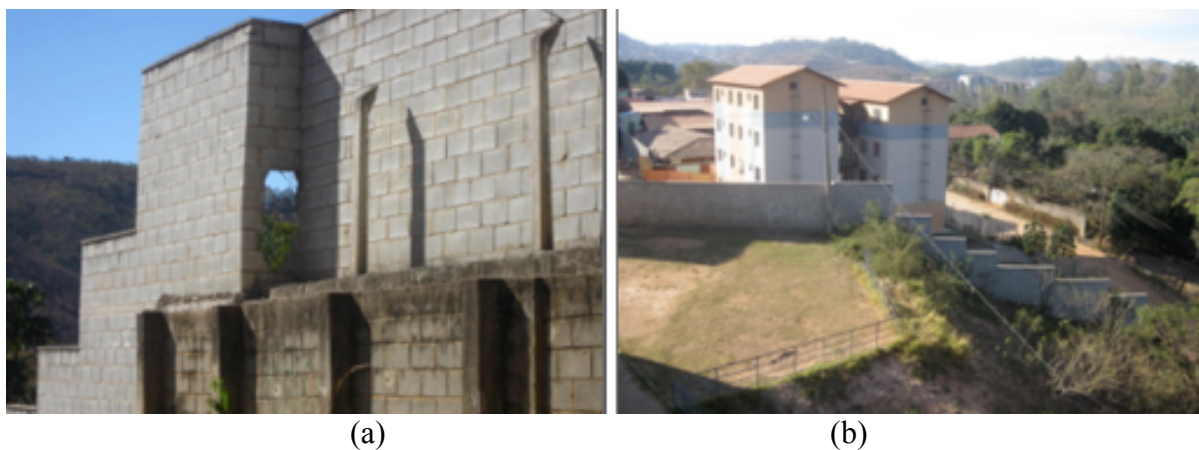


FIGURA 49 – O buraco no muro e a área utilizada pelas crianças e jovens como quadra próximo a ele
Fonte: Autor, 2010

No conjunto, há bancos localizados nas frentes e nos fundos dos blocos. É relatado o uso mais intenso dos espaços da frente por mães com filhos pequenos e por aposentados, que utilizam o espaço para tomar sol. Portanto, são espaços de integração. O estacionamento, mais a oeste, e uma área mais a leste também são espaços utilizados pelas crianças em suas brincadeiras,

por serem espaços abertos. No entanto, há contratempos com os moradores quando as bolas batem nas janelas e nos carros. Esse tipo de problema seria resolvido pelo Regimento Interno, previamente acordado entre os moradores. Essas áreas estão definidas no mapa com a marcação das categorias neste conjunto, ao final deste subitem.



FIGURA 50 – Áreas com bancos na frente e nos fundos dos blocos do GFII - Azuis
Fonte: Autor, 2010



FIGURA 51 – Áreas abertas utilizadas pelas crianças nas brincadeiras no GFII- Azuis
Fonte: Autor, 2010

Como espaços de apropriação específicos deste conjunto encontra-se uma área no fundo dos blocos, onde há um casal idoso que foi citado por quase todos os síndicos como cuidadores daquela área, onde possuem a demarcação de um local de cultivo. Mas foi indicado que essa situação se dá porque eles ficam em casa durante todo o dia e podem controlar invasões, apesar de que há saques noturnos de suas plantas. Uma entrevistada confessou que “já comi muita abóbora, almeirão. Chegava de noite, eu ia lá e pegava” (SIIA2).

A manutenção das áreas verdes do conjunto é acordada da seguinte forma: cada bloco cuida

da área ao redor dele, portanto as áreas da frente são de responsabilidade dos blocos da frente, e assim por diante, até as áreas dos fundos. Há conflito entre os moradores com relação ao uso da água do condomínio para a manutenção dessas áreas, o que acaba encarecendo sua tarifa. Com isso, quase não há manutenção.

Com relação aos espaços de transformação, o GFII – Azuis foi o conjunto onde se realizou a primeira cobertura de garagem no final de 2009. De acordo com o próprio morador que realizou essa cobertura, no início, houve algumas reclamações, mas depois outros começaram a fazer. Também neste conjunto a SMAHAB realizou uma intervenção, pois estava sendo construída com alvenaria uma garagem que invadiu a área verde. Nesse caso o morador foi notificado de que não poderia ampliá-la. Mas a garagem não foi demolida.



FIGURA 52 – Garagem com fechamento de alvenaria no GFII- Azuis vista de frente e de lado
Fonte: Autor, 2010

A Figura 53 exhibe os espaços de cada categoria encontrados no GFII – Azuis, que apresenta a síntese do que foi relatado.

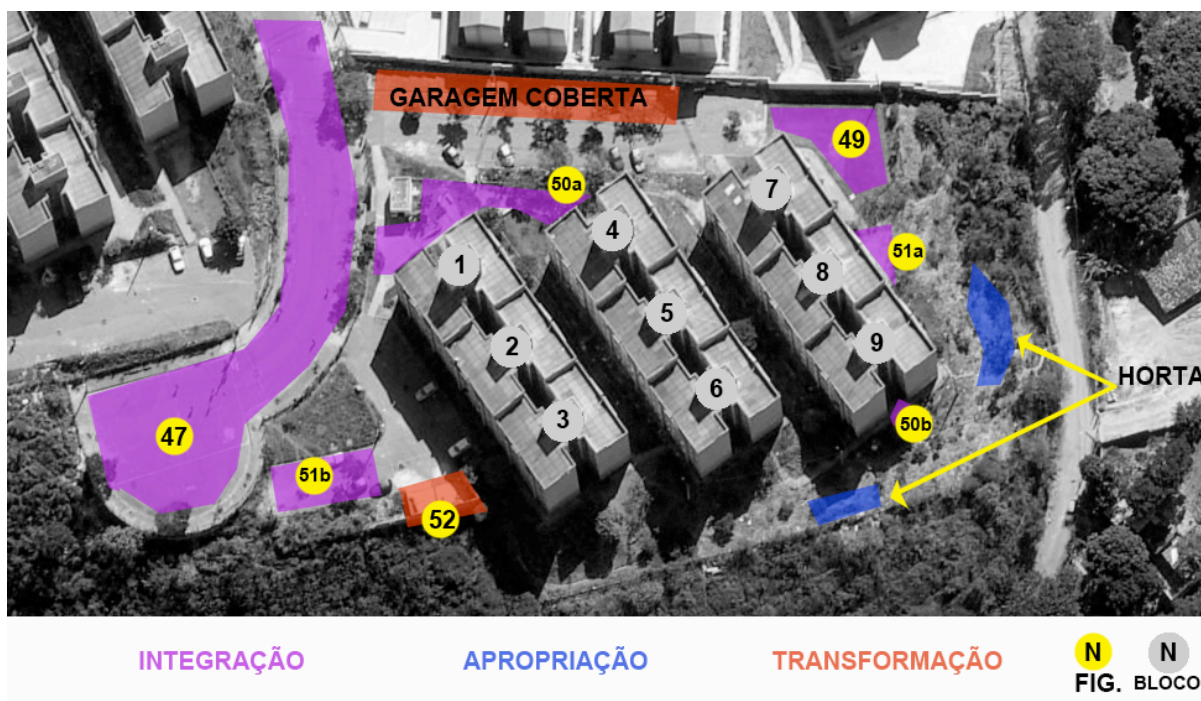


FIGURA 53 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFII- Azuis
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Sobre o fechamento do conjunto, todos os entrevistados acharam o muro entre os conjuntos GFII – Azuis e o GFSPT uma boa solução e consideraram a possibilidade de realizar esse tipo de fechamento em todo o condomínio, três dos nove síndicos entrevistados falaram que os técnicos da prefeitura haviam explicado que o conjunto era um condomínio fechado; Portanto, deveria haver o fechamento. Alguns síndicos manifestaram que a tela auxilia o trabalho da polícia que fiscaliza a área e que murar seria prejudicial. Pôde-se concluir que o fechamento é considerado importante para a segurança do conjunto, apesar de não haver consenso sobre o tipo a ser adotado.

Os entrevistados reconhecem o valor dessa nova moradia para suas vidas, na medida em que possibilitou melhora na sua condição de vida. Entretanto, alguns revelaram o desejo de mudar para uma casa, pois teriam condições de cuidar do seu quintal e de alcançar mais privacidade. Porém, essa opção se refere à dificuldade de morar em apartamento, e não neste conjunto especificamente.

5.2.2 Conjuntos Laranjas

O GFII – Laranjas foi finalizado pouco depois do GFII – Azuis. Também apresenta maioria de moradores provenientes de Núcleos de Sem-Casa. Na escala de limpeza dos conjuntos do GFII está em segundo lugar, empatado com o Laranja Separado e em melhores condições do que o Verde, que apresenta mais lixo.

As crianças e os jovens deste conjunto também utilizam a rotatória da rua, que fica ao sul do conjunto. Porém, o local onde há a maior aglomeração de pessoas é a frente dos blocos, pois seus jardins são os de melhor estado de conservação dentre todos os conjuntos. O fato de estarem de frente para a rua principal do bairro com sua área comercial instituída no GFI faz com que esse seja um local de interesse e convívio. Com isso, os bancos que ficam nos portões de entrada do conjunto são sempre disputados de tal maneira que se percebem as marcas do apoio das pessoas nas paredes (FIG. 54).

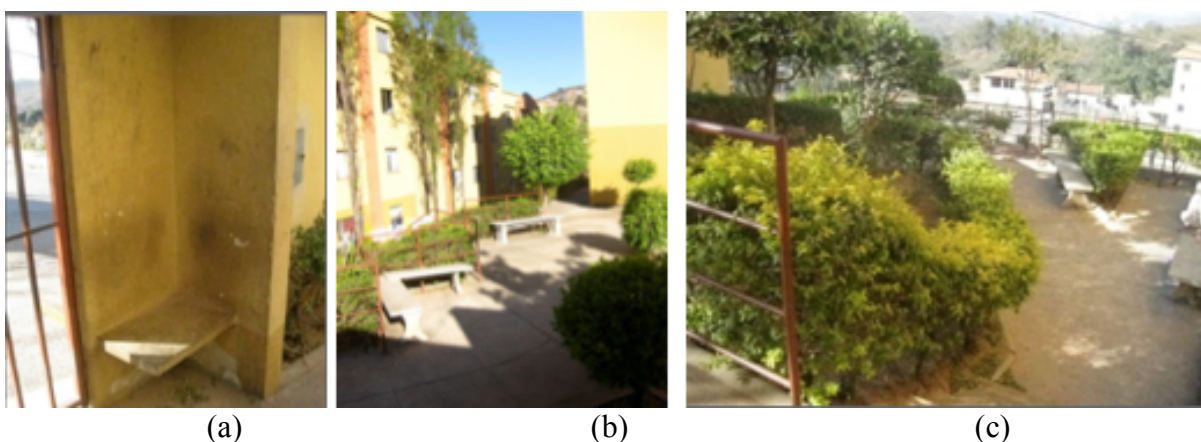


FIGURA 54 – Bancos dos portões de entrada e as áreas da frente com seus jardins conservados
Fonte: Autor, 2010

Assim como no GFII – Azuis, este conjunto também é utilizado como atalho por todas as pessoas que assim desejarem, pois os dois portões das garagens foram danificados, sendo que o portão do estacionamento dos fundos foi retirado por pessoas externas ao conjunto, segundo os entrevistados, de forma que não há impedimento de passagem. (FIG. 48)

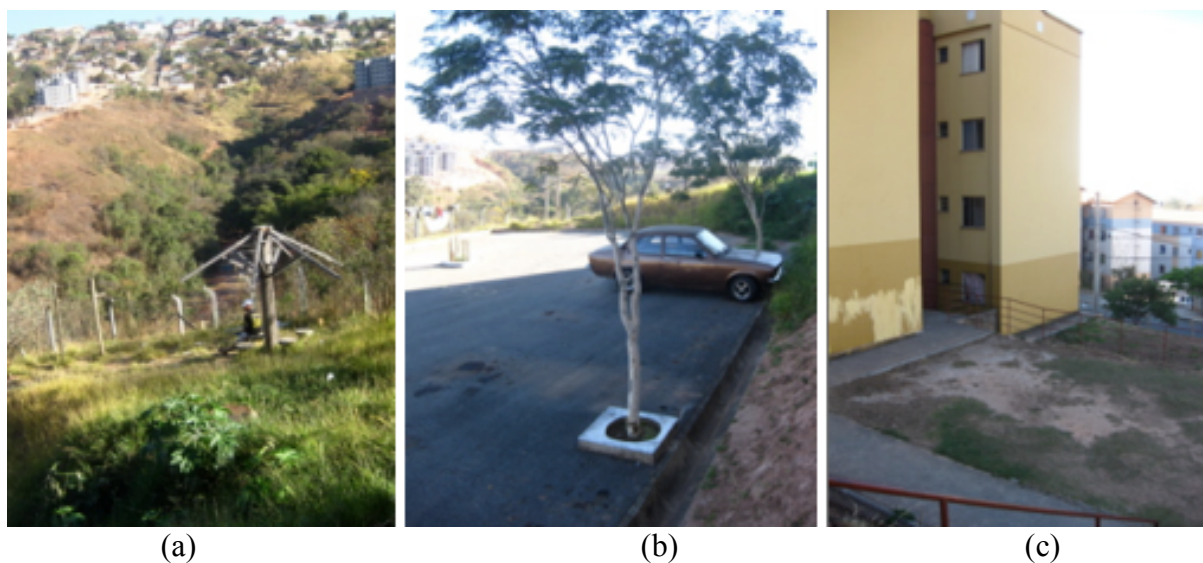
Neste conjunto também estão localizados bancos nas frentes e nos fundos dos blocos. Portanto, constituem espaços de integração. No entanto, muitos desses bancos foram destruídos, mas houve resistência dos moradores, que geraram soluções improvisadas, como mostra a Figura 55.



(a) (b)
 FIGURA 55 – Mobiliário improvisado pelos moradores após serem danificados
 Fonte: Autor, 2010

Os espaços de integração são praticamente os mesmos do conjunto anterior, apesar de possuírem formas diferentes. Constituem-se, basicamente das frentes e fundos dos blocos e dos espaços abertos.

Dentre esses espaços abertos estão os estacionamentos, que também são utilizados pelas crianças em suas brincadeiras, assim como as áreas gramadas nos fundos dos blocos, que estão sem manutenção e com marcas de queimadas. Um espaço diferenciado deste conjunto é um quiosque, que, segundo os entrevistados, foi construído por um grupo de moradores de vários conjuntos nos fundos próximo à mata do CEVAE e que servia como mirante para a extensa área verde. Mas a utilização do local para o uso de droga fez com que os próprios moradores do conjunto destruíssem o local. A Figura 56 ilustra esses espaços.



(a) (b) (c)
 FIGURA 56 – Quiosque, estacionamento e gramado nos fundos do GFII –Laranjas
 Fonte: Autor, 2010

Os espaços de apropriação específicos deste conjunto são, basicamente, os jardins, já apresentados. Não há horta ou área cultivada nos fundos, principalmente pela falta de controle sobre seu cultivo e pelos problemas relativos à divisão do gasto com a manutenção das áreas verdes. Com exceção dos jardins da frente, que são mantidos pelos moradores dos blocos da frente, o restante das áreas verdes não é conservado. Por essa razão, decidiu-se pela criação de uma comissão, que arrecadou de todas as unidades uma contribuição para a poda da área verde algumas vezes ao ano. Essa medida foi tomada porque os blocos 1, 2 e 3 não possuem fundo reserva. Por falta de interesse no coletivo, existe grande dificuldade em arrecadar verba para a realização da manutenção, segundo os entrevistados que fazem parte da comissão.

