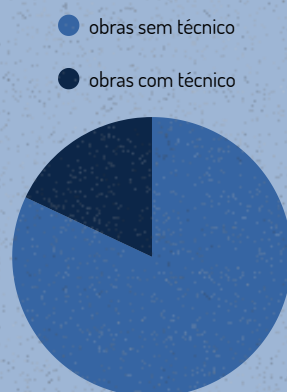


O ideal, o possível e o necessário:

um dispositivo de assessoria técnica para uma
realidade autoconstruída em Maracanaú

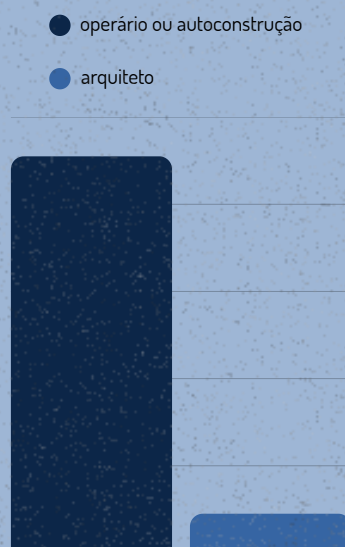
arquiteto pra quê?

no Brasil, 82% das moradias são feitas sem arquitetos ou engenheiros.



onde estão os arquitetos?

apenas 9% da população opta pela contratação de arquitetos



fonte: DataFolha para o CAU/BR; 2022

Universidade Federal do Ceará
Instituto de Arquitetura e Urbanismo e Design
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso

Arthur Clemente Abreu Lobo

O ideal, o possível e o necessário:
um dispositivo de assessoria técnica para
uma realidade autoconstruída em Maracanaú

Fortaleza, Ceará

2026

Arthur Clemente Abreu Lobo

O ideal, o possível e o necessário:

um dispositivo de assessoria técnica para
uma realidade autoconstruída em Maracanaú

Trabalho de concurso de curso apresentado ao Instituto de
Arquitetura, Urbanismo e Design da Universidade Federal como
requisito para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e
Urbanismo.

Orientador: Prof. Renato Pequeno

Banca Examinadora

Prof. Dr. Luis Renato Bezerra Pequeno - Orientador
Universidade Federal do Ceará

Prof. Me. Vinicius Saraiva Barreto - Coorientador
Universidade Federal de Ceará

Prof. Dr. Clevio Dheivas Nobre Rabelo - Convidado
Universidade Federal de Ceará

Prof. Dr. Francisco Rérisson Carvalho Correia Máximo - Convidado
Instituto Federal do Ceará

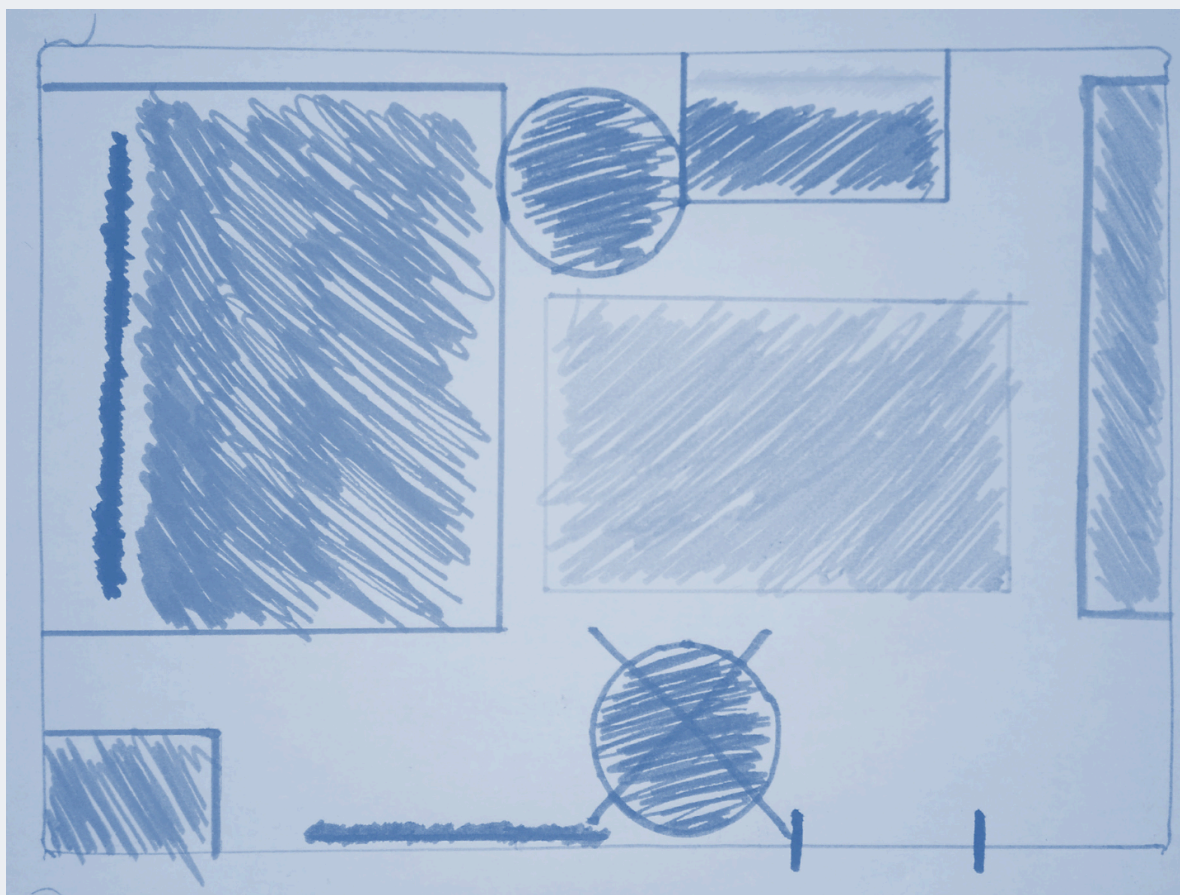
Fortaleza, Ceará

2026

DO COMEÇO:

Este trabalho é a materialização de um sonho, que nasceu há pouco menos de 10 anos quando eu acreditei que poderia mudar a minha realidade e a das pessoas ao meu redor. Aos 14 anos, estava sofrendo com diversos problemas respiratórios devido a falta de ventilação no cômodo onde eu dormia e por isso precisei me mudar para um quarto que passaria por uma reforma. Nesse momento, percebi que eu poderia planejar genuinamente uma intervenção de maneira mais ordenada e estratégica, por isso desenhei uma planta esquemática sem o menor caráter técnico, mas que me serviu para auxiliar no processo de tomada de decisões. As intenções eram as melhores e esse exercício teve um resultado muito positivo, na medida do possível, por isso apresento a seguir o retrato de quando me dei conta que eu queria me tornar um arquiteto. **Então, dedico este trabalho de conclusão de curso ao jovem que, ao produzir esse desenho, estava traçando seu futuro e hoje acredita que pode mudar a realidade de muitas outras pessoas.**

Figura 1 – Desenho esquemático elaborado em 2016



Fonte: acervo do autor

AGRADECIMENTOS:

Na arquitetura, aprendi que nada se faz sozinho. Por menor que seja a escala da intervenção, tudo fica muito melhor quando fazemos juntos. Assim foi a realização deste trabalho, que não poderia ter sido feito sozinho. Não foi nada fácil chegar até aqui, mas durante o percurso fui abraçado por pessoas queridas que me deram forças para concluir esta etapa. Por isso, trago junto comigo todos que, de alguma forma, entraram nessa aventura e fizeram parte da construção deste dispositivo de assessoria técnica para uma realidade autoconstruída em Maracanaú.

A Deus, que apesar da minha relação tortuosa com a fé, iluminou os caminhos e construiu as devidas pontes para a realização de tantos sonhos como este. Fé essa que me ajuda a entender os meus propósitos e missões que devo cumprir aqui nesta terra e neste plano.

Ao Renato, por aceitar orientar este trabalho e por compartilhar comigo tantos ensinamentos que contribuíram para a vivência acadêmica e prática arquitetônica. Por sempre me fazer acreditar, imaginar futuros possíveis e entender que o céu não é o limite, mas sim o ponto de partida. Lembro com carinho da nossa primeira orientação, quando apresentei minhas ideias mirabolantes e os caminhos cheios de obstáculos que gostaria de percorrer, e em nenhum momento minhas asas foram cortadas. Muito pelo contrário, Renato sempre me incentivou a sonhar mais longe e voar mais alto, por isso agradeço imensamente e digo que tudo valeu muito a pena.

Ao Vinicius, por sempre discordar quando me ouvia listar os motivos pelos quais eu não conseguiria fazer tudo o que queria. Por sempre me mostrar o melhor de mim, deste trabalho e da prática em assessoria técnica. Por ser grande inspiração na luta pelo direito à cidade e à moradia digna. Nossas conversas sempre foram muito produtivas, divertidas e acima de tudo, leves. Mesmo quando, de maneira descontraída, me perguntava, todas as semanas, se o trabalho já estava pronto. Sua fala sempre foi de um amigo, que torceu e vibrou junto de mim em todos os momentos e em todas as conquistas.

Aos membros da banca: Rérisson Máximo, por ser referência no estudo de políticas habitacionais e por compartilhar uma vivência tão pessoal, ser também morador de um conjunto habitacional; e Clévio Rabelo, por ser referência nos caminhos de projeto arquitetônico, prática acadêmica e pelas contribuições na banca de qualificação deste trabalho.

Ao Laboratório de Estudos da Habitação, o LEHAB por lutar incessantemente por uma cidade mais justa e democrática. Por ser palco de discussões fundamentais e relevantes durante a ação extensionista e por ceder espaço para a realização de tantos planos e projetos. Em especial, a Ingrid pela parceria durante esse árduo processo de escrita e proposições.

