

VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

UMA AVALIAÇÃO PRELIMINAR DO PROGRAMA DE HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL CASA VERDE E AMARELA

A PRELIMINARY EVALUATION OF CASA VERDE E AMARELA SOCIAL HOUSING PROGRAM

EVALUACIÓN PRELIMINAR DEL PROGRAMA DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL CASA VERDE E AMARELA

Marcos Roberto Souza Amaral¹
Fernanda Fonseca²

Grupo de trabalho: Grupo de Inovação, Tecnologia e Sustentabilidade da Uninter

RESUMO

Este artigo apresenta parte de uma proposta de estudo cujo objetivo é revisar todos os programas públicos de Habitação de Interesse Social (HIS) desde o início dos governos militares, em 1964 — ano de implementação do Banco Nacional de Habitação (BNH), por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) — até o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), do governo do então presidente Jair Messias Bolsonaro, que substituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), efetivado em 2009 e encerrado em 2019. As HIS foram pré-avaliadas a partir de revisões bibliográficas, críticas de setores da sociedade civil e sugestões dos autores de referência. Tal revisão corresponde à primeira etapa da metodologia proposta para esta pesquisa, chamada *levantamento de arquivo*. As críticas ao programa habitacional do governo federal, o Casa Verde e Amarela, comprovam a necessidade do estudo proposto para traçar diretrizes de novos projetos de HIS que satisfaçam as necessidades de seus usuários.

Palavras-chave: déficit habitacional no Brasil; direito à moradia; moradia adequada.

ABSTRACT

This article presents part of a study proposal whose objective is to review all Social Interest Housing (SIH) programs since military governments beginning in 1962 — year of implementation of the National Housing Bank, through the Housing Finance System — until *Casa Verde e Amarela* Program, by then-President Jair Messias Bolsonaro government, which replaced *Minha Casa, Minha Vida* Program, effective in 2009 and closed in 2019. The SIH were pre-assessed based on literature reviews, criticisms from civil society sectors, and suggestions from reference authors. Such review corresponds to the first stage of the methodology proposed for this research, called *archival survey*. Criticisms on Federal Government's housing program, *Casa Verde e Amarela*, prove the need of this study to draw guidelines for new HIS projects that meet users' needs.

Keywords: housing shortage in Brazil; right to housing; adequate housing.

RESUMEN

Este artículo presenta parte de una propuesta de estudio cuyo objetivo es revisar todos los programas públicos de Viviendas de Interés Social (VIS) desde el inicio de los gobiernos militares, en 1964 — año

¹ Estudante de Engenharia Civil do Centro Universitário Internacional — UNINTER.

² Professora do Centro Universitário Internacional — UNINTER (orientadora).

VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

de implementação do *Banco Nacional de Habitação* (BNH), por meio do *Sistema Financeiro de Habitação* (SFH) — até o *Programa Casa Verde e Amarela* (PCVA), do governo do então presidente Jair Messias Bolsonaro, que substituiu o *Programa Minha Casa, Minha Vida* (PMCMV), feito efetivo em 2009 e fechado em 2019. As Viviendas de Interesse Social foram preevaluadas a partir de revisões bibliográficas, críticas de setores da sociedade civil e sugestões de autores consultados. Essa revisão corresponde à primeira etapa da metodologia proposta para esta investigação, denominada *recopilação de arquivos*. As críticas ao programa de moradias do governo federal, o *Casa Verde e Amarela*, comprovam a necessidade do estudo proposto para estabelecer diretrizes para novos projetos de VIS, que atendam às necessidades dos usuários.

Palavras-chave: déficit habitacional no Brasil; direito à moradia; moradia adequada.

INTRODUÇÃO

Este artigo trata da Habitação de Interesse Social (HIS) no Brasil. O objetivo do estudo é contribuir para melhor entendimento dos programas públicos de HIS desde o início dos governos militares, em 1964 — quando foi implementado, por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), o Banco Nacional de Habitação (BNH) —, até o Programa Casa Verde e Amarela (PCVA), do governo do então presidente Jair Messias Bolsonaro, que substituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), efetivado em 2009 e encerrado em 2019.