No GFII – Laranjas também foram feitas coberturas de garagem, sendo os únicos espaços de transformação do conjunto. A garagem é um ponto de conflito, mas não está relacionada à privatização das vagas, mas sim à utilização da garagem da porção oeste do conjunto por moradores do GFI, situação denunciada por alguns entrevistados indignados. A Figura 57 mostra o mapa síntese com os espaços de cada categoria.



FIGURA 57 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFII- Laranja
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Sobre o fechamento do conjunto, apenas um entrevistado mencionou o fato de a prefeitura ter declarado que o conjunto era um condomínio fechado, e por isso deveria haver o fechamento. Os demais apenas apontaram que a retirada do portão do estacionamento dos fundos se deve ao fato de não ter sido construído uma entrada de pedestre junto a ele. Porém, não apresentaram problemas quanto à utilização do conjunto como atalho. O fato de os blocos estarem sempre fechados os tranquiliza.

Uma observação interessante é que uma das síndicas deste conjunto mora no GFI, porque ela representa a mãe, real beneficiária. Entretanto, mudou-se da casa da mãe, pois está grávida, mas continua exercendo suas obrigações como representante do bloco.

5.2.3 Conjuntos Laranjas Separados

O GFII – Laranjas Separados é o menor de todos, com apenas 32 unidades. Com isso, apresenta algumas peculiaridades na forma como é tratado o espaço comum. Diferente dos demais, em que dificilmente acontecem festas fora do espaço do seu apartamento, neste conjunto não apenas utilizam a área do estacionamento para isso como mantêm um freezer e um fogão num cômodo externo, próximo ao estacionamento para apoio dessas festas. Portanto, a área do estacionamento é o grande espaço de integração do conjunto, apenas dividindo espaço com uma pequena área com bancos, próximo à entrada da Rua São Vicente.

O cômodo de lixo, que nos outros conjuntos é utilizado para essa finalidade, também teve sua função alterada. Atualmente, funciona de quarto de despejo e depósito de roupas de um senhor que promove um bazar utilizando a cerca do CEVAE que se localiza do outro lado da Rua São Vicente, aos finais de semana. Essa situação não é bem vista por todos os moradores, mas a dimensão do conjunto acaba gerando um situação desigual entre os pares, de forma que algumas pessoas adquirem mais poder do que outras.

O prédio está em bom estado de conservação. No entanto, sua proximidade com a rua faz com que haja muito lixo nos jardins, próximo a ela. Além disso, o banco que fica no portão de entrada, bastante utilizado no conjunto anterior, foi destruído.

Não há atalhos dentro do conjunto. Há dois caminhos próximo a sua cerca ligando as ruas

veiculares aos fundos do GFI que são bastante utilizados. Não há horta no conjunto e os custos de manutenção dos jardins são divididos por todos os condôminos. Não há outros espaços de apropriação e transformação além dos gerais e dos indicados anteriormente. A Figura 57 indica os espaços de cada categoria no conjunto.



FIGURA 58 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFII- Laranja Separado
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Esse é o único conjunto que pode ser considerado condomínio fechado, pois não há destruição de sua cerca. Com isso, permanece isolado do restante do bairro, mesmo estando no centro dele. No entanto, sua dimensão facilita a dominação do espaço por um grupo, como foi relatado por um dos entrevistados.

5.2.4 Conjuntos Verdes

O GFII – Verdes é considerado o mais problemático, pois, além de ser o maior deles, com 14 blocos e 224 unidades, possui as maiores unidades com três quartos, o que significa famílias grandes e muitas crianças. Esta característica é tão fundamental que foi citada por todos os entrevistados sempre como uma questão a ser resolvida, pois é responsável pela destruição das áreas verdes, como duas áreas que podem ser consideradas espaços de transformação. Além da apropriação, houve a modificação de uma área que era um jardim para a formação de uma quadra de terra batida (FIG. 59).

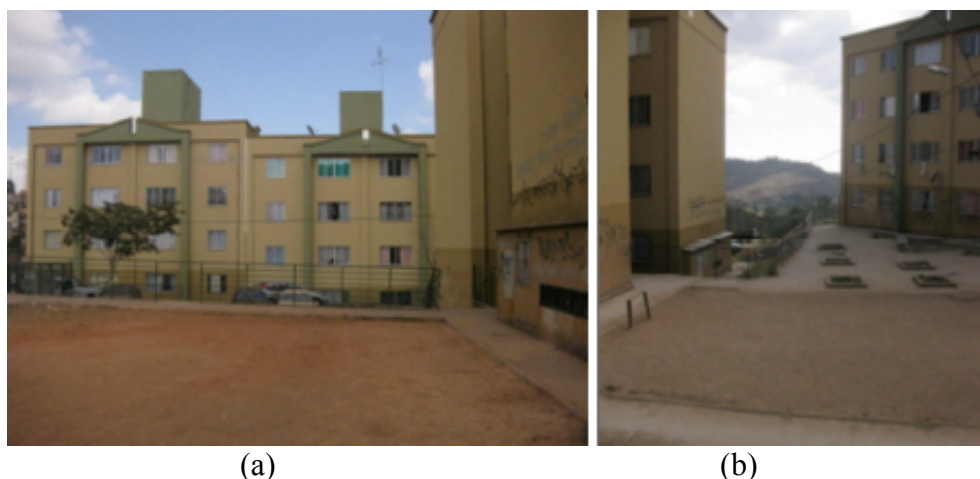


FIGURA 59 – Áreas onde os jardins foram consumidos pela prática esportiva das crianças
Fonte: Autor, 2010

Esse espaço compreende todas as três categorias, pois, devido a sua utilização para a integração, acabou sendo transformado. Atualmente, a síndica do bloco 10 está reunindo recursos com os moradores dos blocos 9, 10, 11 e 12 para cimentar a quadra formada perto desses blocos, na medida em que a poeira gerada nessas atividades está se tornando um problema de saúde entre aquelas famílias. Os síndicos clamam por um espaço de lazer adequado. Segundo eles, a quadra demarcada na rotatória próxima ao conjunto não é adequada e não é o local mais utilizado pelas crianças e jovens do conjunto, mesmo sendo realizadas ali oficinas de vôlei do FICA VIVO. Essa rotatória também foi utilizada pela comunidade como feira de artesanato e manifestações artísticas promovida em maio de 2010 pela Rede de agentes do Granja, constituída por Escola Municipal Doutor Júlio Soares, Instituto Acesso, CEVAE e lideranças atuantes no bairro. A intenção da comunidade é

realizar pelo menos uma por semestre. Ela apresenta mais características de praça do que a praça encontrada no bairro, além de concentrar menos lixo (FIG. 60).



FIGURA 60 – Rotatória próxima ao GFII – Verdes
Fonte: Autor, 2010

Este conjunto também é usado de atalho pelos moradores do bairro. Uma passagem na porção norte liga à estrada velha para Sabará e outra liga ao GFIII com outra descida até a estrada velha. É muito utilizada pois possui pontos de outros ônibus além da linha que atende o bairro (FIG. 61).



FIGURA 61 – Caminho traçado pelos conjuntos
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Entre os espaços de integração pode-se citar, além das quadras identificadas, os fundos dos blocos, com algumas mesas, cadeiras e bancos, e a frente dos blocos, incluindo os portões de entrada com seus bancos, assim como no GFII – Laranjas (FIG. 62 e FIG. 63).



FIGURA 62 – Áreas de fundos entre os blocos 11, 12, 13 e 14 do GFII - Verdes
 Fonte: Autor, 2010



FIGURA 63 – Áreas na frente do bloco 1 do GFII - Verdes
 Fonte: Autor, 2010

Espaços com mobiliários conservados coexistem com outros que foram destruídos. Isso prejudica o espaço como área de convívio. Os entrevistados atribuem esse vandalismo às crianças, mas também responsabilizam os jovens vinculados ao tráfico, sendo internos ou externos ao conjunto. Há áreas que resistem ao vandalismo, e isso se deve, principalmente, segundo os entrevistados, à ação dos moradores dali, que exercem o controle daquele espaço, como se determinassem territórios (FIG. 64).

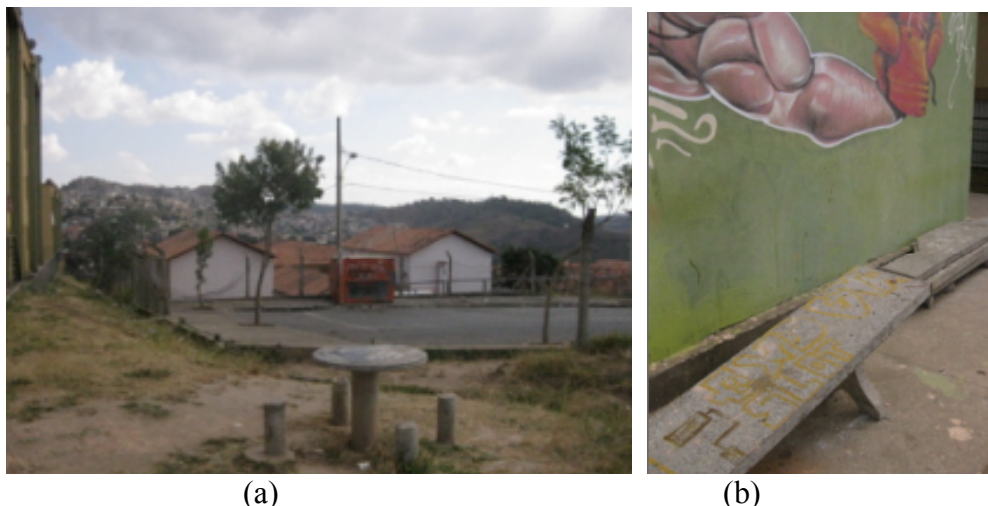


FIGURA 64 – Mobiliário destruído
Fonte: Autor, 2010

Não há neste conjunto hortas ou áreas cultivadas, em decorrência desse descontrole, que é ainda mais marcante do que no GFII – Laranjas. No entanto, os moradores do GFII – Verdes são os que mais participam das atividades no CEVAE, assim como os moradores do GFIII, o que foi facilitado pela proximidade desses conjuntos ao equipamento.

Os espaços de apropriação são apontados na parte inicial desse item como os gerais, com exceção das quadras formadas pelas crianças sobre as áreas verdes.

Já os espaços de transformação apresentam especificidades, primeiramente a instalação de interfone nos blocos 1 e 2 (FIG. 65). Esses dois blocos foram os que mais conseguiram se unir e consolidar um plano de melhorias. Dessa forma, pretendem fazer um estacionamento exclusivo para seus moradores, numa área em sua porção sudoeste, e até pretendem isolar seus blocos dos demais por meio de uma cerca. Mas essa medida não é bem aceita entre os demais blocos.



FIGURA 65 – Interfone, transformação decidida pelo coletivo
Fonte: Autor, 2010

Outros espaços de transformação são as rampas produzidas para atender cadeirantes (FIG. 66). Todavia, elas não possuem inclinação adequada, estando superior ao exigido na lei. O curioso é que uma delas foi conseguida por uma moradora que é liderança para atender o bloco em que sua mãe residia, no qual há outro cadeirante, o atual síndico do bloco 11. Os entrevistados reclamam que elas facilitaram a entrada dos motoqueiros nos blocos, o que já gerou atropelamentos.



FIGURA 66 – Rampas no GFII - Verdes
Fonte: Autor, 2010

O fechamento deste conjunto é o mais precário. Sua frente não possui mais tela e há buracos marcando pontos de entrada e saída dos caminhos que atravessam seu espaço comum. Entre os síndicos, há a proposta de fechar novamente o conjunto, mas a ação de vândalos faz com que essa medida seja desconsiderada no curto prazo. Os atos que interferem na conservação do espaço comum são praticados principalmente pelas crianças. Os síndicos solicitam a construção de uma área de lazer adequada, como o Poliesportivo do Granja de Freitas, conquistado no OP. Uma proposta alternativa contempla o fechamento de uma quadra na área do estacionamento na porção norte, que é menos utilizado pelos moradores. Mas a população não consegue se reunir e se mobilizar para conquistar esse benefício ou construir um.

Este foi o único conjunto em que um síndico se recusou a ser entrevistado, alegando que

muitas entrevistas já haviam sido realizadas ali e que ele não poderia disponibilizar informações sem a apresentação de documento de identidade do pesquisador e do comprovante do objetivo da pesquisa. Há um bloco que teve sua água cortada por falta de pagamento. Emergencialmente, realizou-se uma ligação irregular de outro bloco para o suprimento das necessidades daquelas famílias até que a dívida fosse renegociada. No entanto, essa situação já dura mais de um ano.

O GFII- Verdes é o único conjunto que mantém a figura do síndico geral, responsável por receber as correspondências registradas dos moradores. Tal situação faz com que ele tenha a informação de todos os moradores do conjunto, mantendo uma lista atualizada. Isso foi solicitado pelos funcionários dos Correios, que não se sentiam seguros em entrar no conjunto. No entanto, há um excesso de centralização das informações, o que acaba sobrecarregando este síndico geral. A presença de famílias provenientes de área de risco é maior do que nos outros do GFII. Esta característica, somada ao fato de ser o maior empreendimento, precariza as relações coletivas. Ao mesmo tempo, foi o único conjunto em que não houve privatização com a realização de coberturas de garagem nas áreas de estacionamento efetivada. Também é o único em que ocorreu a utilização da sala de um dos apartamentos como uma mercearia, mas que atualmente foi transferida para o GFI.

Os espaços de cada categorias estão definidos conforme mostra a Figura 67.



FIGURA 67 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFII – Verdes
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

Resumidamente, esses empreendimentos formados por prédios têm menos espaços de transformação do que o conjunto de casas apresentado anteriormente. Ao mesmo tempo, o fato de possuírem mais áreas abertas beneficia a criação de espaços de integração, em contraposição com o conjunto anterior, no qual seu espaço comum estava praticamente todo tomado pelas privatizações. Os espaços de apropriação foram os mais prejudicados com relação ao conjunto anterior, pois o caráter coletivo prejudicou a utilização das áreas verdes, devido aos problemas de segurança da área cultivada, pela dificuldade de manutenção e pela própria questão de delimitar um espaço individual.

5.3 Conjunto Granja de Freitas III – GFIII

QUADRO 5 – Informações básicas do GFIII

Ano de inauguração	2001
Número de unidades habitacionais	146
Perfil da população beneficiária	Famílias proveniente de núcleos de sem casa e famílias provenientes de áreas de risco
Tipologia	Horizontal de dois pavimentos sem possibilidade de expansão
Agente promotor	Poder Público Municipal

Fonte: Autor, 2010

O GFIII foi finalizado em 2001, antes dos dois conjuntos do GFII que estão próximos a ele, o GFII – Verdes e o GFII – Laranjas Separados. Este empreendimento é formado por 146 sobrados de dois e três quartos, sem a previsão de expansão. Sua população também é constituída, em sua maioria de pessoas provenientes de Núcleos de Sem-Casa. Residem neste conjunto pessoas que representaram as maiores lideranças do bairro, que formaram a Associação de Mulheres, a Associação Esportiva e a ONG Mãe Terra. A mobilização dessas lideranças foi responsável pela ocupação do local onde seria um Centro Comunitário para a instalação de um Posto de Saúde e também por eventos no bairro realizados na rotatória. Um dos entrevistados informou que “teve um evento do SESC. Eles deram brinquedos pras crianças” (LGFIII) na rotatória localizada na porção leste do conjunto (FIG. 68). No entanto, afirma que a realização de eventos abrigava principalmente a rotatória localizada na porção sul do conjunto, devido à proximidade de outros conjuntos e para não ser considerada exclusiva dos moradores do GFIII.