Ao Laboratório de Experiência Digital, o LED na figura do professor Daniel Ribeiro Cardoso, que durante tanto tempo influenciou minha prática e forma de perceber e representar a arquitetura. Apesar da temática parecer distante da produção do laboratório, a ideia de dispositivo é fruto de dois anos de iniciação tecnológica e à pesquisa, enquanto bolsista, que foram fundamentais para a minha formação.

A todos os outros professores do Instituto de Arquitetura, Urbanismo e Design por serem fundamentais neste processo de graduação, por ensinarem com tanta maestria todas as camadas que permeiam a profissão de arquiteto e urbanista. Por me fazerem entender a arquitetura que eu pretendo realizar e o legado que eu pretendo deixar enquanto profissional.

Aos colegas e amigos do Rede Arquitetos, Moana, Vitória, Luiz e Bianca que me inspiram diariamente a produzir uma arquitetura crítica e responsável, por me acolherem nos momentos mais atribulados e também nos mais felizes. Agradeço em especial, ao Bruno que sempre foi figura de onde eu pretendo chegar, por equilibrar tão bem prática e pesquisa e por me orientar, mesmo que indiretamente, nas decisões projetuais e propositivas que realizei durante este trabalho.

Aos amigos, Eduardo e Leticia por caminharem junto comigo nesta etapa final, pelas motivações, pelo carinho, pela paciência e por serem escuta em meio a bagunça que eu posso fazer ao passar por um turbilhão de ideias. Em especial, a Camile, minha parceira ao longo de todos esses anos de graduação, um verdadeiro presente que a arquitetura me deu a quem eu desejo compartilhar muitas outras experiências.

Aos queridos, Darliane, Luan e Sabryna, por serem partilha de crenças e visão de mundo. Serei o primeiro de nós a cruzar essa linha de chegada, que é apenas o começo de uma longa jornada, por isso quero que saibam que os levarei por onde for. Por vibrarem comigo durante todo o tempo e pela torcida que me deu forças para continuar. Estarei esperando do outro lado, para juntos lutarmos por uma sociedade justa onde a arquitetura pode e deve chegar para todos.

Aos meus melhores amigos, Caio, Liduina, Gustavo e Carina, por estarem sempre perto, apesar dos limites territoriais. Por todos os momentos em que fizemos um esforço para nos encontrarmos, estarmos juntos torcendo um pelo outro e fazer valer a pena cada minuto. Por serem refúgio, alento e amparo em meio a tantas atribuições individuais. Por serem pilares na minha vida, nos estudos e na construção de planos e sonhos. Torço pelo sucesso de cada um, em suas respectivas carreiras, seja aqui ou em qualquer lugar.

Às irmãs que a vida me deu, Evyla e Joyce pelas longas conversas onde o tempo parece não passar. Por sempre segurar a minha mão e me fazer ver o melhor que a vida pode oferecer. Por sonharem junto comigo e por nunca me deixarem desistir. Por acreditarem que tudo isso seria possível e por me mostrarem que, quando o amor é verdadeiro, não tem distância no mundo ou obstáculo no caminho que diminua a sua força.

Aos meus tios, que apesar da distância, estão sempre em meu coração. Por travarem suas batalhas individuais e por nunca me fazerem acreditar que estou sozinho. Por me apoiarem, nas nossas semelhanças e diferenças. Por toda a força, apoio e carinho que recebo sempre que nos encontramos. Espero que algum dia eu possa retribuir, em gestos e palavras, todo o amor que une nossa família.

Aos meus primos, que são verdadeiros irmãos pra mim, por todas as memórias felizes que construímos juntos durante a vida. Por estarmos sempre unidos, mesmo que a distância possa aparecer como barreira. Por

compartilharem o melhor da vida comigo e por sempre acreditarem no meu potencial. Por serem as luzes que eu enxergo no fim do túnel, que iluminam minha trajetória e me guiam em todos os passos, mesmo quando navego por tempestades e atravesso caminhos nebulosos. Espero que possamos manter o legado dos nossos pais e continuarmos sempre nos encontrando, como irmãos.

À minha família, Júlia, Valéria, Rodrigo e Valmir, em especial às minhas mães Irani e Fabiola, que sempre moveram céus e terras para que eu pudesse realizar os meus sonhos. Por fazerem o possível e o impossível para que eu nunca deixasse de ter uma vida digna e de qualidade. Por sempre apoiarem os meus estudos e me fazerem entender que não existe herança maior do que a educação. Por terem lutado muito e sacrificado tanto para que eu pudesse traçar um caminho diferente. Ser o primeiro de nós a ingressar no ensino superior numa universidade pública é quebrar paradigmas e uma conquista coletiva que deve ser celebrada. Por isso, não concluo sozinho essa graduação. Se hoje eu posso ser arquiteto e urbanista é por causa de vocês.

Ao Alê, meu noivo, eterno namorado e melhor amigo, por escolher compartilhar a vida comigo. Por estar prontamente ao meu lado e por ser um tanto co-autor deste trabalho e de tudo que eu pretendo realizar. Por ser fortaleza, respiro, paz e calma. Por sempre manter o sorriso no rosto, mesmo nos momentos mais desafiadores. Por fazer com que sua força o levasse tão longe, que chegasse até a mim. Por ser meu maior admirador e pela força diária que me dá nos meus momentos mais vulneráveis. Por ficar tão empolgado, mesmo nas pequenas conquistas. Por acreditar que juntos podemos conquistar esse mundo, realizar tantos outros sonhos e dar uma vida melhor para as pessoas que nos permitiram chegar aqui.

Aos moradores do Conjunto Jereissati e, principalmente, às famílias da Rua 15 nas figuras da Mazé, da Estênia e da Francisca. Por serem o pilar que une suas famílias e por continuarem lutando diariamente pelo seu futuro e dos próximos que virão. Por me contarem suas histórias com tanto carinho e me deixar fazer com que, de alguma forma, elas sejam ouvidas. Por me permitirem entrar em suas moradias, invadir suas privacidades e registrar o verdadeiro modo de produção do espaço. Por acreditarem, junto comigo, que a assessoria técnica pode e deve chegar em suas casas para garantir uma moradia digna.

Por fim, à universidade pública, da qual sempre quis fazer parte e sinto orgulho de todas as experiências vividas e do caminho que percorri até aqui. Não foi nada fácil, mas sou extremamente grato por todos os aprendizados e oportunidades vividos e espero poder contribuir para que mais pessoas como eu possam acessar um ensino superior, público e de qualidade.

APRESENTAÇÃO

QUESTÃO NORTEADORA

Neste trabalho de conclusão de curso, buscarei levantar a discussão em relação à inexistência de assessoria técnica no município de Maracanaú, localizado na Região Metropolitana de Fortaleza (RMF) - Ceará, frente à diversidade das demandas populares, numa realidade autoconstruída, junto à qualidade das habitações como resultado das políticas públicas (presentes ou não) de moradia.

JUSTIFICATIVA

Ao longo do curso de arquitetura e urbanismo, muito é perguntado sobre as motivações que nos fizeram trilhar o caminho da graduação nesta área do conhecimento. Minha resposta sempre esteve muito clara: Se preciso fosse um arquiteto para trazer respostas às minhas questões, então serei eu mesmo a me tornar. Pois cresci numa casa produzida pela Companhia de Habitação do Ceará (COHAB-CE) na década de 80, que sofreu inúmeras intervenções ao longo de 40 anos e, devido à urgência da mudança e questões financeiras, não foi possível realizar um planejamento estratégico e ordenado que contasse com o apoio de arquitetos ou engenheiros. Infelizmente, essa casa apresenta, enquanto resultado, ambientes enclausurados e infraestruturalmente precários, sendo necessário sempre a realização de uma reforma. A participação de um profissional pôde até ter sido pensada, mas não viabilizada, seja por questões socioeconômicas, políticas ou culturais. Sendo assim, motivado por frustrações e ausências, enxerguei uma oportunidade de atuar enquanto agente mediador desses processos. Logo, não poderia entregar um trabalho final de graduação distante dessa realidade.

A discussão sobre a produção habitacional não é recente e as tentativas de mitigar as problemáticas da moradia brasileira são diversas. Durante muitos anos, o Estado atuou/atua na provisão habitacional por meio de conjuntos periféricos que se preocuparam em atender a demanda habitacional da população apenas por meios quantitativos. Dessa maneira, os moradores não tiveram escolha, a não ser a autoconstrução como resposta qualitativa desse modo de produção do espaço. A partir desta lógica, vale refletir sobre o papel do arquiteto e urbanista nessa realidade. Visto que, antes mesmo da promulgação da Lei 11.888 de 2008 (Lei de ATHIS), tentativas não faltaram para que o profissional de arquitetura atuasse junto à democratização do acesso ao projeto. Contudo, mesmo após esses anos, ainda são exceções os casos em que o projeto arquitetônico é presente num contexto menos privilegiado.

Nesse sentido, coloco duas questões motivadoras para este trabalho:

- 1. O que ainda pode ser feito para que as pessoas consigam ter acesso a uma habitação de qualidade?**
- 2. O que ainda pode ser feito para que mais profissionais de arquitetura possam atuar enquanto assessores técnicos?**

O município de Maracanaú, que completou 44 anos de sua emancipação, se desenvolveu muito a partir de conjuntos habitacionais de larga escala que receberam diversos serviços públicos e em seguida se tornaram bairros. Nesse contexto, o Conjunto Jereissati, dividido entre os bairros Jereissati I, II e III (parte do município de Pacatuba), entregue entre os anos de 1985 e 1987, se consolidou como o maior conjunto habitacional construído pela COHAB-CE, em parceria com o Banco Nacional da Habitação (BNH). Em Maracanaú, não há programas de assistência/assessoria técnica, as ações mais recentes em prol da habitação estão direcionadas à regularização fundiária, por meio do programa “Papel da Casa”. Por isso, numa tentativa de romper com a realidade, em que se encontram tantas pessoas que me permitiram chegar até aqui, decidi desenvolver, além de um **projeto de reforma**, para a residência em que nasci e cresci, a fim de extrair procedimentos, um **dispositivo de assessoria técnica** que proponha estratégias de melhorias habitacionais e sirva de alternativa para responder às questões anteriores.

