

Minha Casa, Minha Vida na academia

Revisão bibliográfica feita por pesquisadores mostra baixo impacto de estudos sobre programa de moradia social

Luisa Destri

Maior programa habitacional do país, o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) se tornou também um recorrente objeto de pesquisas acadêmicas – que, apesar do volume, falham em oferecer uma visão pormenorizada das habitações construídas e em se tornar base para a tomada de decisões políticas. Essas são as principais conclusões de estudo de revisão bibliográfica coordenado pela arquiteta Doris Kowaltowski, professora na Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas (FEC-Unicamp). Intrigada com a grande produção em torno do tema, em 2015 ela reuniu um grupo de cinco pesquisadores para verificar as investigações científicas realizadas. “Quis fazer uma análise do que já se sabe a respeito do programa”, conta.

A equipe partiu de um conjunto de mais de 8 mil documentos que mencionavam o projeto, identificados em distintas bases de dados. “Nossa preocupação inicial era localizar o que havia sido publicado sobre o Minha Casa, Minha Vida. A partir daí, estabelecemos os critérios de seleção dos estudos”, explica o arquiteto e urbanista Daniel de Carvalho Moreira, também da FEC-Unicamp. O primeiro desses filtros teve a função de identificar a produção estritamente acadêmica, tomando como base índices internacionais e instrumentos de amplo alcance, como o Google Acadêmico. O *corpus* foi reduzido a 2.477 trabalhos, entre transcrição de conferências, artigos, livros e capítulos de livros, manuscritos e relatórios – além de 750 dissertações e teses, cujos títulos e resumos foram analisados de modo a fornecer um panorama para a pesquisa mais refinada, que se concentrou em 57 artigos selecionados a partir das ferramentas SciELO, Scopus e Web of Science. Classificado a partir de quatro parâmetros – tipo de pesquisa e de resultado (qualitativo ou quantitativo), escopo da pesquisa (local ou nacional) e tipologia de habitação investigada (individual ou multifamiliar) –, esse material foi avaliado de maneira minuciosa. A primeira etapa da pesquisa foi apresentada em um artigo de 2015 no *Journal of the Korean Housing Association*; no ano passado, uma síntese com os resultados foi publicada no periódico inglês *Building Research & Information*.

Alguns aspectos surpreenderam os pesquisadores. Em primeiro lugar, a quantidade de estudos realizados em áreas que não a arquitetura e o urbanismo. “Aproximadamente metade dos

Unidades do conjunto
residencial Florestan
Fernandes, em São
Paulo, construído em
regime de mutirão

trabalhos de pós-graduação sobre o MCMV foi desenvolvida em programas como direito, economia, geografia, sociologia, entre outros”, informa Moreira. Em relação aos estudos da área, havia a expectativa de encontrar pesquisas que avaliassem os projetos arquitetônicos e as condições de moradia da perspectiva do usuário, o que ocorreu apenas eventualmente. “Os estudos de caso e as análises de unidades construídas não representaram a abordagem principal dos pesquisadores na área da arquitetura e urbanismo, que nesses casos se revelou pouco sistemática e sem protocolos rigorosos”, comenta o pesquisador. Kowaltowski destaca a dificuldade para, diante da ausência de uma metodologia comum, comparar dados. “Nas poucas pesquisas realizadas com os moradores existe muita variedade de procedimentos”, diz. “Mas esse problema não ocorre apenas no Brasil; não há formas consagradas de avaliar habitação social no mundo.”