O déficit habitacional no Brasil é de 7,9 milhões de moradias (INVESTIMENTO..., 2021), número que pode ser bem maior, pois 27 milhões de moradias estão em condições inadequadas (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2018 apud MORADIA..., 2018). Entretanto, conforme a Declaração Universal dos Direitos Humanos, da Organização das Nações Unidas, as pessoas têm direito à moradia adequada (1948) nos seguintes termos:

- **Segurança da posse:** todas as pessoas têm o direito de morar sem o medo de sofrer remoção, ameaças indevidas ou inesperadas.
- **Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos:** a moradia deve ser conectada às redes de água, saneamento básico, gás e energia elétrica; em suas proximidades deve haver escolas, creches, postos de saúde, áreas de esporte e lazer e devem estar disponíveis serviços de transporte público, limpeza, coleta de lixo, etc.;
- **Custo acessível:** o custo para a aquisição da moradia deve ser acessível, de modo que não comprometa o orçamento familiar;
- **Habitabilidade:** a moradia adequada tem que apresentar boas condições de proteção contra frio, calor, chuva, vento, umidade, ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas. Além disso, o tamanho da moradia e a quantidade de cômodos devem ser condizentes com o número de moradores.
- **Não discriminação e priorização de grupos vulneráveis:** a moradia adequada deve ser acessível às pessoas idosas, com deficiências, etc.
- **Localização adequada:** a moradia deve estar em local que ofereça oportunidades de desenvolvimento econômico, cultural e social. Nas

VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

proximidades do local da moradia deve haver oferta de empregos, fontes de renda, rede de transporte público, supermercados, farmácias, correios, etc.

- **Adequação cultural:** a forma de construir a moradia e os materiais utilizados na construção devem expressar tanto a identidade quanto a diversidade cultural dos moradores e moradoras (O QUE É..., [s.d.], [n.p.]).

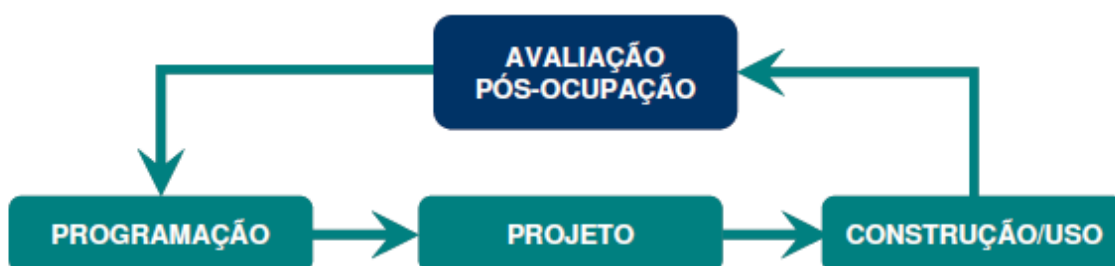
Com base no conceito de *moradia adequada*, propõe-se, por meio da metodologia de avaliação pós-ocupação, realizar um estudo de caso de uma Habitação de Interesse Social construída pelo Programa Casa Verde e Amarela (CVA), implementado pelo atual governo. A partir disto e de informações que contemplam também outros aspectos além dos construtivos, pretende-se sugerir a projetistas de novos programas de governos, sejam federais, estaduais ou municipais, que melhorem as diretrizes de novos projetos de HIS, de modo que satisfaçam ao mais alto grau possível às necessidades de seus usuários, os moradores.

METODOLOGIA

A metodologia de Avaliação Pós-Ocupação (APO) é uma alternativa metodológica para avaliação de desempenho de ambientes construídos e um instrumental capaz de aferir, por realimentação, os erros e acertos encontrados no objeto de estudo avaliado a partir do ponto de vista dos usuários (LAY; REIS, 1994 apud ANDRADE, 2007). Conforme Ornstein (1992), a APO permite a avaliação de aspectos técnico-construtivos, funcionais, econômicos, estéticos e comportamentais do ambiente construído, considerando tanto o ponto de vista de especialistas técnicos quanto dos usuários.