Tendo como primeiro recorte, escolho o bairro do Jereissati I, que se localiza próximo ao Centro de Maracanaú e sofreu um processo de transformação que se mistura ao desenvolvimento da cidade. Utilizando a classificação viária, procurei identificar as repetições das alterações e relacionar as mudanças entre as casas a partir de uma mesma rua. Essa escolha me permitiu aprofundar as análises a fim de formular proposições e procedimentos de melhorias habitacionais. Dessa forma, tem-se como ponto de partida a Rua 15, que, além de ser o lugar onde morei por tantos anos, servirá de modelo para identificar as principais transformações autoconstruídas. Assim, será possível caracterizar e tipificar as principais decisões projetuais e estratégias de melhorias habitacionais a serem propostas para a elaboração do dispositivo.

OBJETIVOS

Objetivo Geral: Contribuir para uma melhor qualidade habitacional numa realidade autoconstruída e para uma alternativa da prática de assessoria.

Objetivos Específicos:

1. Refletir sobre as políticas públicas habitacionais de interesse social no Brasil e apropriar-se dos programas públicos de provisão habitacional para compreender o processo de desenvolvimento do espaço urbano, destacando o município de Maracanaú.
2. Analisar e documentar a autoconstrução, por meio de uma retrospectiva técnica, para registrar as principais transformações espaciais, identificar repetições e caracterizar uma tipologia.
3. Reconhecer o estado da arte da prática arquitetônica de assessoria técnica no Brasil, a partir de filtros como: as políticas municipais, elaboradas por meio da Lei de ATHIS; programas de subsídios ou microfinanciamentos para melhorias habitacionais.
4. Elaborar estratégias de projetos arquitetônicos de reformas e melhorias habitacionais, atribuindo os saberes populares da autoconstrução e utilizando um processo participativo, estabelecendo diretrizes e quantificando as soluções projetuais.

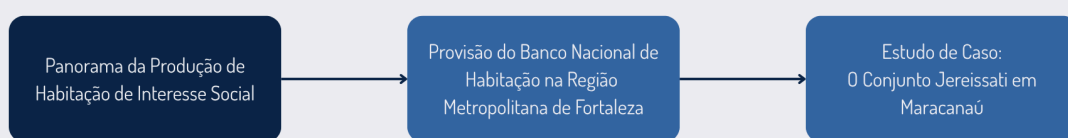
5. Desenvolver um dispositivo de assessoria técnica que possa ser utilizado para orientar a autoconstrução, reproduzindo melhores condições de habitabilidade, e que sirva de instrumento político para guiar uma prática possível de assessoria técnica.

MÉTODOS EMPREGADOS

Devido à complexidade da elaboração de um dispositivo de assessoria técnica, partirei de uma metodologia **teórico-prática**, pela qual será possível primeiramente **fundamentar as principais partes estruturantes** do produto final e, logo em seguida, apresentar um **rebatimento prático na realidade**, considerando um arranjo metodológico que traga consistência ao dispositivo, e uma sequência escalonada que traga uma compreensão da totalidade a partir do reforço das especificidades. Dessa maneira, optei por dividir o trabalho em duas partes, uma primeira que se dedica ao esforço pela aproximação da realidade e entendimento dos principais processos que servirão de diretrizes para a segunda, que apresenta os principais caminhos pelos quais será possível estruturar e construir um dispositivo de assessoria técnica.

Primeiramente, foi necessário apresentar um breve panorama da produção habitacional de interesse social no Brasil, a partir de um levantamento histórico das políticas habitacionais de interesse social. Para um melhor aprofundamento deste panorama, partirei de referências bibliográficas, como livros, trabalhos acadêmicos e artigos, que apresentem uma análise crítica frente à este modo de produção do espaço. Em seguida, trazer como foco a Região Metropolitana de Fortaleza a fim de introduzir, na prática, os resultados da produção dos grandes conjuntos habitacionais, principalmente no período de vigência do Banco Nacional de Habitação (BNH) em parceria com a Companhia da Habitação do Estado do Ceará. Dessa forma, foi possível fundamentar, na teoria, a construção dos *conjuntos-bairros* e realizar uma aproximação do objeto de estudo de caso deste trabalho, o Conjunto Jereissati no município de Maracanaú. Para realizar a compreensão do Conjunto como um todo, foi realizado, primeiramente, um recorte, por isso tem-se como foco o Jereissati I. Também se deu, por meio de dados oficiais e desenhos disponibilizados pela COHAB-CE, além de leituras bibliográficas que apresentaram conceitos aplicáveis ao processo de desenvolvimento urbano da cidade de Maracanaú.

Figura 2 – Fluxo ilustrativo da metodologia

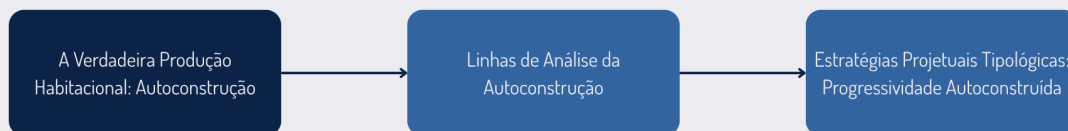


Fonte: elaborado pelo autor

Em seguida, para fundamentar conceitualmente as questões da moradia [auto]construída, foi necessário realizar um aprofundamento teórico que caracteriza esse modo de produção. Tal fundamentação se tornou possível por meio de livros e trabalhos acadêmicos, que trouxeram a temática de uma maneira responsiva, inclusive questionando a participação de profissionais técnicos, a fim de compreender e caracterizar o universo conceitual deste trabalho.

Dessa maneira, foi possível apresentar a realidade autoconstruída de Maracanaú com maior arcabouço teórico e entendimento da caracterização desse complexo modo de produção da moradia. Posteriormente, para compreender as principais formas de autoconstrução do Jereissati I, realizei uma aproximação do lugar por meio das linhas de análise da [auto]construção, procedimento elaborado pelo PRAXIS-EA/UFMG¹, aplicadas à Rua 15, como estudo de caso. Tal análise, serviu para identificar uma tipologia de intervenção, pela qual foi possível reconhecer tipos representativos e, numa espécie de arqueologia, registrar as transformações formais e funcionais das residências, tendo a unidade entregue pela COHAB-CE como ponto de partida. Este arranjo metodológico se realizou por meio de entrevistas com os moradores e levantamentos preliminares, que objetivaram entender as necessidades e motivações que resultaram em diversas reformas ao longo do tempo. Desse modo, foi possível documentar e registrar a verdadeira produção habitacional do município a partir da tipificação da autoconstrução, considerando diferentes portes e reformas, além de visibilizar os ensinamentos populares, mobilizando, assim, os moradores a compor uma leitura do lugar participativa.

Figura 3 – Fluxo ilustrativo da metodologia

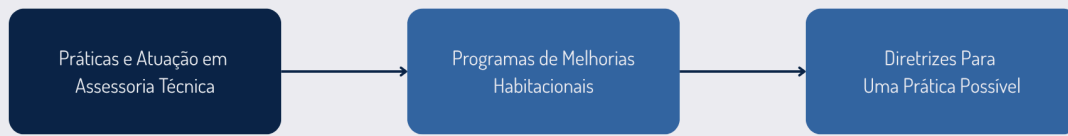


Fonte: elaborado pelo autor

Após isso, para levantar uma reflexão acerca da função social do arquiteto e os caminhos de atuação frente ao contexto apresentado anteriormente, foi importante fazer um resgate aos textos legislativos no que diz respeito aos aspectos da assistência técnica à habitação de interesse social, tendo como ponto chave a Lei 11.888 de 2008, a Lei de ATHIS. Dessa maneira, foi possível realizar uma análise de seus desdobramentos, mesmo antes de sua promulgação, ao investigar políticas municipais de assistência técnica e programas governamentais. Da mesma forma, foi necessário levantar ações relacionadas a programas de melhorias habitacionais, que utilizem subsídios ou microfinanciamentos, sejam em esferas municipais, estaduais ou federais. Tais procedimentos tiveram como base artigos, livros e trabalhos acadêmicos que apresentaram um exercício de prática fundamentado por um processo participativo que relaciona os saberes populares e o conhecimento técnico codificado. A partir disso, foi possível construir diretrizes quanto à prática arquitetônica de assessoria técnica e à função social da profissão num contexto em que parece não caber, pela necessidade da urgência e das condições socioeconômicas, um processo de projeto planejado e ordenado. Tal exercício serviu para construir um estado da arte da prática de assessoria técnica e vislumbrar atuações possíveis.

¹ O PRAXIS-EA/UFMG é grupo de pesquisa do CNPq, sediado pelo Departamento de Projetos e pelo Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Escola de Arquitetura da UFMG (EA/UFMG), com projetos financiados e/ou apoiados por CNPq, Capes, PRPq e ProEx/UFMG, Ford Foundation, FUSP e Fapemig, tendo participado do Programa Grupos de Pesquisa do Instituto de Estudos Avançados Transdisciplinares (IEAT/UFMG – 2021-2023).