FIGURA 68 – Rotatória do GFIII onde foi realizado o evento do SESC

Fonte: Autor, 2010

Este conjunto também havia sido apresentado pela prefeitura, segundo os entrevistados, como condomínio fechado. Havia a previsão de um portão para o fechamento do espaço da rua, “mas aconteceu que os moradores do Marzagânia [vila próxima ao Arrudas e da Estrada Antiga para Sabará já passavam por aqui antes e não aceitaram. E destruíram o portão e começaram a impor na violência mesmo na presença deles” (LGFIII).

A necessidade dos moradores dos conjuntos do Granja de Freitas de acessarem a estrada antiga onde há mais ônibus para o centro culminou numa intervenção realizada em mutirão pelos moradores, com o apoio de um vereador, que forneceu o material de construção. Essas informações foram ilustradas na Figura 61, que localiza os caminhos realizados pelos moradores e pessoas externas ao conjunto através do GFIII.

Assim como no outro conjunto de casas, os espaços de transformação são mais comuns do que nos prédios, apesar de a expansão não ter sido projetada e de o sistema construtivo de alvenaria autoportante não ser apropriado para isso. As áreas dos fundos das casas foram transformadas, substituindo quintais por cômodos, inserindo novas portas e janelas para o exterior, acrescentando telhados, alterando o revestimento externo e, inclusive em um caso, avançando sobre o espaço comum (FIG. 69 e FIG. 70).



(a)

(b)

FIGURA 69 –Janelas acrescentadas nos sobrados e substituição do revestimento externo no GFIII

Fonte: Autor, 2010

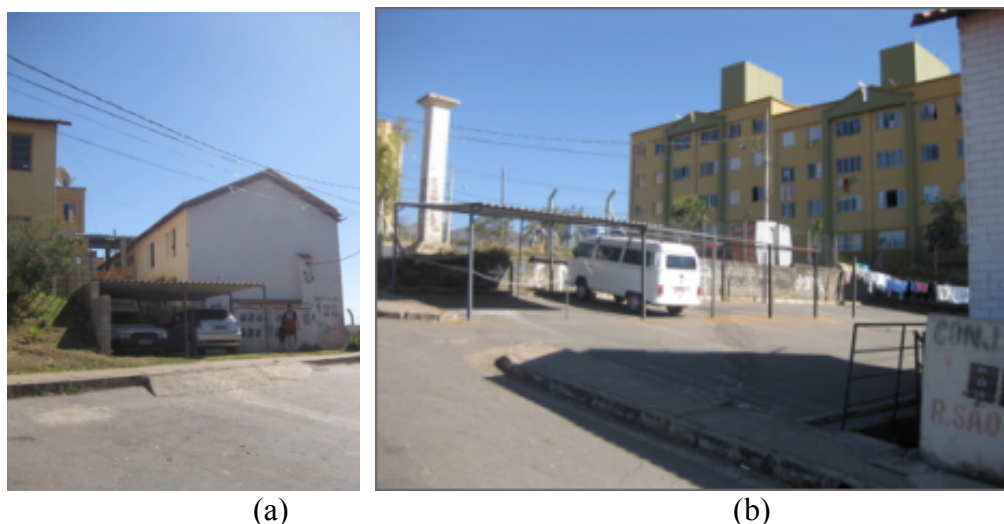


FIGURA 70 – Duas vistas de uma expansão realizada sobre o espaço comum no GFIII
Fonte: Autor, 2010

Os estacionamentos também formam espaços de transformação, assim como nos outros conjuntos, pois houve a realização de coberturas sobre algumas vagas. Mas nesse caso elas foram realizadas conjuntamente. Houve também a transformação de uma área verde em estacionamento como pode ser visualizado nas Figuras 71 e 72 e localizado no mapa síntese ao final do subitem que identifica as fotos no conjunto (FIG. 77).



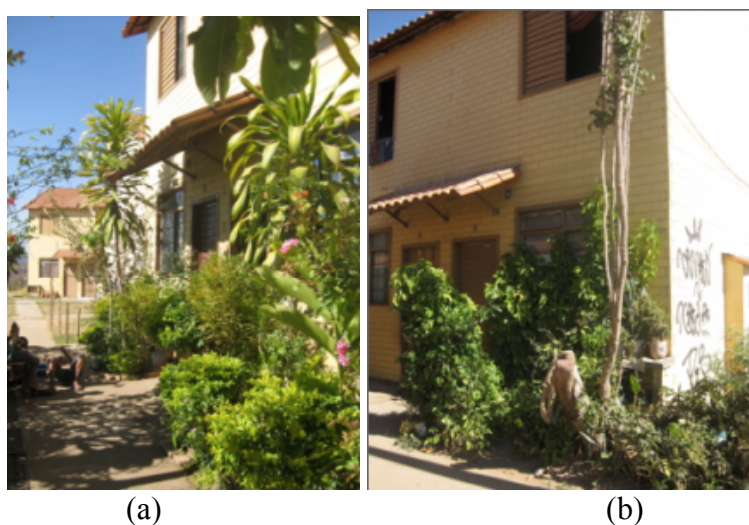
FIGURA 71 – Transformação de área verde em estacionamento
Fonte: Autor, 2010



(a)
 FIGURA 72 – Garagens cobertas no GFIII
 Fonte: Autor, 2010

Na área de estacionamento mais central do conjunto, foi iniciada a construção de um bar, mas a SMAHAB compareceu ao local e demoliu o que já estava edificado. Atualmente, há no local apenas uma cobertura para duas vagas, sem o fechamento em alvenaria, apenas com uma tela ao redor para proteger os carros de bolas que possam vir a ser lançadas pelas crianças.

Como espaços de apropriação, citam-se os jardins próximo a quase todas as casas. Principalmente na porção norte, há maior dedicação dos moradores, permitindo a formação de um microclima diferenciado em volta da moradia (FIG. 73).



(a) (b)
 FIGURA 73 – Alguns jardins com grande quantidade de plantas no GFIII
 Fonte: Autor, 2010

Assim como ocorre no GFII, as paredes dos sobrados também são alvo de pichações (FIG.

74). Mas ainda não foram realizadas oficinas de grafite no conjunto, mesmo algumas paredes laterais dos sobrados representando grandes superfícies potenciais para essa prática. A presença de lideranças e do escritório da ASPA no conjunto não gerou nenhuma movimentação para a efetivação desse tipo de oficina, que, além de possibilitar uma atividade de criação e recreação aos jovens, diminuiria a pichação.



FIGURA 74 – Pichações no GFIII
Fonte: Autor, 2010

Assim como nos demais conjuntos, o uso comercial é proibido. No entanto, anúncios de produtos são facilmente encontrados. Não se trata de um estabelecimento comercial, mas apenas um ponto de serviço. Duas entrevistadas relataram já realizar a venda de produtos em casa, para ajudar no orçamento doméstico. Uma delas foi fundadora da Associação de Mulheres, que desenvolvia trabalho de geração de renda, incentivando esse tipo de iniciativa pois não havia emprego na região. Além disso, elas tinham que ficar com os filhos pequenos em casa, pois a UMEI não supre a demanda do bairro.

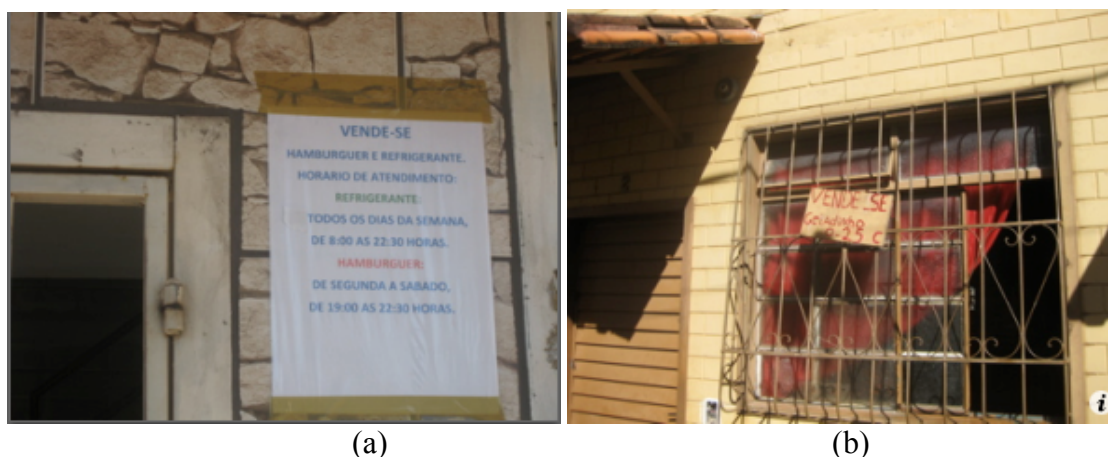


FIGURA 75 – Anúncios indicando comercialização no GFIII
Fonte: Autor, 2010

As cercas do conjunto também são utilizadas para a secagem de roupas, em razão da localização do conjunto, no alto de um morro, recebendo muito vento, o que facilita o processo, e da pequena dimensão das áreas de serviço (FIG. 76). No entanto, alguns dos entrevistados relatam que essa apropriação tem mais relação com um hábito adquirido pela família ao longo de sua vida e replicado na nova moradia.

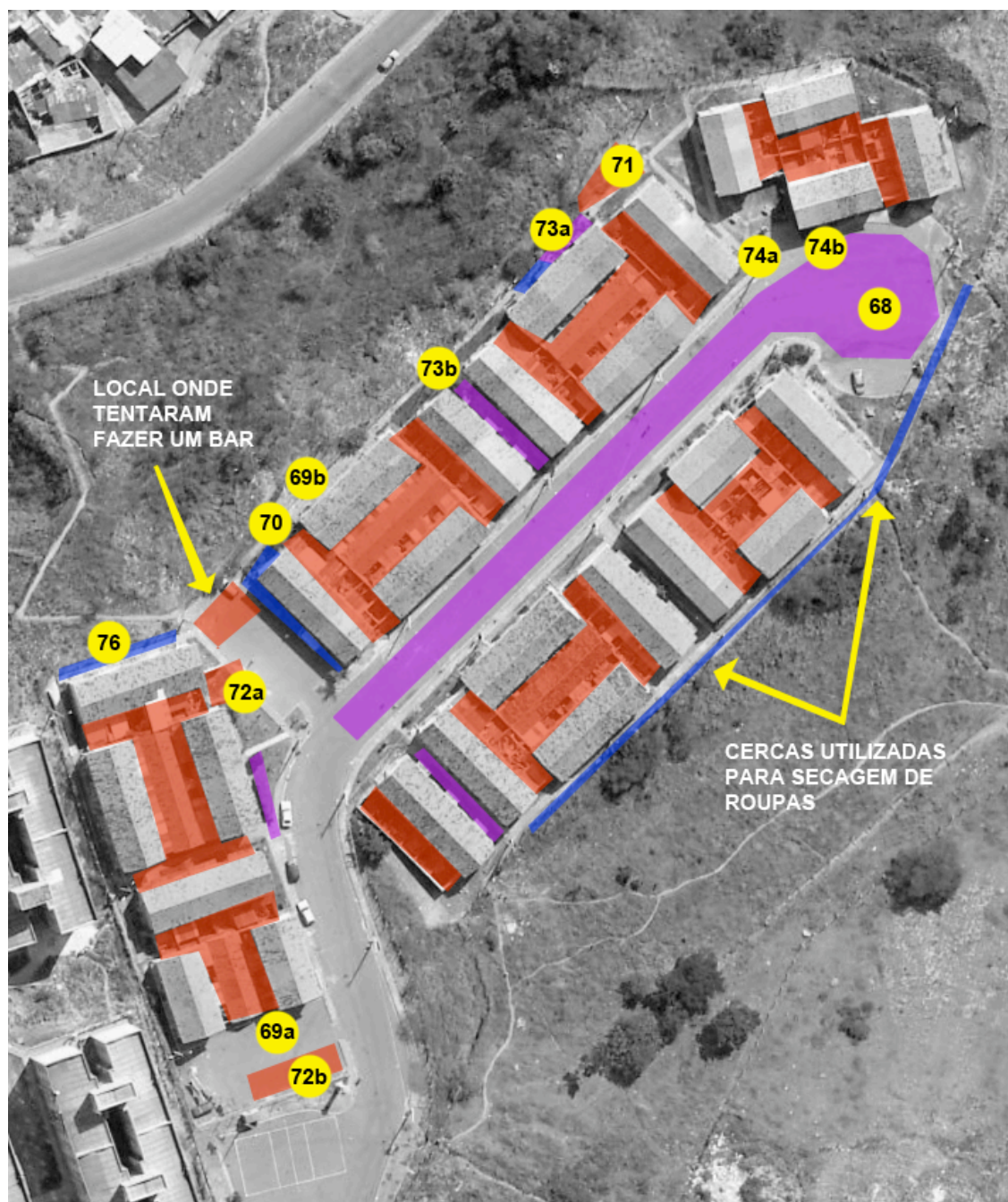


FIGURA 76 – Roupas secando nas cercas do GFIII
Fonte: Autor, 2010

Os espaços de integração são as próprias vias, devido à presença de poucos carros e ao fato de a rua ser sem saída. Além dessa Rua de Convivência, que ocupa a via veicular com marcações de quadra, as vias de pedestre também possibilitam a integração de vizinhos, assim como no GFI. As áreas de estacionamento, por serem espaços abertos, também se tornam lugares propícios para a reunião de pessoas.

Outra similaridade com o GFI é o fato de não haver mais reunião entre os moradores, apesar de existir a figura de um síndico geral neste conjunto. A organização era subdividida em síndico geral e síndico de área, responsáveis pelos blocos. Permaneceu por três anos, um ano além do trabalho de Pós-Morar. O fato de não haver contas coletivas foi apontado como um dos fatores responsáveis pela falta de integração. Os bancos, mesas e cadeiras que haviam sido instalados no conjunto foram depredados.

Esses espaços de cada categoria estão indicados na Figura 77.



INTEGRAÇÃO

APROPRIAÇÃO

TRANSFORMAÇÃO

N
FIG.

FIGURA 77 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFIII
Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

No GFIII, houve pouca invasão do espaço comum. Apesar de terem ocorridos modificações nas residências, elas não ultrapassaram o espaço privado das casas, com uma exceção. Segundo os entrevistados, a preservação do espaço comum se deve à presença de lideranças e à organização comunitária durante o início da ocupação, coibindo privatizações. As garagens, que são as únicas formas de privatização desse espaço, foram realizadas quando já havia nos outros conjuntos, tornando-se aceitável.