Os resultados podem ser usados como novos insumos e novas diretrizes para futuros projetos com características semelhantes, mas principalmente em função de adaptações, renovações, reformas e reorganizações dos ambientes estudados, como demonstra a figura a seguir:

Figura 1: retroalimentação do processo de projeto



Fonte: Brasil (2006a, p. 15), citado por Baptista (2009, p. 36).

VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

A APO se torna mais relevante no caso de programas de HIS no Brasil, para os quais, nas últimas décadas, adotam-se soluções urbanísticas, arquitetônicas e construtivas repetitivas em larga escala, mas para atender a uma população heterogênea, com repertório cultural, hábitos, atitudes e crenças bastante distintos no próprio conjunto dos daqueles dos projetistas (NUTAU, 1999 apud ANDRADE, 2007).

A APO a ser aplicada nas HIS do Programa Casa Verde e Amarela (PCVA) ocorrerá em duas etapas: levantamento de arquivo e levantamento de campo. No primeiro, obtém-se acesso a todos os documentos necessários à análise do objeto de estudo: o projeto urbanístico e arquitetônico completo, dados censitários sobre a população do(s) município(s) selecionado(s) e do bairro onde estão as HIS objetos de estudo, além de informações de jornais locais sobre o bairro das HIS e o(s) município(s), também consideradas para efeito de análises e conclusões a respeito dos objetos de estudo.

No Levantamento de Campo serão realizadas entrevistas com os técnicos envolvidos no processo e com pessoas-chave da comunidade (lideranças, moradores antigos, etc.), bem como aplicados questionários aos moradores das habitações construídas pelo PCVA.

Além disso, um levantamento cadastral das unidades habitacionais alteradas construtivamente pelos moradores pretende identificar a tendência de adequação dos espaços, como são utilizados e como ocorrem os arranjos. Posteriormente, analisa-se comparativamente o resultado pós-intervenção em relação à proposta do projeto arquitetônico original.

Durante a aplicação do questionário haverá anotações com observações técnicas e registros fotográficos em relação ao desempenho funcional da habitação ao comportamento dos moradores. Desta forma, objetiva-se verificar tecnicamente os aspectos funcionais das habitações e compará-los às respostas dos moradores.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

A partir de revisões bibliográficas sobre a expectativa do atual programa habitacional do governo federal, na etapa de levantamento de arquivo, foi possível identificar relatos acerca das HIS, muitos concentrando críticas na ausência de subsídios extremamente importantes para os mais pobres conseguirem moradia adequada. Publicações a respeito das opiniões dos novos moradores das habitações do PCVA ainda são escassas. Disto advém a importância do presente estudo.

De acordo com pesquisa elaborada pelo Grupo de Trabalho GT-Habitação e Cidade (IPPUR/UFRJ), do Observatório das Metrôpoles (CEDEPLAR/FACE/UFMG), um dos principais problemas do novo programa habitacional do governo Federal, o Casa Verde e Amarela, está na descontinuidade da Produção Subsidiada com recursos do Orçamento Geral da União (OGU) para as famílias de baixa renda. A discrepância de valores mencionados indica que o Grupo 1, correspondente à população com renda mensal até R\$ 2 mil, que compõe o grosso do déficit habitacional e tem maior

VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

necessidade de subsídios para acessar moradia, não será priorizada na nova política habitacional (CASA VERDE E AMARELA..., 2020).

Portanto, o programa sofre críticas em relação às incertezas quanto aos subsídios fundamentais para as pessoas de baixa renda terem moradias adequadas: o Grupo 1 — de famílias com renda até R\$ 2 mil, ganham até R\$ 47.500,00 de subsídio. Para quem apresentar renda familiar de até R\$ 2 mil, as taxas de juros ficam a partir de 4,25% ao ano no Norte e Nordeste, e a partir de 4,5% no restante do País (MP CRIA..., 2020). Na prática, o subsídio funciona como um desconto nas parcelas do financiamento. Ou seja, diminui a quantia final a ser paga pelo comprador. Supondo que uma família queira financiar um imóvel de R\$ 100 mil e receba um subsídio de R\$20 mil. Neste caso, deve pagar R\$ 80 mil e os R\$ 20 mil restantes serão quitados pelo Governo Federal. Os governos estaduais e municipais também podem contribuir com esses subsídios.