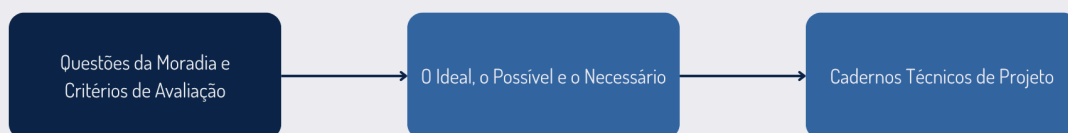
Figura 4 – Fluxo ilustrativo da metodologia



Fonte: elaborado pelo autor

Em seguida, foi necessário apresentar as partes estruturantes do dispositivo de assessoria técnica para uma realidade autoconstruída. Primeiramente, a definição de critérios que avaliem as condições da moradia e sirvam, também, para orientar as estratégias projetuais a serem pensadas e construídas. Sempre levando em consideração os saberes populares da construção e a viabilidade das soluções, estabelecendo, assim, um processo participativo de tomada de decisão. Neste momento, trabalhei levando em conta três cenários de proposição projetual: o ideal; o possível e o necessário, a fim de obter uma maior abrangência das melhorias habitacionais e intercalar diferentes estratégias. O caráter dos cenários foi delimitado considerando a escala das estratégias atribuídas e uma aproximação do arranjo institucional, como consequência do nível de intervenção proposto. Não foi possível realizar, como eu gostaria, uma aproximação dos custos de cada cenário, por meio de valores obtidos pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI) em equivalência aos custos da realidade local, investigando valores da mão de obra e obtenção de recursos em depósitos de materiais da construção. Mesmo assim, o dispositivo serviu para elaborar cadernos técnicos de projeto, para ensaiar seu papel enquanto instrumento para a realização das reformas nas moradias autoconstruídas e como guia quanto aos métodos construtivos e obtenção de recursos para a realização das reformas.

Figura 5 – Fluxo ilustrativo da metodologia

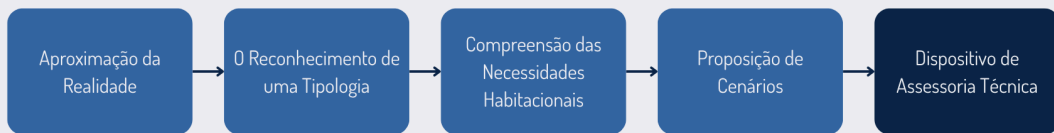


Fonte: elaborado pelo autor

A partir do esforço de um encadeamento lógico, realizado anteriormente, foi possível elaborar um dispositivo de assessoria técnica que considere: a **aproximação da realidade**, por meio de uma leitura do lugar proveniente das linhas de análise da [auto]construção; o **reconhecimento de uma tipologia**, como consequência da anterior análise participativa; a **compreensão da totalidade das necessidades habitacionais**, por meio das especificidades dos tipos representativos; e a **proposição de cenários de melhorias habitacionais**, intercalando diferentes estratégias de projeto, sistemas construtivos e uma noção superficial da proporção de custo da reforma. Tal dispositivo considera uma tríade do que é **ideal, possível e necessário** de ser realizado numa realidade pouco privilegiada de recursos.

Nesse sentido, outros moradores poderão se utilizar da metodologia para autoproduzir habitações de qualidade, como também servirá para que outros profissionais reproduzam essa alternativa de prática de assessoria em diferentes realidades [auto]construídas seguindo a mesma estrutura.

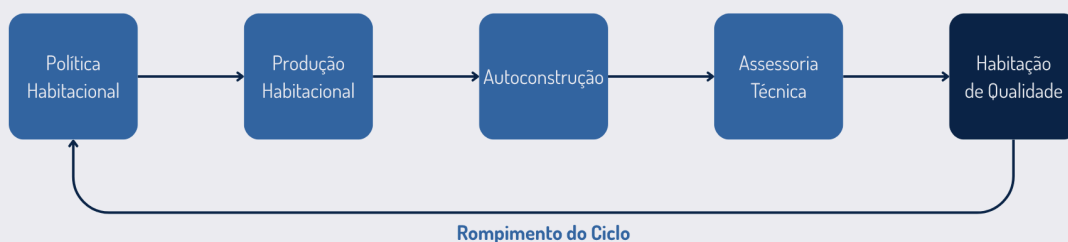
Figura 6 – Representação da estrutura do dispositivo



Fonte: elaborado pelo autor

A proposição de um dispositivo de assessoria técnica, por si só, não representa um rebatimento significativo na forma como podem ser elaboradas as políticas habitacionais de interesse social, por isso é necessário compreendê-lo como uma alternativa da prática de assessoria e ferramenta para tal fim. Portanto, para que se consiga visualizar uma verdadeira mudança, me permiti, ao fim deste trabalho, apresentar indagações e vislumbres de como torná-lo uma realidade, “desenhando” a política habitacional, por meio de uma assessoria técnica participativa e a elaboração de um programa governamental de melhorias habitacionais. Enquanto resultado desse esforço por desenhar um arranjo institucional, realizei três estudos de reforma de uma mesma casa, seguindo a lógica dos cenários apresentada pelo dispositivo. No entanto, gostaria de ter realizado os projetos de reformas de todas as casas que serviram para a elaboração tipológica da *progressividade autoconstruída*.

Figura 7 – Representação do arranjo metodológico



Fonte: elaborado pelo autor

RESULTADO ESPERADO

Para a primeira parte do trabalho, além do arranjo metodológico e da aproximação com o objeto de estudo, por meio de uma leitura do lugar proveniente das linhas de análise da [auto]construção², pretendo apresentar uma tipologia de *progressividade autoconstruída*³. Tal tipologia busca englobar o universo da diversidade da demanda populacional no Bairro Jereissati I em Maracanaú. A partir disso, será possível apresentar casos representativos da tipologia encontrada, sendo eles: ocupação horizontal, verticalização, subdivisão, comércio e serviço, geração de renda e desapropriação. Para além da caracterização da tipologia, serão introduzidas algumas das questões da moradia, a partir da leitura do morador combinada ao conhecimento técnico codificado.

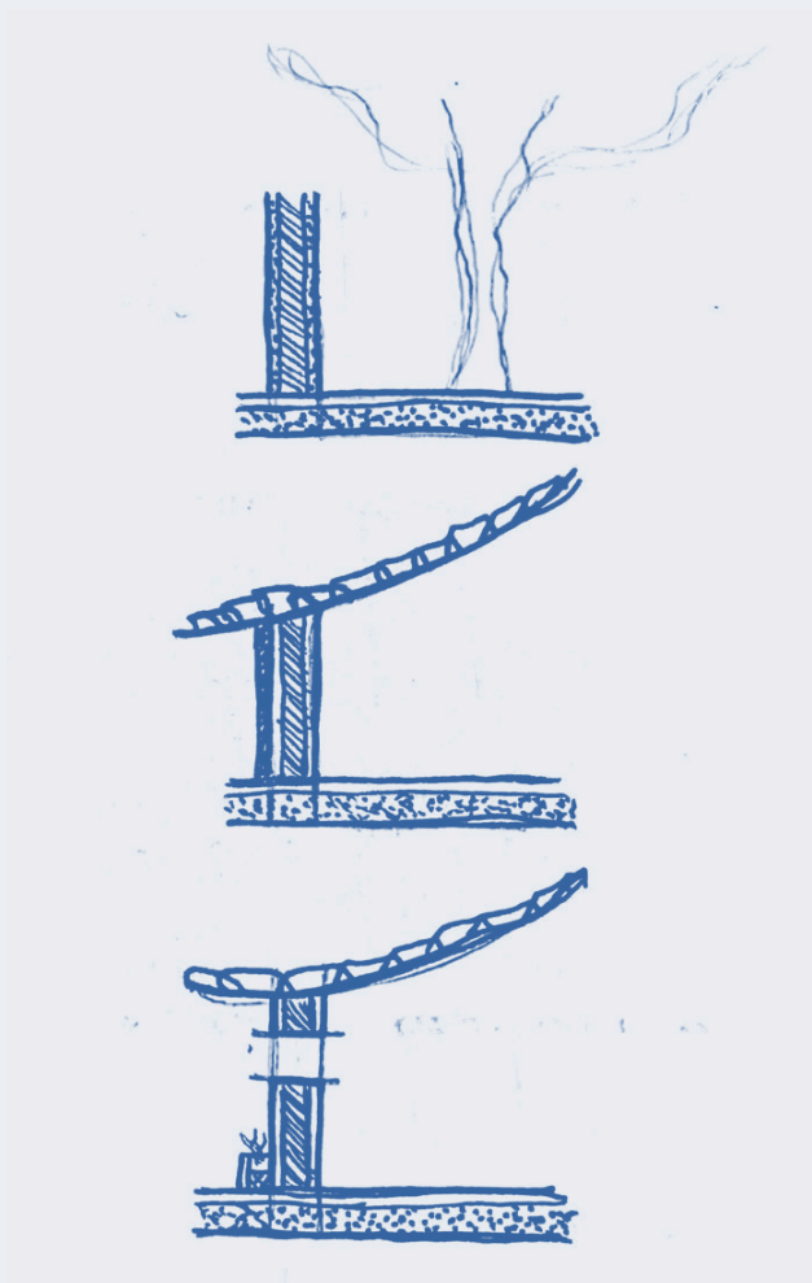
Já para a segunda parte, além de um estudo projetual para a reforma de uma unidade representativa, pretendo elaborar o principal produto desse trabalho: **um dispositivo metodológico de assessoria técnica que sirva de ferramenta para a prática e instrumento político para a reivindicação de programas habitacionais de melhor qualidade**. Tal dispositivo poderá ser replicado seguindo a estruturação proposta por mim: a aproximação com a realidade, o reconhecimento de uma tipologia, a compreensão da totalidade por meio das especificidades e, por fim, pela proposição de cenários de melhorias habitacionais. Dessa forma, será possível sistematizar as intervenções promovidas pelos moradores, a qualidade das moradias atualmente e as estratégias de melhorias futuras. Esse dispositivo deverá ser de livre acesso, em formato acessível, para que tanto os moradores possam autoconstruir com uma orientação adequada quanto os profissionais da arquitetura possam utilizar em outras futuras práticas de assessoria, inclusive em outras realidades.