5.4 Conjunto Granja de Freitas IV – GFIV

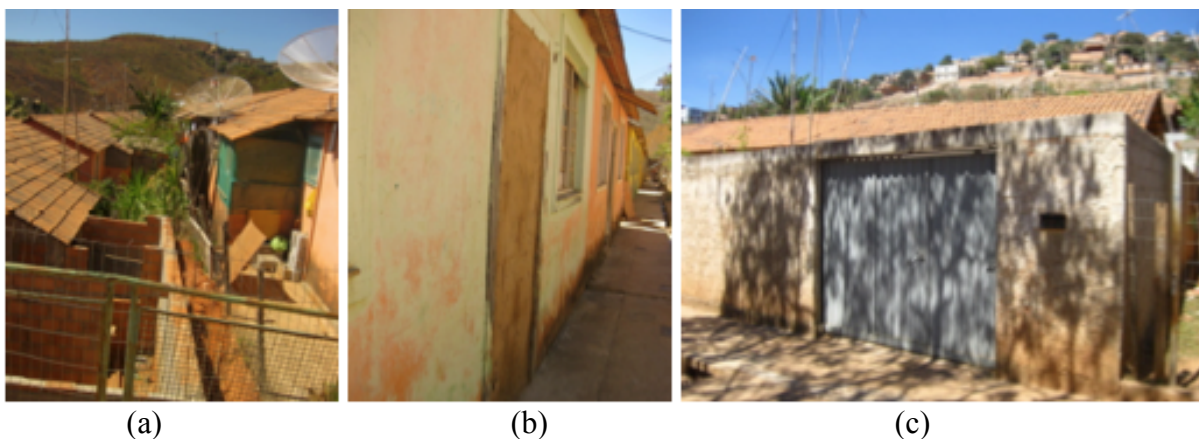
QUADRO 6 – Informações básicas do GFIV

Ano de inauguração	2004
Número de unidades habitacionais	100
Perfil da população beneficiária	Famílias proveniente de ocupação urbana
Tipologia	Horizontal sem possibilidade de expansão
Agente promotor	Poder Público Estadual

Fonte: Autor, 2010

O GFIV foi construído em 2004, pelo governo estadual, em caráter emergencial, devido ao número de desabrigados resultantes das chuvas de 2003. Destaca-se entre os conjuntos apresentados anteriormente pelo fato de sua população ser constituída de moradores reassentados de áreas de risco, de sua localização estar mais próximo de alguns setores do bairro Taquaril do que com o centro do Granja de Freitas e de existir uma quadra como área de lazer projetada como local para as crianças e os jovens desenvolverem suas brincadeiras. A violência também é maior neste conjunto, encontrando-se relatos de crianças assassinadas, de moradores expulsos de suas casas e, até, de toque de recolher, isso em um período anterior a 2006.

O conjunto é constituído por 100 casas geminadas de um pavimento, sem a previsão de expansão. No entanto, assim como nos outros conjuntos de casas, verifica-se a existência de ampliações constituindo os espaços de transformação. Citam-se como exemplos: a supressão de parte da área verde nos fundos da casa para a criação de novos cômodos, o fechamento e a abertura de portas e janelas e a substituição da cerca que limitava o conjunto por um muro até o alinhamento (FIG. 78).



(a) (b) (c)
 FIGURA 78 – Exemplos de transformação no GFIV
 Fonte: Autor, 2010

Assim como nos outros conjuntos, houve a cobertura de vagas no estacionamento privatizando o espaço comum, apesar de que neste conjunto, mais do que nos demais, essa situação não gera conflito, pois são poucos moradores proprietários de automóveis.



FIGURA 79 – Garagens cobertas no GFIV
 Fonte: Autor, 2010

As cercas do GFIV também foram retiradas, deixando apenas a marcação dos portões de entrada. As grades dos guarda corpo das escadas e das vias de pedestre do interior do conjunto também foram retiradas e instaladas em outros locais ou vendidas, segundo moradores. O muro que faz o fechamento da porção sul do conjunto também apresenta estado de conservação ruim, com vários buracos (FIG. 80).



FIGURA 80 – Locais onde a cerca foi retirada e muros danificados
Fonte: Autor, 2010

A diferença de nível ao longo de todo o conjunto, implantado em seis platôs no sentido norte-sul, possibilita uma relação entre as casas e os taludes entre os diferentes níveis, que ora se encontram na frente e ora nos fundos. Esses taludes são utilizados como quintais, apesar de não haver cultivo de hortas em sua maioria. De acordo com os entrevistados, houve a tentativa de se fazer uma horta comunitária, “mas o povo desanimou, depois o pessoal que ia dar apoio sumiu” (LGFIV). Com isso, alguns moradores fizeram por iniciativa própria, mas “a terra é seca. Tem que tratar da terra primeiro, depois fazer” (LGFIV). Uma liderança comunitária que trabalha no CEVAE aponta o problema de mobilização dos moradores do GFIV, identificado nas tentativas de atividades realizadas perante a comunidade. A Figura 80 apresenta algumas situações exitosas e outras nem tanto de se realizar horta. Independente do sucesso, esses são espaços de apropriação, pois o morador realiza ali uma privatização por meio da utilização do espaço comum.

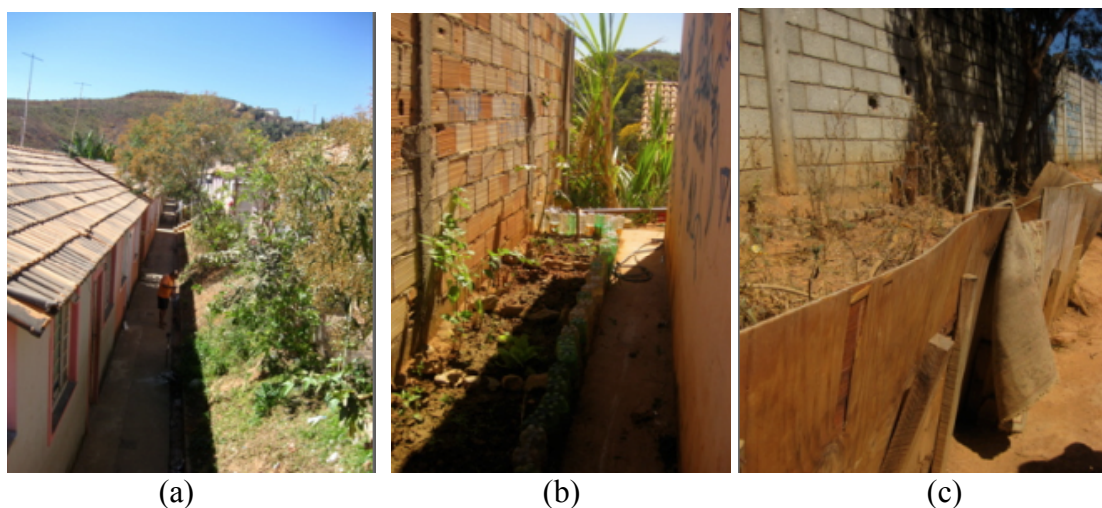


FIGURA 81 – Exemplos de apropriações no GFIV (horta)
Fonte: Autor, 2010

Assim como nos demais conjuntos, as paredes também foram apropriadas por pichações (FIG. 82). No GFIV, há a promoção da oficina de grafite pelo FICA VIVO. Com isso, também se percebe que há uma mudança no aspecto das paredes do conjunto, principalmente nas laterais voltadas para a Rua Olaria, que representam sua fachada principal. O professor da oficina de grafite ressalta que os adolescentes dali ainda são muito presos na representação de palavras e siglas, características de pichações, criando grafias variadas apenas para letras. Na oficina, é incentivada a criação de figuras, com o objetivo de desenvolver as habilidades de desenho e ampliar a noção de criação artística no espaço, atribuindo identidade, e não territorialidade, como acontece quando há apenas a assinatura de quem realizou o grafite.



FIGURA 82 – Pichações e grafites no GFIV
Fonte: Autor, 2010

Os espaços comuns também são utilizados para a secagem de roupas, tanto nos taludes de fundo quanto nas frentes das casas, próximo ao guarda corpo (FIG. 83).

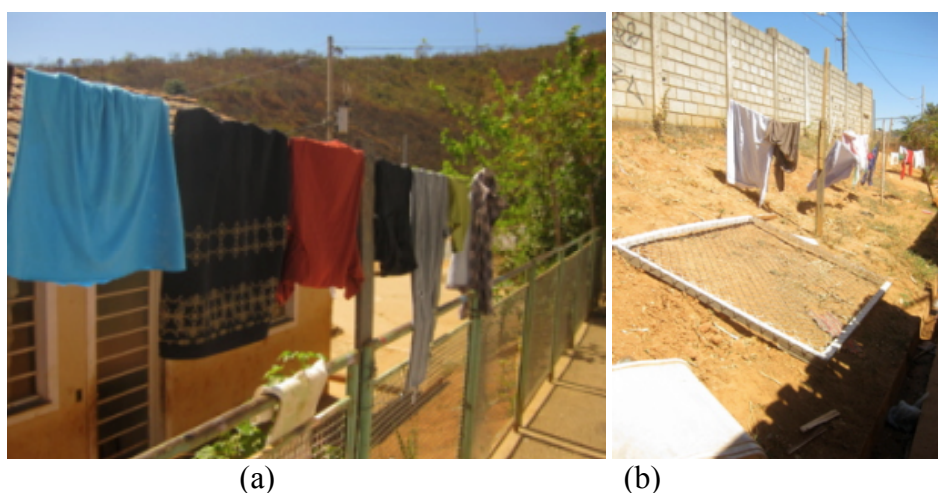


FIGURA 83 – Roupas secando no espaço comum do GFIV
Fonte: Autor, 2010

Há no conjunto uma padaria, que realiza a distribuição de pães, e uma loja que vende roupas usadas no conjunto. Ambas substituíram o uso residencial de duas casas, formando outros espaços de apropriação.

O conjunto possui uma quadra que o diferencia dos conjuntos anteriores, a qual representa um espaço de integração projetado (FIG. 84). Este é o local mais utilizado pelas crianças em suas brincadeiras, seguido das áreas destinadas ao estacionamento, utilizadas apesar da grande quantidade de lixo. Próximo a cada um dos estacionamento,s há um cômodo onde se guarda o lixo. Sua dispersão acontece porque suas portas foram retiradas. Animais, como cachorros, vacas e cavalos andam livremente na região, rasgando sacos e remexendo o lixo (FIG. 40).

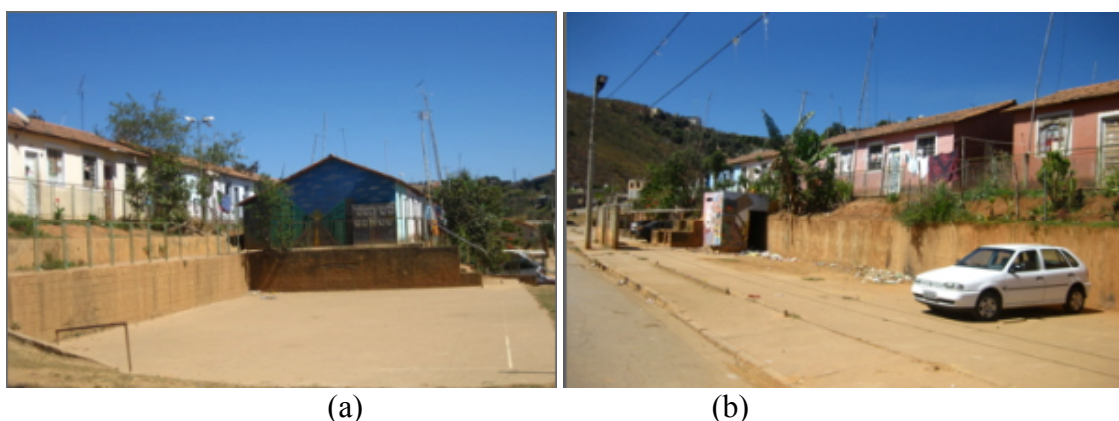


FIGURA 84 – Quadra e área do estacionamento utilizada pelas crianças no GFIV
Fonte: Autor, 2010

No conjunto, também foram projetadas duas áreas para convivência, com bancos (FIG. 85). No local, há apenas uma mureta, na base do talude, que poderia ser utilizada para sentar. Esta área representa apenas um maior afastamento da rua e é utilizada para estacionamento de moto. A falta de bancos no conjunto é identificada pelos moradores, que afirmam utilizar as escadas para se reunirem com os vizinhos. Há na porção sul um banco improvisado, utilizando bloquetes de concreto.



FIGURA 85 – Área projetada para convivência sem bancos e banco improvisado no GFIV
 Fonte: Autor, 2010

Outros espaços de integração são as vias de pedestre que atravessam o conjunto, principalmente as quatro passagens que possuem escadas e permitem um encontro mais demorado. As ruas ao norte e ao sul do conjunto são utilizadas pelas crianças, pelo baixo fluxo de veículos e por terem uma baixa declividade.

Deve-se explicitar que os espaços de transformação identificados abaixo correspondem, principalmente, aos fundos das casas que são utilizados pela grande maioria como ampliação do espaço privado (FIG. 78a) através de construção ou simplesmente do fechamento por muro (FIG. 78c) de um território. Os espaços de apropriação correspondem à frente das casas (FIG. 81a) ou às fachadas cegas laterais (FIG. 81b), voltadas para algumas passagens no sentido norte-sul. A Figura 86 apresenta uma simplificação dessas situações de apropriação e transformação desenvolvidas no GFIV.

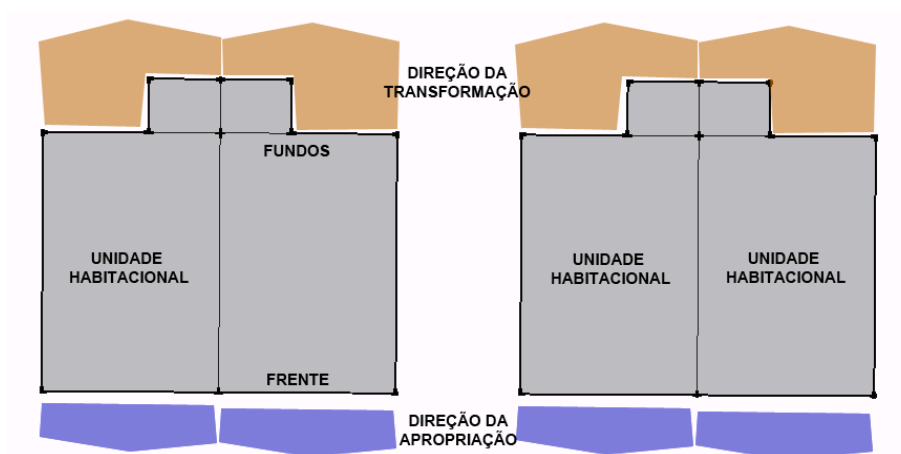


FIGURA 86 – Detalhe dos espaços de transformação e apropriação ao redor da casa do GFIV
 Fonte: Autor, 2010

A Figura 87 localiza os espaços identificados em cada categoria.