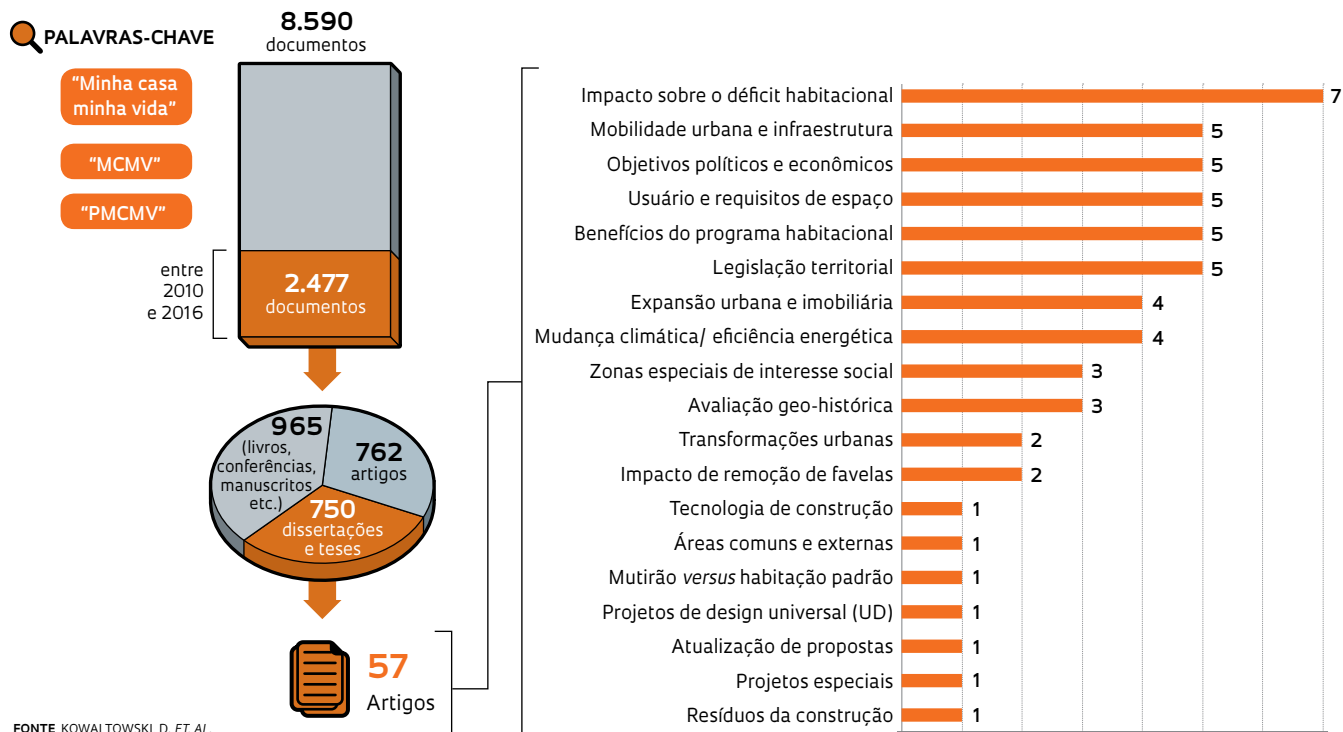
A coordenadora do estudo aponta esse fato como um dos responsáveis pela existência de conclusões contraditórias no conjunto de pesquisas examinadas. Entre os trabalhos que avaliam, por exemplo, o acesso à infraestrutura urbana a partir das unidades construídas pelo MCMV, 16 artigos classificam-no como positivo e três como negativo. Já em relação à redução de despesas familiares com moradia, cinco trabalhos observaram o efeito positivo da mudança para uma dessas unidades habitacionais, enquanto sete associam a troca de residência a um aumento de gastos. A engenheira moçambicana Elisa Muianga, que integrou a equipe de pesquisadores responsáveis pela revisão bibliográfica enquanto desenvolvia seu doutorado na FEC-Unicamp, explica uma das razões para que o novo imóvel se torne oneroso para as famílias: “Muitas vezes eram pessoas que, vivendo em favelas, não tinham despesas como água, eletricidade, condomínio e passam a ter de pagá-las na nova residência”.

Para Nabil Bonduki, arquiteto, urbanista e professor de planejamento urbano da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP), as divergências nos resultados podem estar relacionadas não apenas à ausência de metodologia, mas também às diferenças entre seus beneficiários. “O MCMV foi o primeiro programa massivo no Brasil que teve um atendimento significativo para a população de baixa renda. E é preciso sempre considerar qual era a condição anterior do beneficiado”, afirma.