A presente proposta de pesquisa ainda não deu início à segunda etapa da metodologia, de levantamento de campo, para aplicar os questionários, levantar informações entre os moradores das HIS do PCVA e discutir os resultados. Estas serão as próximas etapas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diversos pesquisadores em todo o Brasil se dedicam a analisar criticamente os resultados dos programas de habitação do governo federal desenvolvidos ao longo dos últimos 50 anos — do BNH, ao PMCMV, até o atual o PCVA. A respeito especificamente do último programa, um dos grandes problemas é se as moradias que proporciona se tornarão produtos de mercado e excluirão famílias de baixo poder aquisitivo que dependem de subsídios do Governo Federal. Além disso, é importante estudar a qualidade das moradias, se os moradores contemplados com as HIS do PCVA estão satisfeitos ou não e quais as críticas quanto aos critérios, às questões apresentadas nesta proposta de estudo como *moradia adequada*, que deve incluir: segurança da posse, disponibilidade de serviços, infraestrutura, equipamentos públicos, custo acessível, habitabilidade, não discriminação e priorização de grupos vulneráveis, localização adequada e adequação cultural.

REFERÊNCIAS

ANDRADE, Karla Eugênia de Souza. Avaliação Pós-Ocupação de conjuntos habitacionais populares implantados pelo programa viver melhor no Candeal Pequeno. **Cadernos PPG-AU/UFBA**, Salvador, v. 6, n. 1, p. 39-52, 2007. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/ppgau/article/view/1438>. Acesso em: 9 nov. 2022.

BAPTISTA, Cristianne Assis de Abreu. **Metodologia para avaliação pós-ocupação em Centros Municipais de Educação Infantil de Vitória**. 2009. Dissertação



VI SIMPÓSIO DE ENGENHARIAS E TECNOLOGIA

TECNOLOGIA COMO VETOR DE SUSTENTABILIDADE

(Mestrado) — Universidade Federal do Espírito Santo, Centro Tecnológico, Vitória, 2009.

CASA VERDE E AMARELA: Pontos críticos do novo programa habitacional do Governo Federal. **Observatório das Metrôpoles**, [S.l.], 3 set. 2020. Artigos semanais. Disponível em: <https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/casa-verde-e-amarela-pontos-criticos-do-novo-programa-habitacional-do-governo-federal/>. Acesso em: 9 nov. 2022.

INVESTIMENTO em habitação cresce 785% em 7 anos, aponta Ipea. **Folha de S. Paulo**, São Paulo, 25 out. 2011, 15:03. Poder. Disponível em: <https://m.folha.uol.com.br/poder/2011/10/996323-investimento-em-habitacao-cresce-785-em-7-anos-aponta-ipea.shtml>. Acesso em: 9 nov. 2022.

MORADIA: 27 milhões vivem em local inadequado e 10 milhões têm aluguel excessivo. **Rede Brasil Atual**, São Paulo, 5 dez. 2018, 12:45. Economia. Vida Difícil. Disponível em: <https://www.redebrasilatual.com.br/economia/2018/12/quase-30-milhoes-tem-moradias-inadequadas-e-10-milhoes-aluguel-excessivo/>. Acesso em: 9 nov. 2022.

MP CRIA programa Casa Verde Amarela no lugar do Minha Casa Minha Vida. **Senado Notícias**. 26 ago. 2020. Matérias. MP. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/noticias/materias/2020/08/26/mp-cria-programa-casa-verde-amarela-no-lugar-do-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 9 nov. 2022.

O QUE É direito à moradia? **Direitoamoradia**, São Paulo, [s.d.]. Conheça. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt. Acesso em: 9 nov. 2022.

ORNSTEIN, Sheila Walbe. **Avaliação pós-ocupação (APO) do ambiente construído**. São Paulo: Studio Nobel: Editora da Universidade de São Paulo, 1992. 223 p.