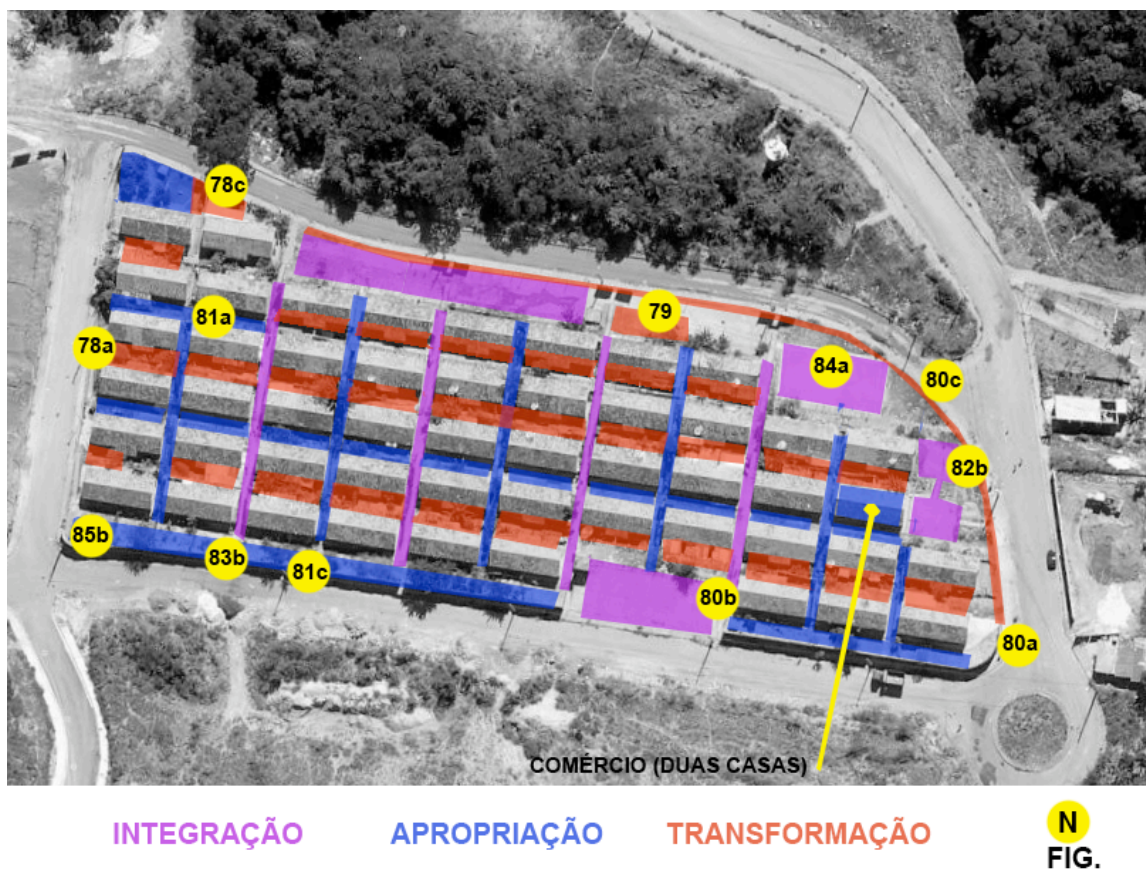


FIGURA 87 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFIV
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

No GFIV, não ocorre representação coletiva e não há reunião entre os condôminos. Declara, um dos entrevistados: “Nunca teve síndico. Quando quer fazer melhoria, faz por si mesmo. Ninguém tem dessa de reunir com a prefeitura. Deu vontade de modificar, faz. Não espera a prefeitura” (LGFIV). No segundo semestre de 2010, foram retomadas as relações entre a SMAHAB, a ASPA e os moradores, com o objetivo de encontrar uma solução conjunta para o empreendimento, que é considerado o mais problemático dentre os construídos no Granja de Freitas, devido, principalmente, à violência e à carência extrema de seus moradores.

O fato de o conjunto não possuir fechamento o deixa exposto a invasões e não dá segurança para as mães, pois os meninos não ficam dentro do conjunto. A situação atual de péssimo estado de conservação se deu pela apropriação do espaço, fruto de atos de vandalismo, como fica explícito na fala da moradora: “Antes era bonito, cercado. Era um paraíso. Mas depois começaram a abandonar as casas, e o povo quebrava, roubava. Roubavam os fios, as portas, as caixas d’água” (LGFIV).

5.5 Conjunto Granja de Freitas Rua do Grupo ou Saneamento para Todos – GFSPT

QUADRO 7 – Informações básicas do GFSPT

Ano de inauguração	2008
Número de unidades habitacionais	128
Perfil da população beneficiária	Famílias proveniente de núcleos de sem casa, famílias provenientes de áreas de risco e famílias de policiais
Tipologia	Vertical sem possibilidade de expansão
Agente promotor	Poder Público Municipal

Fonte: Autor, 2010

O GFSPT foi construído, em 2008, no âmbito do programa do Governo Federal Saneamento para Todos, que financia obras de drenagem, contenção e produção de unidades habitacionais no caso de reassentamento. Dentre as famílias beneficiadas, 66 são provenientes de áreas de risco e 62 de Núcleos de Sem-Casa beneficiadas via OPH. O conjunto tem o nome Rua do Grupo porque tem acesso pela rua da Escola Municipal Doutor Júlio Soares, além de outras três entradas, sendo duas pela Rua São Vicente e uma pela rua secundária, a oeste do conjunto. Há uma peculiaridade neste conjunto, pelo fato de terem sido inseridas ali quatro famílias de policiais, como parte de uma política em implantação de Segurança Pública nos conjuntos habitacionais, com o objetivo de reduzir a criminalidade e a violência nesses locais.

Houve diminuição da violência no bairro a partir de 2006; portanto, anterior à instalação deste empreendimento. Para os moradores dos demais conjuntos, “a questão dos policiais não tem nada a ver com a violência. O pessoal continua usando a maconha deles. Pode ser que faça uma diferença para o conjunto deles, mas não pro bairro” (SIIA6). Já os moradores do conjunto apontam como sendo benéfica essa política, pois ainda não ocorreram pichações no conjunto, roubos de extintores de incêndio ou de outras partes do prédio e nem homicídio dentro do conjunto, como aconteceu na maioria dos blocos do GFII.

Dentre os síndicos há três policiais, três reassentados de áreas de risco e duas provenientes de Núcleos de Sem-Casa, demonstrando a variedade de famílias que constituem o conjunto. Há também um síndico geral, que é policial e síndico de bloco, concentrando funções. A ASPA continua realizando suas atividades de Pós-Morar no conjunto, pois ainda não haviam sido completados os dois anos de ocupação até o final da pesquisa. A organização comunitária neste conjunto é a mais eficiente, com exceção do bloco 8, que é constituído apenas de moradores de risco e há muita inadimplência e atraso de contas, fazendo com que os síndicos não consigam permanecer no cargo por muito tempo, devido ao estresse gerado.

Durante o primeiro ano de ocupação do empreendimento, a SMAHAB realizou o pagamento das contas comuns, até que a comunidade se organizasse e realizasse melhorias nos apartamentos com as economias geradas por essa medida. Grande parte dos moradores fez isso, mas os do bloco 8, principalmente, não aproveitaram esse período e nem conseguiram se reestruturar, tornando-se um problema social no conjunto.

O nível de inadimplência sem considerar o bloco 8 é mais baixo do que no GFII, mas os síndicos creditam isso à presença dos policiais, que têm uma força de ação tão grande que conseguiram propor e instituir algumas melhorias coletivas para o prédio, como: criação de varais coletivos e de lixeiras coletivas, já que não há um cômodo de lixo e pelo fato de as lixeiras instaladas pela construtora terem sido destruídas; instalação de caixas de correio; e colocação de cobertura da garagem, reconhecida como irregular, podendo afetar o recebimento do “Habite-se”, mas os moradores que a realizaram assumiram o risco e estão cientes de que representa uma privatização do espaço comum. Esses espaços de transformação podem ser verificados nas Figuras 88, 89 e 90, localizados também no mapa ao final do subitem (FIG. 94).

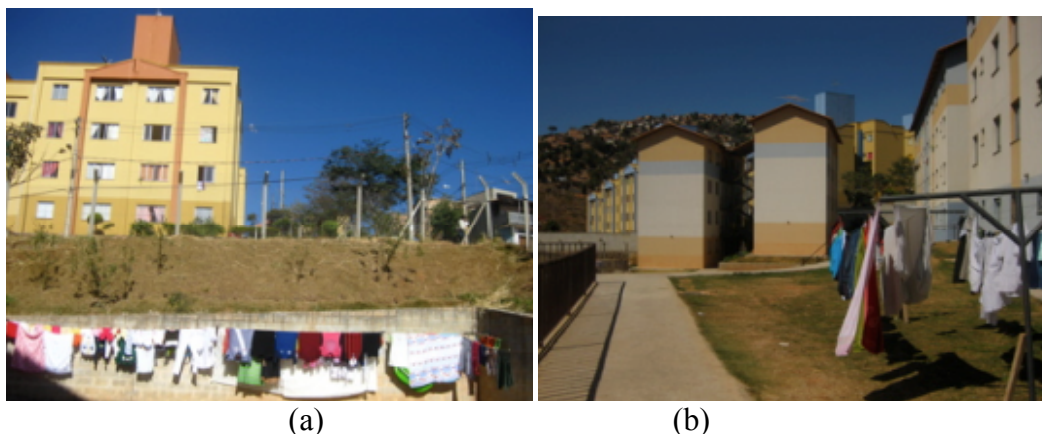


FIGURA 88 – Varais coletivos no GFSPT
Fonte: Autor, 2010

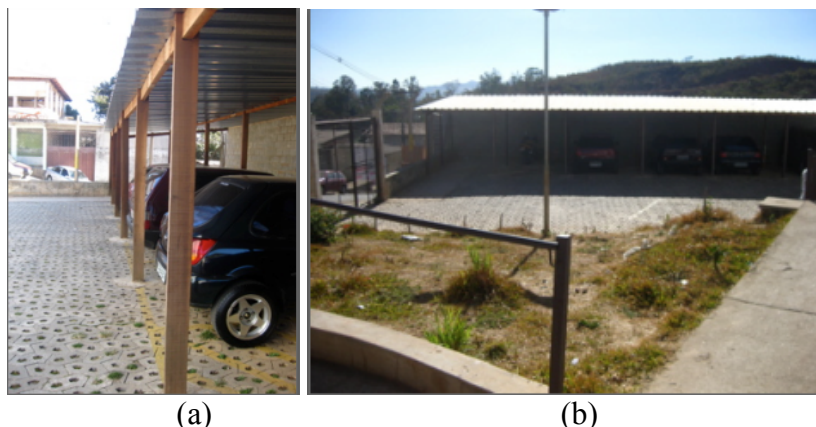


FIGURA 89 – Garagens cobertas nos conjuntos
Fonte: Autor, 2010

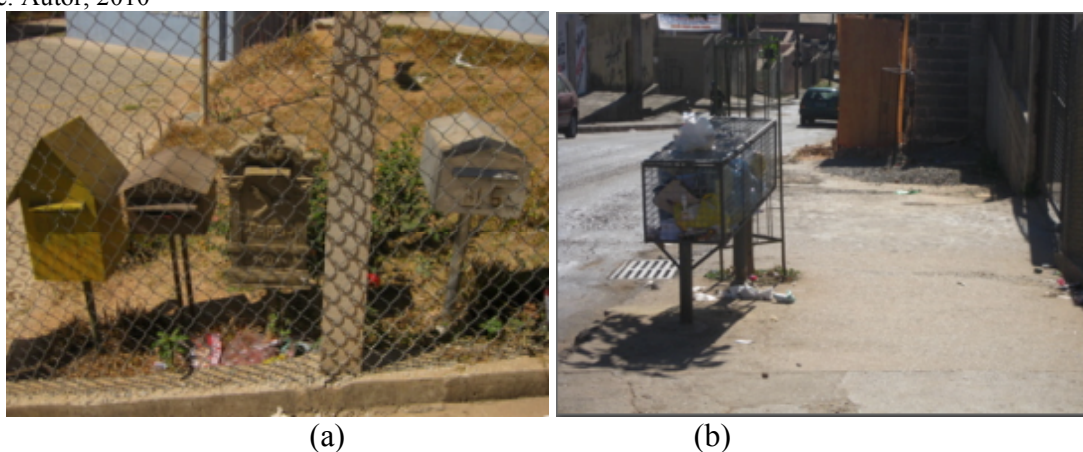


FIGURA 90 – Transformações decididas pelo coletivo
Fonte: Autor, 2010

A única melhoria que não foi realizada, pois está sofrendo pressão da SMAHAB, é o fechamento dos blocos com portões, para evitar a circulação de pessoas externas, como foi realizado no GFII. A diferença entre o GFII e o GFSPT é que no primeiro a escada está enclausurada, e bastaria um portão no hall da escada para fechá-la, enquanto no segundo seria preciso fazer um portão nas extremidades do bloco, para impedir a circulação.

Há também no conjunto uma fragilidade construtiva muito grande, os entrevistados apontam como principais problemas:

- buracos nas rampas, decorrentes do assentamento do solo ou, mesmo, do rompimento das lajes;
- os guarda-corpos são muito frágeis e já estão destruídos, pelas brincadeiras das crianças;
- os postes de luz instalados nos espaços comuns não foram ligados;

- as escadas de acesso aos apartamentos não suportam a colocação de piso e estão ocorrendo infiltrações pelo concreto, o que está oxidando a estrutura metálica.

Essas situações demandam investimentos para sua resolução, mas os moradores não aceitam arcar com essa despesa, pois afirmam ser problema de projeto e de execução.

Entre os espaços de apropriação, cita-se a manutenção das áreas verdes dos conjuntos, que é realizada pelos moradores que residem próximo a elas, principalmente os do térreo. Apenas uma moradora realiza cultivo de horta nessas áreas, pois é aposentada e permanece todo o dia no conjunto. Os demais apenas cuidam do jardim, plantando novas espécies e realizando a manutenção regularmente (FIG. 91).

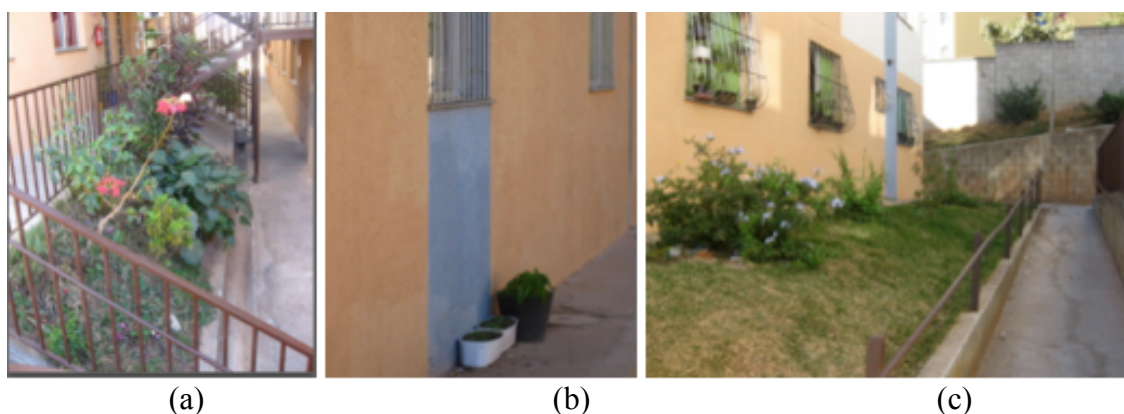


FIGURA 91 – Espaços de Apropriação proporcionados pelos jardins no GFSPT
Fonte: Autor, 2010

As escadas são outros espaços de apropriação utilizados pelos moradores como extensão da casa, verificando-se a colocação de vasos, gaiolas de pássaros e bicicletas. Ao mesmo tempo, são locais onde as pessoas realizam o preparo de alimentos enquanto conversam com os vizinhos. Grupos de jovens também se reúnem nas escadas das entradas do conjunto para usar drogas, como verificado durante a visita de campo (FIG. 92).

Além de serem apropriadas com a colocação de objetos pessoais, essas áreas constituem espaços de integração, desde as escadas da entrada do conjunto até as que dão acesso aos apartamentos, que são verdadeiras arquibancadas.