MCMV: o objeto em números

Partindo do conjunto de documentos que mencionavam o programa, a pesquisa aplicou critérios de seleção que resultaram no *corpus* final. 57 artigos, sobre os temas abaixo listados, foram analisados em profundidade



FONTA KOWALTOWSKI, D. ET. AL.
A CRITICAL ANALYSIS OF RESEARCH OF
A MASS-HOUSING PROGRAMME. 2018

Origens diversas explicariam, por exemplo, por que dois estudos veem como positiva a segurança na nova moradia, enquanto outros dois apontam para uma piora no quesito. Segundo dados de 2017 da Secretaria Nacional de Habitação, desde 2009, ano de implantação do programa, até 2016, dos cerca de 3,2 milhões de unidades entregues, 1,1 milhão destinou-se à faixa 1, isto é, a famílias com renda mensal de até R\$ 1.800,00. A faixa seguinte, de rendimento mensal de até R\$ 4 mil, recebeu a maior parte das unidades, 1,8 milhão; na terceira, de até R\$ 9 mil mensais, foram 290 mil habitações adquiridas por meio do programa.

FOCO NOS MORADORES

Diante do foco prevalente em aspectos relacionados à cidade e à vizinhança, como a avaliação da localização dos conjuntos e de sua relação com a paisagem urbana, a equipe de pesquisadores aponta a importância do desenvolvimento de investigações científicas baseadas na perspectiva do usuário. Já no artigo de 2015, em que foram apresentadas con-

clusões parciais a partir da revisão bibliográfica, os autores sustentam: “Ferramentas de pesquisa, que podem avaliar fielmente a qualidade de vida das pessoas nas novas condições, devem ser testadas e aplicadas juntamente com métodos estatisticamente robustos. Estudos devem ser repetidos a fim de comparar as primeiras impressões com níveis posteriores de satisfação”.

A existência de poucos trabalhos com essa característica parece guardar relação, conforme argumentam, à repetição de erros do passado por parte do poder público, não apenas no Brasil, como também globalmente – em especial no que diz respeito à concepção dos empreendimentos. “Algumas pesquisas registraram que os projetos arquitetônicos não respondem a diversas necessidades e anseios dos usuários finais, indicando a necessidade de intervenções para melhorias, quando possível”, afirma Kowaltowski. Dentre as principais queixas observadas nos estudos estão a metragem pequena das unidades – em boa parte dos casos, 35 metros quadrados – para famí-

lias de mais de três pessoas e a ausência de preocupação com o conforto térmico dos moradores – apontado como negativo nos trabalhos em que foi considerado. Kowaltowski defende que recursos arquitetônicos simples, como avaliação prévia da orientação solar e adoção de ventilação cruzada, sejam empregados nos projetos, a fim de evitar danos maiores no futuro. “As temperaturas parecem estar cada vez mais altas. Um dia, essas pessoas vão comprar aparelhos de ar-condicionado para amenizar o problema nas unidades e esse gasto de energia, que poderia ser evitado com ajustes nos projetos, acabará por representar mais um fator para a piora do clima.” A falta de privacidade, já que há pouca distância entre as janelas das diferentes unidades, e a monotonia estética, provocada pela repetição de projetos idênticos ou muito similares, nas unidades construídas, são outros problemas destacados pelo estudo e lembrados pela pesquisadora.

Entre as razões para que a produção acadêmica tenha impacto limitado sobre os projetos elaborados no âmbito do pro-

grama, os especialistas indicam a natureza e a dimensão do Minha Casa, Minha Vida. “Há situações em que a dificuldade de acesso à moradia é tão impeditiva para uma família, e a possibilidade de obter o imóvel já representa um ganho tão grande na qualidade de vida, que não sobra muita margem para julgar a qualidade dessa habitação, porque a necessidade primeira é que deveria ser sanada”, pondera Daniel de Carvalho Moreira.