Ao fim, apresentar um vislumbre de como tornar a alternativa uma realidade a partir de uma aproximação dos meios pelos quais o poder público pode e deve viabilizar e incentivar uma prática de assessoria em melhorias habitacionais ou projetos de reforma, por meio de recursos obtidos por subsídio ou micro-crédito, contribuindo, assim, para uma implementação efetiva da prática e, de alguma forma, numa ferramenta de política pública e democrática.

² A grafia em colchetes é sugerida pela pesquisadora Denise Morado (2024) e será aprofundada posteriormente.

³ O conceito, elaborado pelo autor, será aprofundado posteriormente.

Figura 8 – Esboço da estruturação do dispositivo



Fonte: elaborado pelo autor

ESTRUTURA DO TRABALHO

UM CONJUNTO DE DIREITOS

Para contar uma história de luta e resistência de quase 40 anos, obedecerei uma ordem cronológica e processual dos acontecimentos. Me basearei, portanto, numa construção de capítulos que discorrem junto ao encadeamento lógico da composição do produto final, um **dispositivo de assessoria técnica para uma realidade autoconstruída**.

Parte 1:

O primeiro capítulo, chamado **Direito à Moradia**, apresentará um breve panorama da política habitacional de interesse social no Brasil, como consequência da exclusão dos mais pobres à moradia enquanto direito social. Em seguida, trará como foco a provisão de moradias na Região Metropolitana de Fortaleza durante o período de vigência do Banco Nacional de Habitação. Posteriormente, apresentará o caso do Conjunto Jereissati em Maracanaú, enquanto parte de um processo de produção de habitação de interesse social, pelas ações significativas da Companhia de Habitação do Ceará. Tal fase é crucial, no que tange à provisão quantitativa de moradia popular, apesar da existência de uma demanda qualitativa que não é atendida, de fato, além de significar parte fundamental para o desenvolvimento da cidade de Maracanaú.

Em seguida, o capítulo intitulado **Direito de Habitar** terá como objetivo fundamentar a discussão em relação à autoconstrução e delimitar o universo conceitual do trabalho. Nesse momento, serão introduzidas as linhas de análise da [auto]construção, procedimento elaborado pelo PRAXIS-EA/UFGM, que servirão para compreender esse complexo modo de produção do espaço. Posteriormente, será apresentada uma tipologia de *progressividade autoconstruída*, que considera os principais aspectos formais e funcionais das residências, além dos diferentes portes das reformas. Para isso, o capítulo contará com cinco casos representativos, que auxiliarão na compreensão das principais demandas habitacionais. Esse conteúdo será elaborado por meio de uma retrospectiva técnica da unidade, a partir de levantamentos preliminares, e pretende documentar o verdadeiro modo de produção habitacional. Além de visibilizar e valorizar um conhecimento comumente excluído dos processos de projeto, o saber popular. Nesse momento de aproximação com a realidade, o trabalho toma um rumo propositivo e delimita, junto aos moradores, as expectativas a serem contempladas e as diretrizes projetuais a serem seguidas adiante.

Este passo inicial busca responder uma primeira inquietação: os caminhos que possibilitam a garantia de um direito básico, como uma habitação de qualidade.

Parte 2:

O terceiro capítulo, nomeado **Direito ao Projeto**, apresentará uma breve recapitulação do que levou à promulgação da Lei 11.888 e quais seus rebatimentos, na prática, a partir de um breve panorama das políticas públicas municipais. Investigará, também, programas que incentivam melhorias habitacionais a partir de estratégias que viabilizem as reformas, como: micro-financiamentos ou subsídios. Da mesma forma, procura caracterizar a função social do arquiteto e investigar ações de assessoria técnica que considerem um processo participativo, dialogando e promovendo a troca entre os saberes populares da construção e o conhecimento técnico.

No capítulo seguinte, denominado **Direito a Melhorias**, será apresentado as partes estruturantes do dispositivo. Portanto, primeiramente, será necessário avaliar as condições de habitabilidade das moradias e pensar estratégias de projetos compatíveis com a realidade do lugar. Para que assim, seja possível elaborar os cadernos de projeto que facilitarão o andamento de outras futuras etapas, bem como a compra de materiais para a possível realização das reformas. Aqui, surgem as diretrizes-base para o desenvolvimento do dispositivo final: o ideal, o possível e o necessário, que servirão de guia para a tomada de decisões por parte do morador. Nessa lógica, será possível elaborar projetos arquitetônicos flexíveis e diversificados, permitindo uma maior contemplação de estratégias de melhorias habitacionais.

Assim, será possível encaminhar a resposta de uma segunda inquietação: os motivos pelos quais a atuação precisa ser repensada para atender as demandas das camadas mais vulneráveis da sociedade.

Por fim, o capítulo **Direito de Acreditar** traz algumas considerações parciais sobre uma prática possível de assessoria técnica frente a uma realidade autoconstruída. A proposição de um dispositivo que contenha uma base de dados sistematizada, considerando as transformações espaciais autoconstruídas e as melhorias habitacionais a serem propostas, representa uma alternativa para uma prática democrática e acessível, que relaciona os ensinamentos populares com as diretrizes projetuais ideais, possíveis e necessárias. Contudo, ainda não é suficiente para a garantia de uma política pública habitacional efetiva. Portanto, me permitirei “desenhar” uma política, vislumbrando tornar o dispositivo, enquanto parte de um todo, uma realidade. Por fim, o capítulo traz um estudo de reforma para um dos casos representativos da *progressividade autoconstruída*, como uma possibilidade de aplicação do trabalho, considerando os três cenários de melhorias habitacionais.

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO

Justificativa
Objetivos
Métodos Empregados
Estrutura do Trabalho

PARTE 1

1.	Direito à Moradia	20
	1.1. Produção de Habitação de Interesse Social no Brasil	20
	1.2. Produção do Banco Nacional de Habitação na Região Metropolitana de Fortaleza	28
	1.3. Os Conjuntos-Bairro: Conjunto Jereissati	35
2.	Direito de Habitar	61
	2.1 A Verdadeira Produção Habitacional: uma Arquitetura Possível	61
	2.2. Análise e Leitura do Lugar	65
	2.3. Uma Tipologia de Intervenção	73

PARTE 2

3.	Direito ao Projeto	115
	3.1. A Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social	116
	3.2. Programas e Políticas de Melhorias Habitacionais	125
	3.3. A Função Social do Arquiteto	131
4.	Direito a Melhorias	141
	4.1. Condições de Habitabilidade	143
	4.2. Cenários de Melhorias Habitacionais: O ideal, O necessário e o possível	151
	4.3. Estratégias de Melhorias Habitacionais	159

5. Direito de Acreditar	186
5.1. Uma Prática Possível	187
5.2. Desenho da Política	189
5.3. Projeto de Reforma: Casa 349	201
CONSIDERAÇÕES FINAIS	231
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	233

“Eu cheguei de muito longe
E a viagem foi tão longa
E na minha caminhada
Obstáculos na estrada
Mas enfim aqui estou

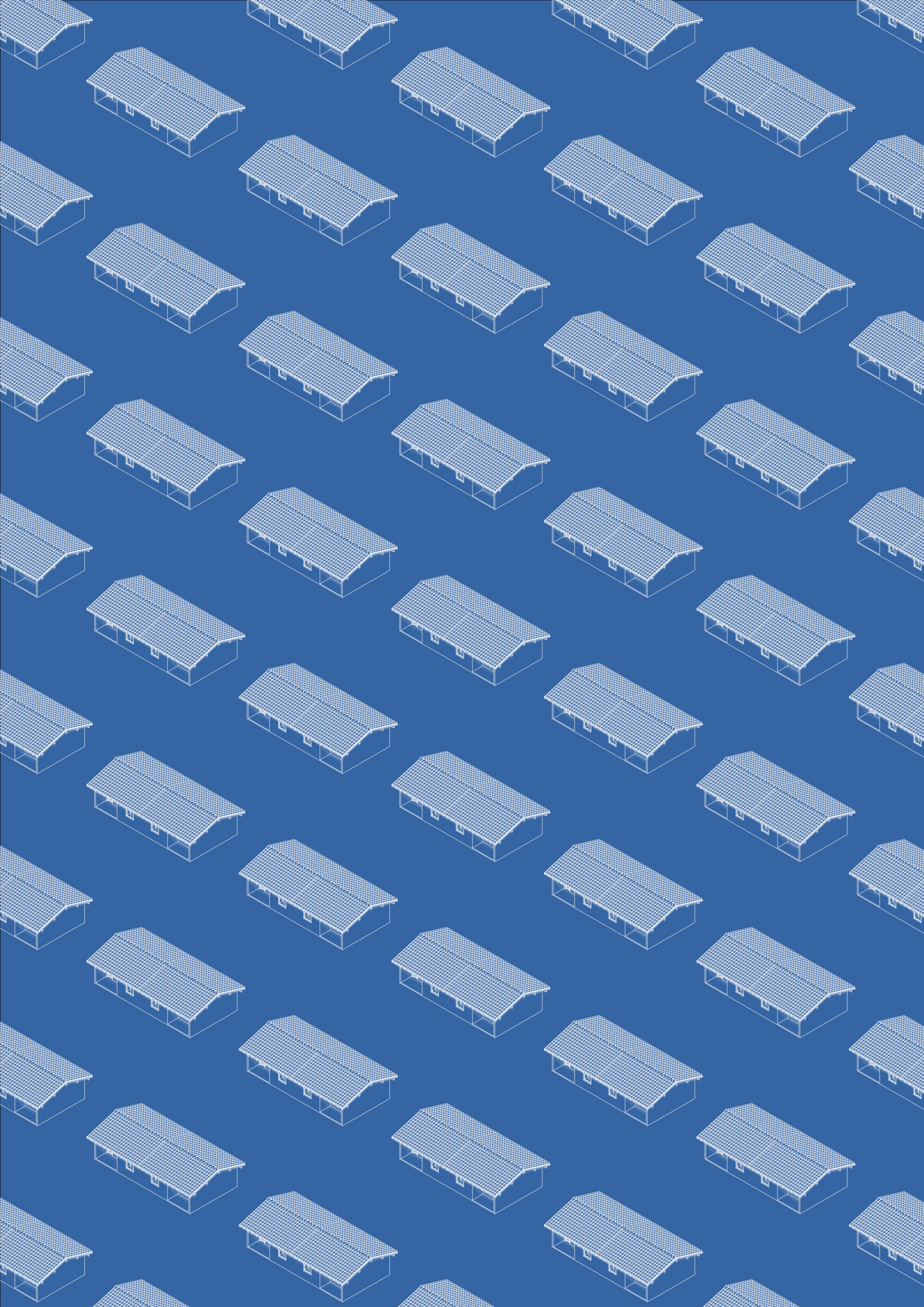
Mas estou envergonhado
Com as coisas que eu vi
Mas não vou ficar calado
No conforto, acomodado
Como muitos por aí

(...)