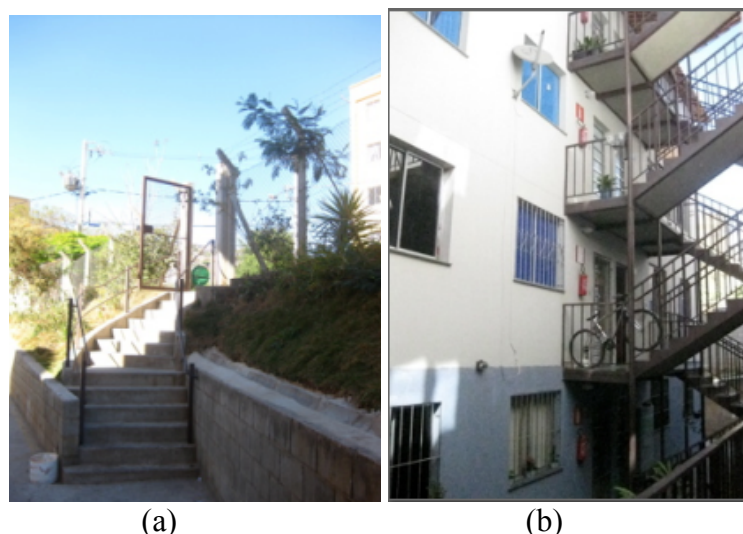


FIGURA 92 – Os *intervalos*: entradas dos conjuntos e as escadas abertas dos apartamentos
 Fonte: Autor, 2010

Este conjunto, assim como o GFIV, possui uma quadra (FIG. 93), neste caso também com uma arquibancada, que é muito utilizada pelas crianças e jovens, inclusive porque no espaço do estacionamento foram proibidos os jogos de bola, e essa orientação parece ser obedecida pelos moradores, segundo os relatos. Este espaço não é utilizado apenas para essa atividade. Já foram realizadas oficina de capoeira, cinema promovido pela ASPA, projetando o filme na lateral do bloco que fica próximo a ela, e “já teve culto na quadra. Alguns ficam da janela [dos apartamentos] assistindo” (SSPT6). Alguns dos entrevistados mencionam a proposta: “A nossa ideia é fechar a quadra, para usá-la como escritório e salão de festa” (SSPT1). Isso resolveria a questão das festas, pois atualmente “fazem festa nos apartamentos ou no sítio da Rua Olaria” (SSPT6).



FIGURA 93 – Quadras e arquibancada do GFSPT
 Fonte: Autor, 2010

A síntese dos espaços identificados em cada categoria pode ser verificada na Figura 94.

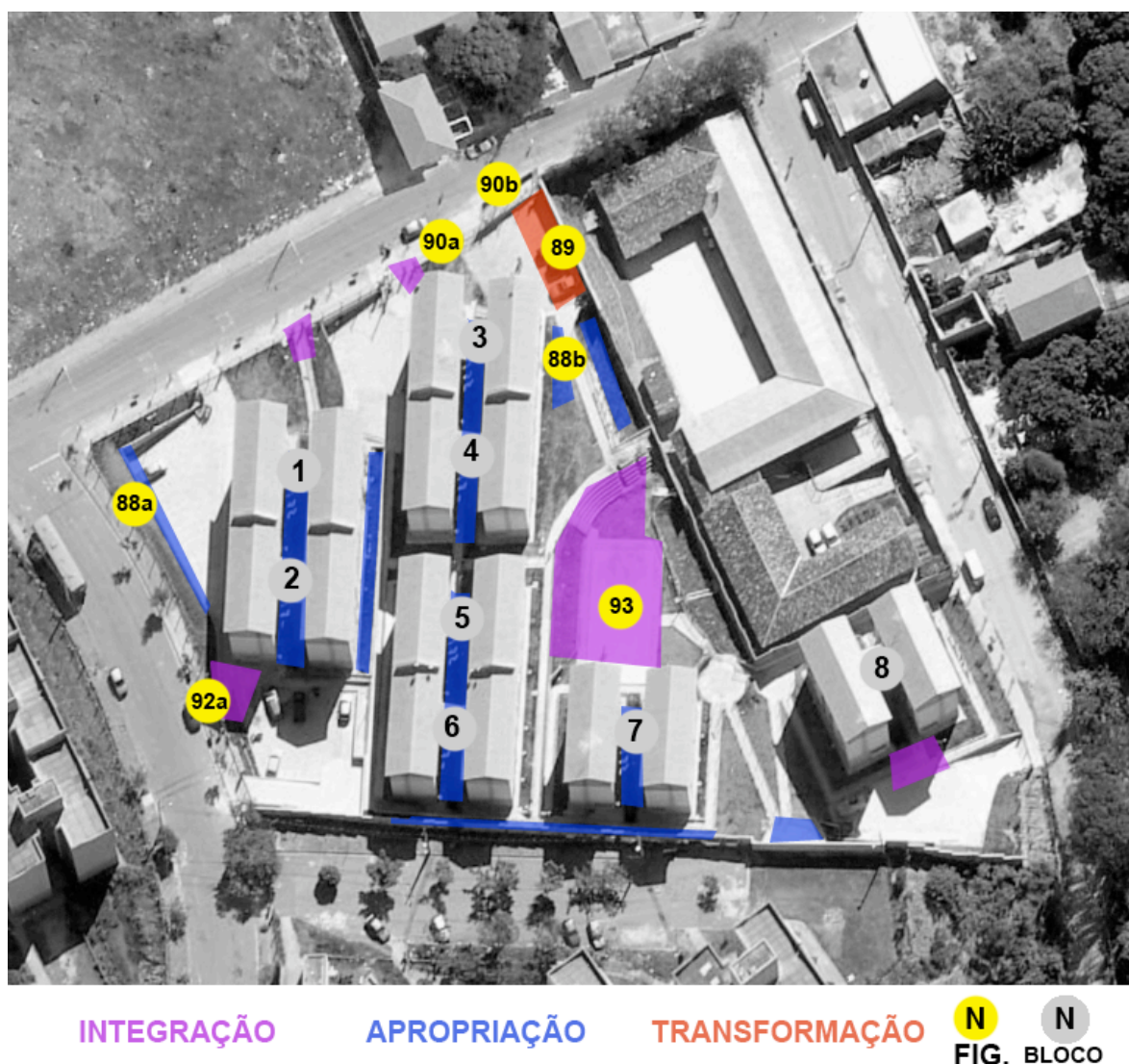


FIGURA 94 – Mapa síntese dos espaços de cada categoria do GFSPT
 Fonte: Autor sobre imagem do GoogleEarth, [2010]

A acessibilidade é um diferencial deste conjunto, pois foram projetadas rampas acessíveis que atravessam todo seu espaço comum. Outra diferença é a localização dos estacionamentos, que facilita a definição de vagas entre os blocos, apesar de os moradores terem consciência de que não há vagas delimitadas para cada apartamento, mas apenas as que foram cobertas e que representam uma privatização. Além disso, no estacionamento foi utilizado o bloco de concreto intertravado, que deixa a área permeável.

Houve uma redução das áreas verdes, o que pode ser positivo pela diminuição do gasto com sua manutenção e, em parte, explica o apreço dos moradores pela área localizada próximo a

seu apartamento, em contraposição à grande área verde existente no GFII, que permanece abandonada e é fonte de conflito entre os moradores, devido ao custo de sua preservação.

A seguir serão apresentados quadros síntese, comparações e observações sobre as características encontradas.

QUADRO 8 – Síntese dos espaços de integração encontrados nos conjuntos

	TIPO DE ESPAÇO OU AÇÕES	GF1	GFII Azul	GFII Laranja	GFII Laranja Separado	GFII Verde	GFIII	GFIV	GFSP
INTEGRAÇÃO	Rua de Convivência	x					x	x	
	Área de Convivência		x	x	x	x	x	x	x
	Área Verde		x			x			
	Rotatória	x	x	x		x	x		
	Estacionamento		x	x	x	x	x	x	x
	Portão de Entrada		x	x		x			x
	Equipamento de Lazer							x	x
	Áreas comerciais	x						x	

Fonte: Autor, 2010

Os espaços de integração são gerados, principalmente, pelas crianças, que apresentam menos barreiras para essa interação com o próximo e são essenciais nesse tipo de habitação, devido ao seu grande número, necessitando de espaços para brincadeiras e jogos fora da unidade habitacional. Portanto, a criação de áreas de lazer como diretriz para essas moradias está adequada, mas sua localização dentro do conjunto pode restringir seu uso, facilitando a manutenção e diminuindo a possibilidade de integração com crianças e jovens de outros conjuntos.

O espaço público é bastante utilizado, desde as rotatórias que são transformadas em quadras pelas crianças e jovens e abrigam a população de mais de um conjunto, às ruas de convivência, sejam elas veiculares ou de pedestres, que representam a extensão do espaço da casa e são espaços muito propícios à interação entre vizinhos.

As áreas verdes foram transformadas em quadras em dois casos, no GFII- Azul e no GFII- Verde, no último caso a utilização foi tão intensa que destruiu a vegetação, ficando apenas a terra exposta causando problemas respiratórios e problemas de manutenção com a sujeira

gerada pela poeira. Nesse caso a determinação de um equipamento de lazer no conjunto poderia ter impedido essa transformação.

No caso dos prédios, o portão de entrada do conjunto serviu como espaço de integração, como o *intervalo* identificado por Hertzberger (1999).

Os estacionamentos também são utilizados por serem grandes áreas abertas o que facilita a prática de esportes, no entanto são pontos de conflitos entre os jovens e os donos dos carros que podem ser danificados nessas brincadeiras.

As áreas comerciais consideradas como de integração dizem respeito apenas às do GFI e a do GFIV porque o comércio permanece ativo e é ponto de encontro entre os moradores, mesmo no GFIV onde há precarização do conjunto relacionado ao vandalismo e a violência.

QUADRO 9 – Síntese dos espaços de apropriação encontrados nos conjuntos

	TIPO DE ESPAÇO OU AÇÕES	GFI	GFII – Azul	GFII – Laranja	GFII – Laranja Separado	GFII – Verde	GFIII	GFIV	GFSPT
APROPRIAÇÃO	Áreas Verdes (jardim ou horta)	x	x	x			x	x	x
	Alteração do uso para comercial	x				x		x	
	Halls e Escadas		x	x	x	x			x
	Secagem de roupas nas janelas e cercas		x	x	x	x	x	x	x
	Pichação nas paredes		x	x	x	x	x	x	
	Grafitte nas paredes			x		x		x	

Fonte: Autor, 2010

Com relação à apropriação, nos conjuntos em que a organização comunitária não é atuante – portanto, principalmente, o GFI e GFIV – a atividade comercial foi tolerada e, inclusive, tomou o lugar das residências. No GFII- Verde também houve a utilização de uma sala como mercearia, mas atualmente foi transferida para uma loja alugada no GFI. Nos demais conjuntos, apenas a venda de alguns artigos foi permitida, pois percebe-se que é considerada como um serviço e não representa um estabelecimento comercial. Porém, a ausência de locais

no bairro ou próximo a esses conjuntos que abrigariam comércios implica prejuízo para a vida desses moradores. Esses espaços não foram executados pelo Poder Público, como planejado, fazendo com que os moradores buscassem e realizassem uma solução sozinhos.

A falta de regras formalizadas pelos próprios condôminos também gera apropriações que seriam proibidas ao seguir o modelo de Regimento Interno proposto aos moradores, mas que parecem ser hábitos culturais próprios dessa população, como a utilização de cercas e janelas para a secagem de roupas. No entanto, sua realização demonstra que as pessoas ali toleram essa prática, embora essa mesma tolerância desencadeasse a destruição das áreas verdes pelas crianças e os saques realizados nos cultivos dos vizinhos, podendo ser considerada uma omissão ao espaço coletivo.

As áreas verdes representam mais dificuldade do que solução, pois sua manutenção é dispendiosa e, em alguns casos, torna-se foco de conflito entre os moradores que as preservam, e com isso utilizam a água do condomínio, que é coletiva. Ao mesmo tempo, o cultivo realizado por alguns moradores demonstra a necessidade de possibilitar a existência desse espaço. Portanto, torna-se necessária a ampliação de trabalhos de educação ambiental para garantir sua preservação e permitir a privatização de pequenas áreas com segurança, como ocorre no GFSPT, onde há jardins próximo à porta dos apartamentos térreos.

QUADRO 10 – Síntese dos espaços de transformação encontrados nos conjuntos

	TIPO DE ESPAÇO OU AÇÕES	GFI	GFII – Azul	GFII – Laranja	GFII – Laranja Separado	GFII – Verde	GFIII	GFIV	GFSPT
TRANSFORMAÇÃO	Expansão sobre área privativa	x					x		
	Expansão sobre espaço comum	x	x				x	x	
	Melhorias realizadas pelo coletivo (portões dos blocos, cobertura, troca de piso, pintura espaço comum)		x	x	x	x			
	Transformações pela degradação (lixo ou vandalismo)	x	x	x		x	x	x	x
	Cobertura de garagem		x	x	x		x	x	x
	Quadras sobre área verde					x			
	Obras de acessibilidade					x	x		

Fonte: Autor, 2010

A comparação dos conjuntos verticais com os horizontais do Granja de Freitas revela que a transformação é mais intensa nos últimos, em que são mais nítidas as ampliações e modificações de seu espaço privado. Em alguns casos, como verificado no GFI, GFIII e no GFIV, há, até mesmo, a expansão sobre o espaço comum. Nesses casos em que houve invasão do espaço comum, percebe-se a territorialização do espaço, fragmentando o que é comum e ampliando o individual. No GFI e no GFIV, as famílias não são provenientes de núcleos de sem casa, portanto o espaço coletivo não parece ter sido trabalhado pelo grupo antes de ocuparem os conjuntos, e o espaço privado da moradia se torna o foco de seu investimento e desejo de transformação.

Percebe-se que a tendência das modificações vai em direção de alterar mais os espaços privados e semiprivados, isto é, os locais que possuem ligação com os fundos das casas e, em alguns casos, onde o morador amplia seu quintal da frente, realizando o fechamento até o limite do conjunto, seja por cerca ou por muro. Essa situação é mais evidente no GFI e no GFIV, pois estão implantados no centro do quarteirão. Mas ela se repete no GFIII, onde o interior dos blocos está subdividido entre as unidades e há uma transformação, acrescentando janelas, portas, coberturas e paredes.

Percebe-se também que nos conjuntos de casas não houve transformações coletivas no espaço comum, como ocorreu nos prédios. Isso pode ser relacionado à falta de uma organização condominial. Não há nos conjuntos de casa a preservação de um representante. Portanto, as relações tendem a ser mais individualizadas entre vizinhos, e não no conjunto como um todo. As transformações coletivas do GFSPT foram mais variadas, incorporando caixas postais, lixeiras e varais. A presença da ASPA e dos policiais que residem no conjunto nessa negociação tem papel fundamental, pois de acordo com os entrevistados, foram propostas daquele grupo que visava atender uma necessidade da população, como a utilização das cercas para secagem de roupas, mas em locais determinados e com regras claras para sua utilização.

Nos conjuntos verticais, qualquer alteração no espaço privado deveria ser acordada com os vizinhos, não apenas os vizinhos do mesmo andar, mas também os que se encontram acima ou abaixo deles. Afinal uma modificação realizada por um morador do segundo andar produz uma laje que representa a cobertura de uma futura expansão de seu vizinho de baixo e o piso para o de cima. Com isso, a resolução sobre a divisão dos custos de uma possível expansão gera conflito.

Em todos os conjuntos são oferecidos pelo projeto a infraestrutura básica, que constitui os sistemas complementares (hidrossanitários, elétricos e de telefonia), e a estrutura do prédio, que, por ser de alvenaria autoportante, também define as paredes internas das unidades, impedindo alteração pelos moradores. Já os acabamentos das unidades habitacionais são de responsabilidade do morador, assim como outros itens que foram executados coletivamente no caso dos prédios, como os portões de fechamento do bloco, as coberturas próximo às entradas, os pisos nos halls das escadas e até os sistemas de sensores para economia de luz. Portanto, pode-se dizer que há uma tentativa de *suporte e recheio*, até porque na tentativa de diminuir os custos de uma construção executa-se o básico, que seria o estruturante e delegam para os moradores os acabamentos. No entanto, o sistema construtivo adotado não oferece flexibilidade para futuras transformações, elemento fundamental para o *open building*. Essa rigidez da estrutura limita a ação dos moradores e pode comprometer sua satisfação. Nos casos de conjuntos horizontais, esse sistema construtivo não tem grande influência porque a expansão é para fora da unidade habitacional.