MOVIMENTANDO A ECONOMIA

Nabil Bonduki destaca a dimensão do programa. Comparável ao desenvolvido pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), que entre 1964 e 1986 financiou a construção de 4 milhões de unidades habitacionais, o MCMV, instituído durante a presidência de Luiz Inácio Lula da Silva (2003-2011), superou em nove anos esse marco histórico. Segundo o Ministério do Desenvolvimento Regional, desde 2009 foram contratados 5,5 milhões de unidades habitacionais, e mais de 4 milhões foram entregues. Além da meta elevada, o programa foi criado também com a proposta de movimentar a economia a partir do setor da construção civil: estudo realizado pela Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) e pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) mostrou que entre 2008 e 2017 o MCMV foi responsável por 77,8% dos 6,3 milhões de unidades lançadas pelo mercado imobiliário em todo o país. Em 2010, ano seguinte à criação do programa, a contribuição do setor da construção civil para o Produto Interno Bruto (PIB) teve aumento de 11,6%, o maior em 24 anos e superior ao crescimento percentual do PIB do país. “Em uma iniciativa com essas dimensões, há a preferência por projetos-padrão, já que qualquer inovação pode atrasar a aprovação do financiamento”, explica Bonduki, autor do livro em três volumes *Os pioneiros da habitação social* (editora Unesp, 2014).

Para o pesquisador da FAU, que participou da idealização de um projeto nacional de habitação a ser implantado pelo governo Lula, as limitações de qualidade são inerentes a iniciativas de massa. “Minha principal crítica é que, entre as várias iniciativas propostas para a área, apenas uma foi implementada – o programa MCMV, ou seja, a disponibilização de recursos para a construção de novas



Conjunto habitacional em Presidente Prudente, São Paulo

unidades”, afirma. Na interpretação de Bonduki, além do programa, seriam necessárias outras iniciativas para equacionar de maneira satisfatória o déficit habitacional do país, como saneamento e urbanização de assentamentos precários, reabilitação de centros históricos e programa de lotes urbanizados com financiamento de materiais de construção – o que não foi levado adiante.

Bonduki destaca, porém, a vertente Entidades do Minha Casa, Minha Vida, modalidade em que os recursos são geridos pelos próprios beneficiários, que administram a construção das unidades, participando inclusive das decisões sobre os processos das obras. Um dos exemplos está em Cidade Tiradentes, na zona leste de São Paulo, onde o Movimento Sem Terra Leste 1 construiu, com financiamento do programa e em regime de mutirão, os conjuntos Florestan Fernandes e José Maria Amaral.

“Obviamente o MCMV representa um esforço grande para entregar moradia a milhões de famílias. Embora a iniciativa seja muito positiva, como arquiteta e pesquisadora sempre me questiono se a qualidade não poderia ter sido melhor”, pondera Kowaltowski. Elisa Muianga pensa que o intervalo de tempo entre a inscrição no programa e a entrega das moradias poderia ser utilizado na compreensão das necessidades e demandas dos futuros moradores. “Seria uma boa oportunidade para estabelecer contato e entender o que é importante para a população contemplada. Isso ajudaria a inovar os projetos.” Muianga não tem dúvidas: “A parceria entre academia e poder público é o único meio para promover a melhoria da habitação social”. ■

Artigos científicos

KOWALTOWSKI, D., MUIANGA, E., GRANJA, A. D., MOREIRA, D., BERNARDINI, S., CASTRO, M. R. A critical analysis of research of a mass-housing programme. *Building Research & Information*. v. 47, n. 6, p. 716-33. 2019.
KOWALTOWSKI, D., GRANJA, A. D., MOREIRA, D. de C., PINA, S. M., OLIVA, C. A. e CASTRO, M. R. The Brazilian housing program “Minha Casa Minha Vida” – A systematic literature review. *Journal of the Korean Housing Association*. v. 26, n. 6, p. 35-42. On-line. Dez. 2015.