É preciso dar um jeito, meu amigo
Descansar não adianta
Quando a gente se levanta
Quanta coisa aconteceu”

É preciso dar um jeito, meu amigo.
Canção de Erasmo Carlos, 1971.







1. Direito à Moradia

Na arquitetura, a casa é um dos principais objetos de estudo no que tange a prática profissional, e com o passar dos anos a moradia se tornou uma questão de saúde pública e um direito social a ser garantido. Cada vez mais se discute sobre a moradia digna e os caminhos para garantir uma habitação de qualidade para toda a população. Por isso, este capítulo propõe apresentar um breve panorama da política habitacional de interesse social, a título de introduzir o tema e fundamentar a discussão da produção habitacional. Neste contexto, dar foco à provisão dos grandes conjuntos habitacionais durante o período de vigência do Banco Nacional de Habitação na Região Metropolitana de Fortaleza. Por fim, apresentar o caso do Conjunto Jereissati em Maracanaú, enquanto parte de um todo, como objeto de estudo e caracterizar algumas das questões dessa provisão habitacional de interesse social.

1.1. A Produção de Habitação de Interesse Social no Brasil

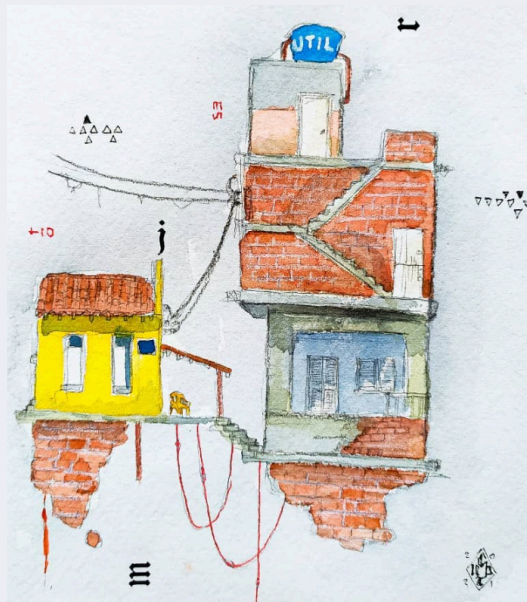
A casa, essencialmente, “constitui-se em teto, alojamento e refúgio, lugar de proteção, defesa e autonomia de seus ocupantes contra as intempéries e ameaças externas” (Correia, 2005, p. 47), por isso configura-se como elemento de organização social. Este abrigo, diante dos rigores da natureza, incorporou diversos significados ao longo da história, e novos modelos de moradia foram elaborados e difundidos. A noção da moradia emerge como um espaço puramente sanitário, até ser incorporada como um santuário doméstico, pela qual é fundamentada a noção do fortalecimento da vida familiar. Em seguida, articula-se a casa com uma série de equipamentos e de lugares específicos de trabalho, até que a ideia da casa como propriedade se difunde, transformando-a em direito básico e instrumento de controle social. Para afirmar a individualidade do morador, a casa ganha uma concepção de estójo do homem privado. Consolida-se, então, desde a modernidade como “máquina de morar” e articula-se com a reposição de energias para o trabalho, a redução de custos com a construção e agiliza as tarefas domésticas (Correia, 2005).

Portanto, a habitação mostra-se espaço disciplinar e refúgio de individualidades, mas, para além disso, a moradia não necessariamente é garantida para todos. Numa situação extrema de exclusão, as pessoas em situação de vulnerabilidade socioeconômica dão corpo ao desenraizamento do trabalhador. A privação do acesso à moradia não apenas evidencia um grau extremo de exclusão, como também constitui-se enquanto empecilho à plena inserção na sociedade. (Correia, 2005). Como resposta a esta constante privação, a população mais vulnerável constrói o que é possível com o que é possível, para que assim possam se aproximar do direito de existir na cidade. Dessa maneira, surge a habitação popular, termo genérico e muitas vezes pejorativo, que não faz parte do imaginário dos arquitetos e representa aquela que é própria do povo e por ele é idealizada (Weimer, 2012). Está despida do compromisso com as mais recentes conquistas tecnológicas, por isso necessita de criatividade e resulta numa arquitetura de simplicidade e adaptabilidade, onde a intenção plástica é o resultado lógico da articulação entre materiais e a técnica empregada. Nesse sentido, é possível fundamentar uma arquitetura popular que é consequência de uma evolução multissecular e de profundo respeito às tradições culturais. No Brasil, a arquitetura popular, vista como miserável, sempre foi tratada



como um objeto de segunda categoria e os registros nunca tiveram o destaque necessário, valendo-se apenas da memória sobre o espaço urbano em que ocupam os mais pobres (Bonduki, 2012).

Figura 9 – Série "Arquitetura Trôpega/Alvenaria de Risco"



Fonte: Henrique Viudez

A moradia, enquanto direito social¹, pode ser entendida como “um bem de uso cujas propriedades elementares encontram-se associadas às necessidades físicas e sociais humanas” (Guimarães, 2011, p. 6). Contudo, no sistema de produção capitalista, a moradia é considerada um objeto ou produto que se compra e se vende, ou seja, uma mercadoria. Nesta realidade, torna-se inviável que a população de baixa renda consiga adquirir ou acessar uma moradia digna e de qualidade, seja pela distribuição desigual de renda ou pelo alto valor agregado da mercadoria habitação (Máximo, 2012), transformando o problema da moradia em carência habitacional. Em 2022, o IBGE registrou um déficit habitacional de 6.215.313 domicílios, valor que representa 8,3% do total de habitações ocupadas no país, caracterizando um aumento de 4,2% no total de domicílios com déficit, em comparação aos dados de 2019. A partir destas condições, é possível observar dois fenômenos de déficit: o qualitativo, que representa carências e problemas de ordem fundiária, de qualidade de vida e de habitabilidade; e o quantitativo, relacionado à necessidade de reposição do estoque por meio da construção de novas unidades habitacionais, pelos quais serão fundamentais para a implementação de ações estatais frente ao problema da moradia, de acordo com a Fundação João Pinheiro.

No Brasil, tais ações vão desde a organização da atividade produtiva e da participação de outros agentes, até a construção quanto a incorporação e a oferta de crédito imobiliário, e geralmente assumem a forma de conjuntos

¹ A importância da habitação como abrigo e locus de realização das atividades do indivíduo, fez dela um direito universal, garantido no Artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos e reafirmado nas duas primeiras Conferências das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (Habitat), realizadas em Vancouver (1976) e Istambul (1996), Enquanto na primeira foi indicada a responsabilidade do Estado em assegurar tal direito, a segunda discutiu a habitabilidade da moradia e incorporou o direito de morar na chamada Agenda Habitat. No Brasil, o direito à moradia passou a ser reconhecido através da Emenda Constitucional 26/2000.



habitacionais destinados à população de mais baixa renda. A política assume um caráter desenvolvimentista, centralizado e difusor de preceitos para todas as regiões, sem considerar as especificidades locais. Enquanto a produção buscou a dinamização da economia e a promoção da ideologia da casa própria, estimulando, ainda, o processo de expansão das cidades brasileiras por meio da construção de conjuntos habitacionais em áreas periféricas. Dessa maneira, a produção habitacional caracteriza-se por meio dos agentes que se inserem em suas distintas formas, sendo eles: os promotores imobiliários, os grupos sociais excluídos e o Estado (Corrêa, 1995). Existem várias formas de definir os modos de produção, a depender do autor, mas é importante ressaltar que, além dos agentes, vincula-se a uma determinada categoria de capital atuante no setor habitacional, definidas por Ribeiro (1997) como capital de incorporação, capital de empréstimo ou capital imobiliário; ou como capital mercantil, capital financeiro, capital incorporador ou capital construtor (Guimarães, 2001). Assim, é possível caracterizar os modos da seguinte forma, de acordo com Máximo (2012): a produção formal, quando estritamente capitalista e representada pelo mercado imobiliário formal que tem na figura do promotor imobiliário seu principal agente; a produção informal que se dá por bases capitalistas ou não e resulta em barracos em favelas, cortiços ou ainda moradia autoconstruídas muitas vezes vista como precária; e a produção estatal caracterizada pela produção capitalista decorrente de políticas habitacionais.