Em todos os conjuntos, com exceção do GFII – Verdes, foram realizadas privatizações no espaço comum, mediante a instalação da cobertura de vagas nos estacionamentos. Essa medida individualiza uma vaga que pertence a mais de uma unidade, pois não há vagas para todas as unidades. Mas isso não representa um ponto de muito conflito entre os moradores, pois parte deles não possuem condições de adquirir um automóvel, disponibilizando seu espaço no estacionamento.

Foram realizadas obras de acessibilidade, mas que representam conquistas pessoais de lideranças, pois não foi uma decisão do grupo de moradores. Apenas uma passagem que liga o GFIII à estrada antiga para Sabará foi decidida e executada em mutirão com apoio de vereadores que forneceram material de construção necessário para tal.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

As políticas preventivas devem trabalhar com o planejamento integrando as diversas secretarias em ações comuns, ou pelo menos um plano compartilhado. O que foi realizado no Granja de Freitas denuncia essa fragmentação dos diversos setores, que mesmo com a existência de um Plano Diretor para o bairro não houve o cumprimento das ações necessárias para qualificar aquele novo espaço de moradias. Afinal habitar extrapola a relação do indivíduo com sua unidade habitacional, as condições do entorno também garante a qualidade de vida de seus moradores. Com isso, percebe-se que a habitação social produzida pelas políticas preventivas em Belo Horizonte ainda está dissociada da infraestrutura urbana, merecendo mais atenção dos gestores e secretários ligados às políticas urbanas. Inclusive para a ampliação dos espaços de integração, promovendo equipamentos urbanos que atendam às demandas dessa população ligadas ao lazer e até mesmo atividades educativas.

A expansão realizada no GFI revela a omissão do Poder Público, tanto pela falta de fiscalização quanto pelo descumprimento do planejamento. A falta de fiscalização é demonstrada pela construção aleatória de suas expansões, que poderiam ter sido acompanhadas por uma equipe técnica e realizadas em parceria com universidades, via extensão ou, mesmo, pesquisa, se fosse uma política pública aplicada no município. A existência de espaços comerciais irregulares denunciam a falta de compromisso com o planejamento que reconhece esses espaços produzidos pelos próprios moradores como essenciais para a construção da vida cotidiana do bairro, mas não os executam.

O uso misto deve ser uma diretriz para as políticas habitacionais, pois uma política de geração de renda é fundamental para auxiliar essas famílias que não tem acesso a diversos tipos de financiamento e que são dependentes de programas de transferência de renda realizados pelo Poder Público. Esses programas são essenciais para auxiliar as famílias a saírem de uma situação de miséria, mas é necessário estimular e ampliar a capacidade de produção desses indivíduos possibilitando sua autonomia. A materialização desses espaços comerciais comprovam essa demanda, a freqüente troca de locatários dessas lojas, como citado no caso do GFI, e a existência de uma ONG que apóia os moradores em iniciativas de geração de renda, comprovam a necessidade de deslocarmos nossa atenção para a existência de locais de trabalho próximos aos locais de moradia, no caso das habitações sociais.

O GFII revela a dinâmica de trocas realizada pelos moradores de apartamentos de dois quartos para os de três quartos. Essa dinâmica comprova que os espaços produzidos, em sua maioria, já que apenas o GFII- Verdes possui apartamentos maiores, são mínimos e não atendem à necessidade da população. Além disso, permite propor uma solução em que há uma progressão do tamanho das moradias, partindo dessas de tamanho mínimo para outras que atenderiam melhor à demanda da família. Essa demanda pode ser pensada para a quantidade de membros da família ou a elevação de seu poder aquisitivo que, depois de determinado tempo assentada nesses conjuntos, apresentou um incremento em sua renda familiar e já permite seu cadastramento em outros programas de financiamentos que não exigiriam subsídios totais.

Portanto, essas unidades produzidas pelo Poder Público poderiam ser pensadas como moradias temporárias em um processo de Aluguel Social. Essa possibilidade é reforçada pelo fato de não serem transferidos à população o direito de propriedade ou de posse e não ter sido realizado o pagamento de qualquer prestação pelas famílias. Uma bandeira do movimento de sem casa é o pagamento de sua moradia pois amplia o sentimento de pertencimento e de posse que a comunidade tem com sua habitação. A unificação de dois públicos distintos em um mesmo conjunto habitacional dificulta o estabelecimento de uma regra de pagamento, pois não há para as famílias transferidas de área de risco a necessidade de pagamento por terem sido removidas de seu local de residência, ao mesmo tempo as famílias provenientes dos núcleos de sem casa estão cadastradas junto à prefeitura e é previsto um pagamento pela moradia produzida pelo Poder Público.

A realização de transformações coletivas nos conjuntos do GFII e GFSPT comprova a importância da organização condominial e reconhece a contribuição para a formação desse coletivo nas ações realizadas pelos agentes sociais, lideranças comunitárias e técnicos da ASPA ou da SMAHAB. No entanto é necessário pensar numa forma alternativa de gestão condominial, pois a estrutura atual sobrecarrega o morador que assume a função de síndico. Estruturas com mediadores externos geram um custo de administração, mas ao mesmo tempo retiram o caráter pessoal muitas vezes incorporado pelos síndicos.

A preocupação com a dimensão dos conjuntos habitacionais já é existente na PBH, que exige a formulação de relatórios de impacto e previsão de melhorias quando produzidos conjuntos de médio porte. No entanto, o descumprimento do planejamento dessas melhorias comprova a necessidade de reduzir o tamanho dos conjuntos e reforçam a necessidade de permissão de instalação de uso misto.

A inexistência de “Habite-se” nesses conjuntos justifica, em parte, o descaso dos moradores pelo espaço comum, pois estão impossibilitados de realizar modificações, sob a ameaça de não prejudicar a formulação do documento. Essa situação gera não sujeitos no espaço, pois representa amarras para qualquer ação modificadora. No entanto, a mesma omissão pelas regras é desvelada nesse momento e comprovada pela execução das coberturas de garagem.

No GFIII, há a comprovação de que o espaço privado é sujeito a modificações mesmo quando não previstas e que a organização comunitária consegue conter os avanços sobre o espaço comum mesmo nos conjuntos horizontais. Portanto, os projetos devem prever possíveis ocupações, estabelecendo parâmetros para as expansões nos espaços privados e seus limites com relação ao espaço comum. O tratamento de moradia social como moradia mínima gera uma demanda por espaço que será buscada pela população de alguma forma, seja em seu domínio privado ou pela invasão da área coletiva.

O GFIV, como caso extremo, revela os problemas de reassentamento de uma comunidade vulnerável, como a necessidade de realizar um trabalho social intenso que inclua a educação ambiental para transformar a relação que as pessoas tem com o lixo e com sua moradia, diminuindo riscos de doenças, e um trabalho efetivo de segurança, evitando as relações de violência provenientes de agentes externos e, mesmo, internos aos conjuntos.

Ao mesmo tempo, o GFIV comprova a existência de uma apropriação destrutiva do espaço, que se torna abandonado, saqueado e vandalizado. Essa ação apenas amplia a vulnerabilidade do local e precariza as relações sociais. Portanto, o Poder Público não pode se eximir dessa responsabilidade, principalmente por ter sido um empreendimento executado por ele, ao mesmo tempo deve-se fortalecer os vínculos da comunidade ali inserida para que se tomem controle do seu espaço e diminua a necessidade de um tutor. Por essa razão a transferência de propriedade é necessária, para que as pessoas assumam sua moradia ou então a transfiram para alguém que irá fazê-lo.

O GFSPT apresenta a incorporação de policiais nos conjuntos habitacionais para a população de baixa renda. Esta iniciativa tem merecido a aprovação dos moradores, pela segurança promovida nessa ação. Ao mesmo tempo, há uma desigualdade de poder entre os moradores e policiais, podendo representar uma imposição de um código cultural, ao invés da interação entre os diversos hábitos. Por ser uma política recente, deve-se observar mais casos e compará-los entre si e com outras situações onde não houve essa incorporação, ao mesmo tempo não há como negar que a figura do policial inserido no conjunto com uma função de

fazer cumprir a ordem promova uma formalização ou pelo menos uma maior clareza das regras do local. A questão principal é quem as estabelece?

De forma geral, percebe-se que o espaço comum representa esse local de aprendizado da relação com o coletivo, infelizmente, ainda marcado pela omissão dos moradores. Essa situação pode ser explicada pela exclusão que grande parte dessa população enfrentou na cidade até a conquista de sua moradia, mas não deve ser cristalizada, pois isso apenas contribui para a individualização da sociedade. Há a necessidade de fazê-los estabelecer seu próprios acordos e regras de uso. Para isso, propõe-se aqui realizar sua incorporação desde a concepção do espaço, a instauração do condomínio e a legalização dessa nova moradia de direito, seja como propriedade ou como uso. Ao participar da concepção do espaço, o futuro morador pode compreender o que irá encontrar na sua nova moradia, mesmo que não tenha poder de decisão sobre sua forma; participando da instauração do condomínio, também estará participando da gestão e com isso tem a possibilidade de decidir modificações e as regras que melhor se adequam à sua realidade juntamente com a de seus vizinhos; e a legalização dá a ele o direito de escolher permanecer ali ou não, uma vez que muitas famílias são direcionadas para esses conjuntos por terem sido removidas de área de risco ou por terem sido indicadas pelo seu núcleo de sem casa, mesmo sem saber em que bairro seriam instaladas.

Portanto, é preciso, de fato, tratar esse novo pedaço formal da cidade como tal, um espaço projetado pelo Poder Público, mas que deve ser compreendido e definido pela população ali residente. O excesso de informalidade das relações que estabelecem os parâmetros a serem seguidos pelas pessoas não traz benefício para a construção do coletivo, pois não apresenta clareza em suas definições e com isso gera dúvida entre as diversas formas de ocupação. A cidadania e a democracia são definidos e instituídos no cotidiano, pelas relações sociais e de poder existentes em determinado local, mas devem ser claramente explicitados para não ocorrer dúvidas entre os envolvidos.

O espaço comum dos conjuntos habitacionais verticais demonstra que a indefinição gera omissão dos moradores, tornando-se até mesmo local de passagem como se fosse uma via pública. Mas ao mesmo tempo representa claramente um espaço coletivo, que pertence a várias famílias, o que dificultou a individualização e territorialização tão intensa nos conjuntos horizontais que privatizam grande parte da área comum em detrimento do bem coletivo.

Esta dissertação representa um recorte no espaço e no tempo de uma situação muito mais complexa e ampla que é a realidade. Com isso, além de respostas, surgem perguntas a serem respondidas. Dentre elas, destacam-se:

- Como funciona a instauração do mercado de espaços criados pela expansão nesses conjuntos habitacionais onde isso é previsto? E quem se beneficia disso?
- Por que a produção de moradias pelo Poder Público, que não tem o direito de propriedade ou de uso concedido ao morador, não pode representar a produção de um banco público de moradias temporárias, com o objetivo de criar um sistema de aluguel social alternativo à casa própria?
- Qual é o efeito dessa nova moradia para as famílias? Quantas famílias conseguiram melhorar suas condições e ultrapassaram os critérios do público alvo dessas políticas e poderiam ser incorporadas em outros tipos de programas de financiamentos? Quantos não conseguiram? E quais são os desafios?
- Qual é o impacto de áreas como o Granja de Freitas, com muita área livre para os bairros vizinhos, altamente adensadas?
- Como pode ser vislumbrada uma forma de gestão alternativa ao condomínio, que tem sérias dificuldade em garantir a presença nas reuniões e no qual o síndico é um simples pagador de contas comuns?

REFERÊNCIAS

- ABRAHÃO, Sérgio Luís. **Espaço Público: do urbano ao político**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2008
- BEDÊ, Mônica Maria Cadaval. **Trajetória da formulação e implantação da política habitacional de Belo Horizonte na Gestão da Frente BH Popular - 1993/1996**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2005
- BAUMAN, Zygmunt. **Em busca da política**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2000
- _____. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.
- _____. **Confiança e Medo na Cidade**. Lisboa: Relógio D'Água, 2006.
- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**. 2ª ed. São Paulo: Estação Liberdade: FAPESP, 1998.
- CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Especificações para empreendimentos até 3sm – Apartamentos. Disponível em: http://downloads.caixa.gov.br/_arquivos/habita/mcmv/APTOS.pdf. Acesso em: 20 de. 2010
- CARNEIRO, Dionísio Dias e VALPASSOS, Marcus V. F. **Financiamento à habitação e instabilidade econômica: Experiências passadas, desafios e propostas para a ação futura**. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2003
- CARNEIRO, Ricardo e SOUZA, José Moreira de. **Poder local e moradia popular nas metrópoles brasileiras: considerações a partir do exame da política habitacional de Belo Horizonte**. In: Anais do XIII ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Florianópolis, 2009.
- DE CERTEAU, Michel de. **A invenção do cotidiano 2: morar, cozinhar**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2008
- FERNANDES, Edésio. **Direito Urbanístico**. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.
- _____. **Capítulo 4 – Reformando a ordem jurídico-urbanística no Brasil**. In: Valença, M. (Org.), *Cidade Ilegal* (p. 64-71). Rio de Janeiro, Brasil: Mauad X, 2008

_____. **Os desafios de regularização fundiária de assentamentos informais consolidados.** Revista AU Edição de setembro de 2009, 66-69

GHIRARDO, Diane. **Arquitetura Contemporânea, uma História Concisa.** São Paulo: Martins Fontes, 2002.

GOOGLE EARTH-MAPAS. [Http://mapas.google.com](http://mapas.google.com). Consulta realizada em: 19 dez. 2010

GONÇALVES, Fábio. **A apropriação dos espaços livres em áreas habitacionais, avaliação de uma experiência.** Seminário Seminário NUTAU: São Paulo, 2002.

HABRAKEN, John. **Control Hierarchies in Complex Artifacts.** Artigo publicado na Conferência de Planejamento e Design no Congresso Internacional de Planejamento e Teoria do Design em Boston, Sociedade Americana de Engenharia Mecânica, 1987.

_____. **El Diseño de Soportes.** Barcelona: Gustavo Gili, 2000.

HAMDI, Nabeel. **Housing without houses. Participation, Flexibility, enablement.** Intermediate Technology Publications, 1991

HEIDEMANN, Francisco e SALM, José Francisco. **Políticas públicas e desenvolvimento: bases epistemológicas e modelos de análise.** Brasília : Editora Universidade de Brasília, 2009.

HERTZBERGER, Herman. **Lições de arquitetura.** São Paulo: Martins Fontes, 1999.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. www.ibge.gov.br. Consulta realizada em: 18 dez. 2010

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. **O papel de espaços abertos comunais na avaliação de desempenho de conjuntos habitacionais.** Ambiente Construído, Porto Alegre, V2 N3, p. 25-39, 2002.

LAVALLE, Adrián Gurza. **As Dimensões Constitutivas do Espaço Público: Uma Abordagem pré-teórica para lidar com a teoria.** In: Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos. São Paulo, Núcleo de Estudos Regionais e Urbanos – Neru, 2005

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace.** Paris: Ed anthropos, 1974.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer. **Toponímia dos espaços exteriores e edificações de conjuntos habitacionais populares: velhos nomes para novos lugares.** Brasil - São Paulo, SP. 1998. 8 p. NUTAU'98.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. **O desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde**. 7. ed. São Paulo: Hucitec-Abrasco, 2000.

MOREIRA, Zu. **Prefeitura parte para o ataque**. O Tempo, Belo Horizonte, 22 out. 2010. Disponível em: <<http://www.otempo.com.br/noticias/ultimas/?IdNoticia=154127,OTE&busca=pol%EDtica%20habitacional&pagina=1>>, Acesso em : 10 dez. 2010.

NEWMAN, Oscar. **Creating Defensible Space**. Center for Urban Policy Research, Rutgers University, Newark, 1996.

PALHARES, Sérgio. **Variantes de modificações em habitação popular: do espaço planejado ao espaço vivido. Estudo de caso Conjunto Habitacional Esperança**. Dissertação (Mestrado) – Escola de Arquitetura da UFMG. Belo Horizonte, 2001

PEIXOTO, Karla Patrícia . **Moradias destinadas à população de baixa renda: o uso do espaço no Conjunto Habitacional Granja de Freitas II, em Belo Horizonte - MG**. In: XIII Simpósio de Iniciação Científica, 2003, Viçosa. Democratização da Ciência. Pesquisa: para quê? para quem?, 2003.

PRAXIS, Grupo de Pesquisa EAUFMG. **Diagrama do Open Building**. Disponível em: http://www.arq.ufmg.br/praxis/2_ob/index.htm. Acesso em: 30 jan. 2011

PRAXIS Projetos e Consultoria Ltda. **Plano Diretor Granja de Freitas**. Belo Horizonte, Março de 1999.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE - PBH. Companhia Urbanizadora de Belo Horizonte – URBEL. Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?app=urbel>. Acesso em: 18 de dezembro de 2010.a

_____. Legislação de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo. Disponível em: <http://www.pbh.gov.br/mapas/leiuso/index.htm>. Acesso em: 10 de outubro de 2010.b

_____. Secretaria Municipal Adjunta de Habitação – SMAHAB. Disponível em: <http://portalpbh.pbh.gov.br/pbh/ecp/comunidade.do?app=habitacao>. Acesso em: 18 de dezembro de 2010.c

RIBEIRO, A. C. T. **Intervenções urbanas, democracia e oportunidade: dois estudos de caso**. Rio de Janeiro: Fase, 2000.

RICCI, Rudá. **Fim da era dos movimentos sociais brasileiros**. Tendências e Debates Folha de São Paulo, out. 2009. Disponível em: http://www.ccr.org.br/a_noticias_detalhes.asp?cod_noticias=8407. Acesso em: 20 dezembro de 2010.

SANTOS, Cynthia de Souza. **A política habitacional para a população de baixa renda, em Belo Horizonte, a partir de 1990**. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **O lugar e o cotidiano**. In: _____. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Edusp, 2002. (Coleção Milton Santos). p.313-330

_____. **Pensando o Espaço do Homem**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2004

SENNETT, Richard. **O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade**. Tradução: Lygia Araújo Watanabe — São Paulo; Companhia das Letras, 1988.

SIQUEIRA, Renata. **Peso Econômico das soluções projetuais nas habitações de interesse social: Estudo de caso dos conjuntos habitacionais do Programa Crédito Solidário em Belo Horizonte**. Dissertação (Mestrado) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2008.

SOUZA, Charles Benedito Gemaque « **A contribuição de Henri Lefebvre para reflexão do espaço urbano da Amazônia** », Confins [Online], 5 | 2009. Disponível em: <<http://confins.revues.org/5633>>, Acesso em: 22 nov. 2010.

TEIXEIRA, Maria Cristina Villefort. **Espaço projetado e espaço vivido na habitação social: os conjuntos Goiânia e Araguaia em Belo Horizonte**. 2004. 252f. Tese (Doutorado) – Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2004.

TURNER, John F. **Housing by People. Towards Autonomy in Building Enviroments**. Marion Boyars Publishers, 1976

VALLA, Victor V. **Participação popular e saúde: a questão da capacitação técnica no Brasil**. In: VALLA, Victor V e STOTZ, Eduardo N, Participação Popular, Educação e Saúde: Teoria e Prática. Rio de Janeiro: Ed. Relume-Dumará, 1993. p. 55-86.

WIKIPÉDIA: A enciclopédia livre. Bem-vindo(a) a Wikipédia / busca. [sl], Wikimédia Foundation, [200-]. Disponível em: http://pt.wikipedia.org/wiki/P%C3%A1gina_principal. Acesso: 20 dez. 2010.

YÁZIGI, Eduardo. **O mundo das calçadas: por uma política democrática de espaços públicos**. Humanitas FFLCH/USP, 2000.

APÊNDICE

Roteiro para Entrevista Semiestruturada no Granja de Freitas

Explicação da pesquisa para o entrevistado: Normalmente, as pessoas quando vem para os conjuntos habitacionais estão acostumadas a morar em casas separadas e não há uma área coletiva na sua moradia, o espaço comum dos conjuntos. O meu interesse é saber como as pessoas usam essa área coletiva. Como ela é organizada e utilizada.

ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA

- Há reuniões de condomínio no seu bloco?
- Há reuniões com outros blocos?
- Há reunião de todo o conjunto?
- Há reunião com os outros conjuntos?
- Possuem fundo reserva?
- Qual a relação com a ASPA?
- Participa de alguma associação do bairro?
- Tem problema de pagamento de condomínio?

CATEGORIAS

- INTEGRAÇÃO

- Onde as pessoas se reúnem no conjunto? Que tipo de pessoa? O que realizam lá?
- Onde as pessoas se encontram no bairro?
- Onde as pessoas desse conjunto fazem festa?
- É religiosa(o)? Vai a alguma igreja no bairro?
- Frequenta algum equipamento comunitário do bairro (CEVAE, Posto, UMEI...)
- Onde é a área de lazer utilizada pelas pessoas do conjunto?
- Onde realiza suas compras? Porque?

- APROPRIAÇÃO

- Alguém no conjunto faz horta ou cuida do jardim?
- Como fica a área verde da parte externa? Quem cuida?
- Alguém do conjunto toma conta de algum espaço específico? Que tipo?
- As pessoas no conjunto utilizam a Convenção de Condomínio?
- Há comércio ou alguém que utiliza a casa como local de trabalho no conjunto?

- TRANSFORMAÇÃO

- Alguém realizou alguma obra no conjunto? Que tipo? Coletiva ou individual?
- Vocês planejam realizar alguma melhoria no conjunto? Porque?
- Se houver, qual é a dificuldade de se realizar alguma mudança no conjunto?

O que falta no bairro?

Você mudaria se recebesse o título da propriedade? Porque?

Apresentar exemplos de outros tipos de conjuntos fora do Granja ou já citados quando o entrevistado parecer não entender a pergunta.

ANEXO 1

Conjuntos Concluídos - dado de dez. 2009

No Conj.	Nome	UH	Programa
1	Araguaia	Milionários I	35 PMH
4	Deuslene	Visconde do Rio Branco	50 PMH
8	Goiânia		42 PMH
14	Ipiranga		34 PMH
9	Granja de Freitas I	Residencial 29 de Junho	85 PMH
13	Havaí		36 PMH
17	Lagoa		376 PMH
19	Serra Verde II	União	65 PMH
26	Vitória	Milionários II	48 PMH
5	Diamante I	Lagoa II	77 PMH
21	Tirol	Conquista da União	280 PMH
22	Urucuia	Residencial ASCA	202 PMH
25	Vista Alegre	Fenix	67 PMH
7	Fernão Dias		144 PMH
11	Granja de Freitas III	Residencial Jardim das Orquídeas	146 PMH
18	São Tomáz I	Flor de Maio	8 PMH
20	Serrano	Residencial Itatiaia	192 PMH
2	Berlim	Vila Berlim	20 PMH
12	Granja de Freitas IV	Minas Solidária	100 PMH
23	Via Expressa I		144 PMH
15	Jaqueline		280 PMH
16	Jardim Leblon		192 PMH
27	Via Expressa II		112 PMH
29	Comanches		96 SPT
30	França		64 SPT
31	Granja de Freitas - Rua do Grupo		128 SPT
32	Janaúba		94 SPT
33	Marrocos		32 SPT
34	México		64 SPT
32	Vila Alpes I		80 SPT
36	Vila Alpes II		48 SPT
37	Zurick		112 SPT
6	Dom Silvério		71 PMH
24	Vila Régia	Residencial Villarégia	80 PMH
10	Granja de Freitas II	Residencial Jardim das Oliveiras	544 PMH
28	São José		208 Sudicap
3	CDI Jatobá	Residencial Águas Claras	678 PMH

Total: 5034

Conjuntos em Andamento - dado de dez. 2009

No Conj.	Nome	UH	Programa
38	Diamante II	80	PCS
39	Itaipu	60	PCS
40	Santa Rosa	56	PCS
41	Castelo I	84	PCS
42	Castelo II	140	PCS
43	Granja de Freitas V	200	PCS
44	Granja de Freitas VI	200	PCS
45	Itaipu	60	PCS
46	Mar Vermelho I	77	PCS
47	Santa Rosa II	50	PCS
48	Aragaia	48	PM / 07
49	Camomila	48	PM / 07
50	Diamante Negro	144	PM / 07
51	Ipês	130	PM / 07
52	Laranjeiras	80	PM / 07
53	Mangueiras	144	PM / 07
54	Pérola	144	PM / 07
55	Primavera	144	PM / 07
56	Vitória	112	PM / 07

Total: 2001

Conjuntos em Andamento - dado de dez. 2009

No Conj.	Nome	UH	Programa
57	São Francisco	64	PM / 08
58	Aarão Reis	64	PM / 08
56	Solimões	144	PM / 08
60	Coqueiros	144	PM / 08
61	Paineiras	144	PM / 08
62	Amazonas	80	PM / 08
63	Monte Carmelo	144	PM / 08
64	São Clemente	144	PM / 08
65	São Judas	80	PM / 08
66	Juliana	192	FNHIS/07
67	Bem-te-vi I, II e III	176	FNHIS/08

Total: 1376

Total Geral: 8675

ANEXO 2

RESIDENCIAL GRANJA DE FREITAS – RUA DO GRUPO
Rua São Vicente– Bairro Granja de Freitas
Belo Horizonte – Minas Gerais

REGIMENTO INTERNO

Os condôminos do Residencial Granja de Freitas – Rua do Grupo, do **Bloco 8** reunidos em Assembléia Geral, aprovaram o presente Regimento Interno que obriga a todos os condôminos o seu fiel cumprimento, colaborando para que se mantenha a mais perfeita ordem e higiene para o interesse de todos.

Art.1º. Os apartamentos destinam-se exclusivamente à moradia, ficando terminantemente proibida a comercialização ou distribuição de bebidas alcoólicas e de atividades ilegais.

Art.2º. As luzes das áreas comuns e escadas serão apagadas às 24 (vinte e quatro) horas, exceto a da entrada do prédio que poderá ficar acesa, ficando o morador que chegar após este horário obrigado a apagar as lâmpadas que acender.

Art.3º. No período entre 22 (vinte e duas) e 6 (seis) horas deverá ser guardado o silêncio absoluto, a fim de não perturbar o sossego alheio. O uso de aparelhos de som, televisão, campainhas e outros instrumentos deverá ser feito discretamente de forma a não incomodar os demais moradores. As festas e reuniões sociais que ultrapassem as 22 (vinte e duas) horas deverão ser comunicadas por escrito ao Síndico, com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência para dar conhecimento aos demais moradores.

Art.4º. O lixo deverá ser devidamente acondicionado em sacos plásticos e colocado para coleta nos dias em que o caminhão coletor passar, conforme determinação da SLU.

Art.5º. É proibido atirar papéis, água, pontas de cigarro ou quaisquer outros objetos nas áreas comuns, assim como bater vassouras, escovas ou sacudir tapetes, capachos, toalhas, colchões, etc. nas janelas e áreas comuns.

Art.6º. Não é permitido, sobre qualquer pretexto, estender roupas, tapetes, colocar vasos de plantas, enfeites ou quaisquer objetos nas janelas dos apartamentos, em cordas ou arames, nas escadas ou ainda nas cercas do condomínio.

Art.7º. Não é permitida a colocação de anúncios, placas ou letreiros de qualquer espécie na parte externa do edifício ou em suas dependências comuns internas, salvo quando digam respeito ao próprio condomínio.

Art.8º. Não é permitido danificar os gramados, arrancar ou colher flores, cortar galhos de árvores e arbustos dos jardins, para não comprometer a área verde do condomínio.

Art.9º. A limpeza e conservação das áreas comuns externas serão de responsabilidade dos condôminos, conforme acordado na Convenção de Condomínio.

§1º Os condôminos definirão a escala de limpeza das áreas externas, bem como a distribuição das tarefas entre os respectivos andares.

§2º. Os custos de manutenção e conservação das áreas comuns externas serão divididos entre os condôminos. Os danos causados pelos moradores, nas partes comuns do prédio, serão reparados às custas dos responsáveis pelos danos.

Art.10º. Os moradores serão responsáveis pela limpeza das caixas de água e gordura do seu bloco, observando a frequência recomendada pelos técnicos da Copasa.

Art.11º. Cada andar será responsável pela manutenção e conservação dos respectivos equipamentos de combate a incêndio.

Art.12º. É proibido ao morador ter em seu poder no apartamento ou transportar, em qualquer parte, material inflamável de qualquer espécie, explosivo, drogas ou outro objeto que ofereça perigo e infrinja qualquer cláusula do seguro do imóvel ou possa causar danos de qualquer natureza ao prédio, às pessoas ou bens de moradores.

Art.13º. O entulho proveniente das obras deve ser retirado do edifício dentro de 24 (vinte e quatro) horas, sob pena da retirada ser feita por ordem do Síndico, gerando ônus ao responsável.

Art. 14º. Não é permitida a prática de jogos infantis e correrias nos corredores e escadas, uma vez que são áreas de passagem.

Art. 15º. Cada morador será responsável pela economia do consumo de água:

- a) As torneiras dos apartamentos devem ser conservadas constantemente fechadas, quando não estejam em uso normal;
- b) Os vazamentos que porventura acontecerem devem ser reparados imediatamente pelo morador;
- c) Não é permitida a lavação de áreas comuns e escadas, além da frequência estabelecida pelos condôminos, bem como a utilização da mangueira de incêndio para este fim.

Art. 16º. Toda reclamação ou sugestão dos condôminos deverá ser dirigida ao Síndico, quando for o caso.

Art. 17º. As infrações a este Regimento serão punidas com multas e penalidades conforme disposto na Convenção de Condomínio.

§ 1º. As multas deverão ser precedidas de avisos verbais e advertência por escrito.

Art. 18º. Este Regimento poderá ser alterado mediante proposta de 2/3 (dois terços) dos condôminos e aprovados em Assembléia Geral convocada para discutir única e exclusivamente este assunto.

Art. 19º. Este regimento entra em vigor a partir desta data

Belo Horizonte, 30 de outubro de 2008

FICHA CATALOGRÁFICA

B222p

Baptista, Pedro Schultz Fonseca.

A privatização dos espaços comuns das habitações de interesse social [manuscrito] : o caso do bairro Granja de Freitas, em Belo Horizonte / Pedro Schultz Fonseca Baptista. - 2011.

166f. : il.

Orientadora: Denise Morado Nascimento.

Dissertação (mestrado) – Universidade Federal de Minas Gerais, Escola de Arquitetura.

1. Habitação popular - Belo Horizonte (MG). 2. Granja de Freitas (Belo Horizonte, MG). I. Nascimento, Denise Morado. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Arquitetura. III. Título.

CDD 728.1