Figura 10 – Vista aérea do município Maracanaú



Fonte: Associação dos Municípios do Estado do Ceará (APRECE)

Figura 11 – Vista aérea do município de Maracanaú



Fonte: Diálogos Políticos

A moradia caracteriza-se como uma questão social permeada por conflitos e disputa de interesses, agravada pelo aumento das desigualdades socioespaciais e da pobreza. O Estado, então, se insere como agente na questão habitacional por meio de políticas que criam condições para facilitar o acesso à moradia da população excluída do mercado imobiliário formal. Nessa conjuntura, surge a habitação social, resultante da negação aos pobres a possibilidade de habitar no mesmo espaço em que moram os que podem pagar (Bonduki, 2004). Esta atuação torna a habitação uma pauta de políticas públicas, associada a diferentes questões do ideário urbanístico e arquitetônico e que serviram de referência para os projetos de habitação social construídos no Brasil em diferentes momentos históricos. O primeiro período da política habitacional se dá início com a Abolição da Escravatura, em que o Estado passa a intervir, mesmo que timidamente, na questão social por reconhecer que a habitação dos trabalhadores era um problema público. O poder público atuou numa lógica liberal, favorecendo a produção rentista privada e exercendo poder de polícia sanitária. No final do século XIX, os cortiços e as vilas surgem como uma forma espontânea de moradia popular devido à falta de infraestrutura sanitária e de habitação suficiente nas grandes cidades. Nessa lógica, a questão habitacional se tornou questão de saúde pública, pois as moradias coletivas não estavam de acordo com os padrões de higiene da época. Como solução, formulou-se uma política destinada a promover a construção de casas higiênicas para a população mais carente. Junto disso, ocorre o despertar de grupos empresariais para as possibilidades de investimentos movidos por ações higienistas contra as habitações coletivas. Esse período consolidou, no âmbito da produção privada, uma concepção de vila operária que é precursora dos conjuntos residenciais.

Figura 12 – Cortiço no Morro do Castelo - RJ



Fonte: Canal Curta

Durante o século XX, o Estado atuou de diferentes maneiras na implementação de políticas habitacionais e desempenhou papel importante na produção habitacional. Apesar disso, reforçou os padrões de ocupação da população mais pobre por meio da favelização e da autoconstrução em loteamentos irregulares e periféricos. Na década de 1930, surgem os Institutos de Aposentadoria e Pensões e a Fundação da Casa Popular, a primeira entidade estatal voltada para a produção de moradias populares, que incentivaram o modelo patrimonial de habitação, baseado na casa própria e condizente com o projeto desenvolvimentista estatal. A habitação social repensou a implantação urbana e o projeto de blocos habitacionais, de uma maneira que iria exercer grande influência nas décadas seguintes. Os conjuntos construídos tiveram impacto pelos seus programas inovadores de associar edifícios de moradia com equipamentos sociais e recreativos, além de áreas verdes e de lazer. O período marca o reconhecimento da habitação como uma questão de Estado, que intervém no mercado de locação, com o objetivo de proteger o inquilino e desestimular a produção rentista. Por meio de mecanismos que facilitam a compra do lote em prestações e o auto empreendimento da casa própria, inicia-se uma significativa produção de habitação que ainda era muito dedicada aos fundos de aposentadorias de trabalhadores assalariados, portanto não era uma produção que chegava minimamente nas famílias de mais baixa renda (Bonduki, 2012).

Até então, a política habitacional se configura como uma frustrada tentativa de produção de moradias para os trabalhadores urbanos assalariados. Por mais que apresente bons projetos arquitetônicos e uma adequada inserção urbana, a produção era desigual e sua qualidade dependia de uma série de variáveis. Inicia-se uma nova etapa, com o regime militar em 1964, em que o novo governo apresentava força política suficiente para eliminar a oposição ao



projeto de criação de um órgão nacional responsável para atuar expressamente no enfrentamento do déficit habitacional brasileiro. Então, surge o Sistema Financeiro da Habitação, junto ao Banco Nacional da Habitação, num momento em que era fundamental para o novo regime dar provas de sua capacidade em atacar os problemas sociais (Andrade e Azevedo, 1982). O sistema apresenta inovações nos financiamentos concedidos, já que previam um mecanismo de compensação inflacionária e buscava articular o setor público com o setor privado, por isso assume importância histórica na produção de habitação de interesse social. Contudo, a construção dos grandes conjuntos se caracteriza pela homogeneidade, desrespeito às diferenças regionais e culturais, despreocupação com a inserção urbana e predomínio dos aspectos financeiros sobre a qualidade do projeto (Bonduki, 2012). Em seguida, o BNH passou a gerir o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, que se tornou a principal fonte de financiamento da política, e regular o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo. Ambos operavam numa lógica privada onde todo investimento deveria dar retorno. A promoção pública para baixa renda era promovida pelas Companhias de Habitação, agentes públicos que contrairam empréstimos com o BNH e contratavam construtores para a execução dos conjuntos (Arretche, 1990). Nesse contexto, as prefeituras assumiram os encargos da urbanização e a construção dos conjuntos era realizada por empresas privadas vencedoras em licitação públicas, abertas para cada projeto individualmente. Essa fase criou a falsa ideia de que a habitação popular não poderia ser compatível com uma boa arquitetura, restando aos pobres a padronização dos conjuntos habitacionais, implantados em bairros-dormitório distantes e isolados, ou a precariedade dos assentamentos informais, onde as casas estavam quase sempre inacabadas (Bonduki, 2012).

Com o lançamento do Plano Nacional de Habitação Popular e do Sistema Financeiro da Habitação Popular em 1973, o BNH iniciou a mudança de suas ações frente à habitação popular numa tentativa de atingir a parcela da população de menor renda. Ainda em 1975, é lançado o Programa de Financiamento de Lotes Urbanizados que tentava oferecer uma alternativa habitacional, e, em 1979, é criado o Programa de Erradicação da Sub-Habitação, que tinha por finalidade a erradicação de habitações destituídas de condições mínimas de serviços e salubridade. Na fase final do BNH, em 1984, foi lançado o João de Barro, um programa de autoconstrução assistida pelos poderes públicos, destinados às famílias com renda de até um 1,5 salário mínimo que morassem em pequenas cidades do interior. Em 1985, o BNH entra em sua crise final devido a alta inadimplência do sistema e é extinto em 1986 pelo governo federal. Logo em seguida, foi incorporado à Caixa Econômica Federal e tornou a questão habitacional dependente de uma instituição em que estes temas não eram prioritários. A próxima fase se caracteriza pela ruptura com os paradigmas e a centralização, que orientaram o enfrentamento da questão urbana e habitacional a partir da redemocratização das instituições públicas. Conta com a maior presença dos entes da Federação, a participação da sociedade organizada, o reconhecimento da cidade real e a incorporação de práticas populares.

Nos anos seguintes, as necessidades habitacionais são agravadas e o processo de ocupação informal e irregular das cidades é intensificado, como o crescimento de favelas e as ocupações em terras e prédios públicos (Gordilho e Souza, 2002). A incorporação do BNH pela CEF representa uma descontinuidade e fragmentação institucional, provocando a marginalização da questão habitacional na agenda do governo de José Sarney (1985-1990) (Melo, 1993). Num período de apenas quatro anos, o Ministério de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, criado



em 1985, foi substituído pelo Ministério da Habitação, Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente em 1987, que em 1988 deu lugar ao Ministério da Habitação e Ação Comunitária, extinto em 1989. Ficou a cargo da Secretaria Especial de Habitação e Ação Comunitária uma política que restringiu-se à aplicação de programas alternativos, como o Programa Nacional de Mutirões Comunitários. Nos governos Fernando Collor de Mello (1990-1992) e Itamar Franco (1992-1995), a atuação política na questão habitacional realizou uma profunda reforma ministerial, contudo, a gestão pouco inovou e ficou marcada pelo agravamento do quadro existente no período anterior e por programas de habitação caracterizados pelo mau emprego do dinheiro público, com ausência do controle sobre a qualidade das habitações. A política, então, continuou a ser guiada por critérios clientelistas com favorecimento aos aliados do governo, contexto em que se insere o principal programa habitacional da gestão, o Plano de Ação Imediata para Habitação. Apenas durante a gestão Itamar, mudanças significativas foram traçadas no rumo da habitação, como a criação do Habitar-Brasil e o Morar-Município.

O governo Fernando Henrique Cardoso (1995-2002) cria a Secretaria de Política Urbana, no âmbito do Ministério do Planejamento e Orçamento, que descentraliza a execução de programas específicos nas áreas de habitação, saneamento e infraestruturas para estados e municípios. Realiza, também, o redirecionamento do programa Habitar-Brasil e institui o Pró-Moradia. Cabe destacar a criação da Carta de Crédito, iniciativa de incremento da provisão de financiamento de longo prazo para a construção ou melhoria de moradias para a população de classe média. Em seguida, a SEPURB é substituída pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, que lançou o Habitar-Brasil/BID através de Contrato de Empréstimo, assinado junto ao Banco Interamericano de Desenvolvimento, por meio de dois subprogramas: o Desenvolvimento Institucional e o Urbanização de Favelas. Em 1999, foi lançado o Programa de Arrendamento Residencial, uma alternativa efetiva no atendimento à população de baixa renda não incluída na Carta de Crédito. Já em 2001, foi instituído o Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social que objetivava oferecer acesso à moradia adequada aos cidadãos de baixa renda por intermédio da concessão de subsídios. Comparado ao período de vigência do BNH, é possível destacar uma recuperação da diversidade e qualidade dos projetos arquitetônicos. Com a Constituição Federal de 1988 e a introdução do direito à habitação, obtida com a aprovação de uma PEC (Proposta de Emenda à Constituição), em 2000, que resultou na promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, regulamenta-se a função social da propriedade.

Nos governos seguintes, a partir da criação do Ministério das Cidades em 2003, mudanças no campo da política habitacional começam a ser implementadas através da Secretaria Nacional de Habitação, por meio da formulação da Política Nacional de Habitação, que apresenta princípios fundamentais para viabilizar o novo Sistema Nacional de Habitação. Um dos principais avanços no governo Lula (2003-2011) foi a organização do setor, assim como a revisão em programas e linhas de financiamento, que possibilitou a criação de diretrizes para novas linhas de ação, buscando ampliar cada vez mais o atendimento de todos os segmentos da população em suas necessidades. Nesse sentido, foi criado o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, juntamente ao Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social. Cabe ainda destacar a elaboração do Plano Nacional de Habitação em 2008, com a execução do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). É importante ressaltar que o programa representou avanços significativos nas condições de habitabilidade e no acesso à infraestrutura básica, no entanto o valor da terra



determina a produção dos empreendimentos em localizações desprovidas ou com difícil acesso a equipamentos. A produção dessas habitações se restringe a provisão massificada de um mesmo modelo, desconsiderando a diversidade regional e cultural das famílias, além da adoção em larga escala da forma condomínio que acarreta uma série de problemas de caráter cultural, econômico e de gestão. Nesse sentido, o acesso à moradia é apenas um dos direitos atendidos pelo programa, quando na verdade a plena efetivação do direito à moradia adequada se relaciona com a concretização de outros direitos de uma extensa lista, como o direito à saúde, ao trabalho, à assistência social e à educação.

Por mais que as condições para enfrentar o problema da moradia sejam mais favoráveis que no passado (Bonduki, 2012), alguns obstáculos são de grande relevância para que a política habitacional e urbana continue se agravando. Vale destacar o forte crescimento dos valores da terra, combinado com a falta de uma política fundiária. Dessa forma, se a política continuar se voltando para a mera produção de moradias, sem a necessária articulação com a política urbana e fundiária, os programas seguirão padrões falidos de sistemas que não se preocuparam com a qualidade urbana e arquitetônica e a questão habitacional continuará contribuindo para encobrir os problemas da cidade e da sociedade urbana (Lefebvre, 1968). Por isso, é preciso repensar a maneira como o poder público deve intervir na questão, de modo a garantir a adequada inserção urbana e adequação às características regionais e culturais específicas. (Bonduki, 2012). Se não, o direito à cidade não será retomado enquanto projeto de mudança social, em que o urbano é concebido como prioridade do valor de uso, da troca e do encontro sobre o valor de troca e de mercado (Lefebvre, 1968).

Tabela 1 – Síntese da Política de Habitação de Interesse Social

Período	Agentes	Ações / Programas	Questões
Final do Séc. XIX até 1930 Industrialização	Iniciativa Privada e Municípios	Lei do Inquilinato e Vilas Operárias	Restrita a Trabalhadores Formais e Ausência Estatal
1930 - 1964 Era Vargas e Período Democrático	Governo Federal e os Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs)	Primeiros Conjuntos Habitacionais e Crédito Habitacional	Habitação como Bem de Consumo e Exclusão da População Pobre
1964 - 1986 Ditadura Militar	Banco Nacional de Habitação e Sistema Financeiro da Habitação	Produção Massiva de Conjuntos Habitacionais e Crédito ao SFH	Ênfase Quantitativa e Conjuntos Periféricos
1986 - 2003 Nova República	Governo Federal e Estados	Urbanização de Favelas e Multirões Habitacionais	Fragmentação da Política e Poucos Investimentos Públicos
2003 - 2010 Governo Lula	Ministério das Cidades, Movimentos Sociais e Municípios	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social	Maior Participação Popular e Avanços Institucionais
2009 - 2016 Governo Lula e Dilma	Governo Federal, Caixa Econômica Federal e Construtoras Privadas	Minha Casa Minha Vida e Produção Massiva de Condomínios	Segregação Socioespacial e Proagonismo do Setor Privado
2016 - Atualmente	Poder Executivo, Setor Privado e Movimentos Sociais	Urbanização de Favelas e Requalificação Urbana	Pouca Efetivação do Direito à Moradia Digna

Fonte: elaborada pelo autor

1.2. Produção do Banco Nacional de Habitação na Região Metropolitana de Fortaleza

O município de Fortaleza apresentava, em sua extensão territorial, diversos aglomerados urbanos habitacionais ocupados pela população de baixa renda. Diante dessa situação, a administração municipal começa a desenvolver projetos e estudos de planejamento e de assistência social destinados às ações de desfavelamento no início dos anos 1960 (Máximo, 2012). Por meio da Fundação de Serviço Social de Fortaleza foi possível realizar o reassentamento de famílias favelizadas em outras áreas da cidade por meio da construção de conjuntos habitacionais. Os grupos ocupavam áreas de renovação urbana e eram transferidos para locais distantes dos centros de emprego e precariamente equipados. Nesse sentido, as remoções afetaram as oportunidades de emprego, junto ao aumento do custo de vida traduzido no deslocamento para as áreas centrais. Surge, então, o Programa Integrado de Desfavelamento da Cidade de Fortaleza, que buscava intervir no conjunto de favelas e assentamentos subnormais que resistiam ao longo do território da capital. O programa espacializa 83 núcleos de favelas ou assentamentos precários, destaca os núcleos selecionados como prioritários e aponta áreas nas quais os projetos seriam desenvolvidos. São estas áreas identificadas como locais para abrigar a população desfavelada que serão utilizadas para a construção dos grandes conjuntos habitacionais do BNH.

Figura 13 – Mapa das áreas propostas para os Nucleamentos Habitacionais de Desfavelados



Fonte: Fortaleza (1973)

A Fundação do Serviço Social de Fortaleza, nas décadas de 1970 e 1980, construiu cinco conjuntos habitacionais, totalizando 2742 unidades habitacionais, associadas ao sistema de mutirão como método de construção. Esta ação pioneira no combate ao déficit, foi realizada em parceria com a Companhia de Habitação do Ceará (CHCE), incorporada posteriormente ao Sistema Financeiro da Habitação, recebendo o nome de Companhia Estadual de Habitação do Ceará (COHAB-CE). Nesse período, cabe destacar o início dos conflitos entre os moradores e

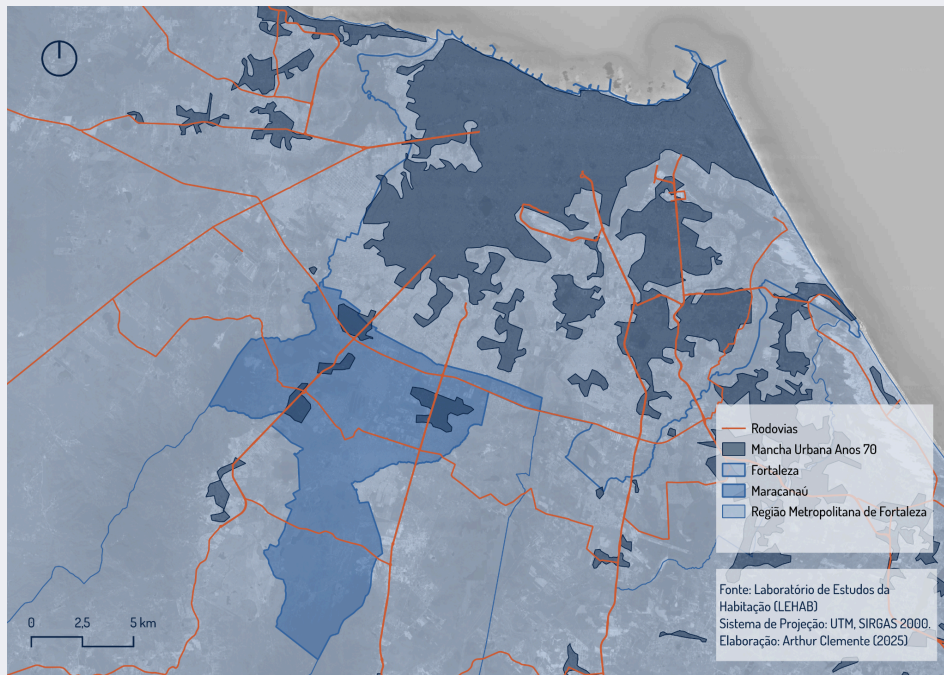


o Estado, que caracterizam a ascensão dos movimentos sociais urbanos, pela reivindicação do direito à habitação por meio da posse da terra para moradia. Tais mobilizações reivindicavam a permanência em seus locais de moradia com a implantação de serviços básicos ou a realocação e habitação digna. Esta resistência pode ter sido um dos fatores que levou o governo a criar, em 1979, um órgão voltado para a urbanização de favelas, a Fundação Programa de Assistência às Favelas da Região Metropolitana (PROAFA).

Inicialmente, as políticas no campo da moradia popular ocorreram de forma isolada, apenas a partir de 1964 é que as políticas habitacionais tomam a forma dos grandes conjuntos habitacionais que influenciaram a estruturação do espaço urbano metropolitano de Fortaleza, inclusive recriando focos de concentração demográfica (Silva, 1992). Assim, foram construídos os primeiros grandes conjuntos habitacionais em Fortaleza, com destaque ao José Walter e Ceará, destinados para uma classe de renda intermediária, capaz de adquirir um financiamento de longo prazo junto à COHAB. “Agora, os conjuntos habitacionais eram utilizados como base de legitimação do regime militar ditatorial, pois miravam a transformação do indivíduo num aliado da ordem” (Máximo, 2012, p. 123). Nesse contexto, a habitação passou a ser considerada um dos eixos importantes da política social no Brasil, e o BNH exerceu função de destaque na dinamização de setores econômicos, atendendo principalmente aos interesses da indústria e da especulação imobiliária. Contudo, a maior parte da população fortalezense continuou excluída dos trechos mais urbanizados da cidade em virtude dos altos preços dos terrenos e das habitações. Dessa forma, a cidade se expande para as zonas oeste, próximo ao município de Caucaia, e sul, fazendo divisa com Maracanaú, principalmente devido à implantação dos conjuntos habitacionais em loteamentos periféricos escolhidos, também, para a implantação de distritos industriais, que vão redefinir a malha da cidade.

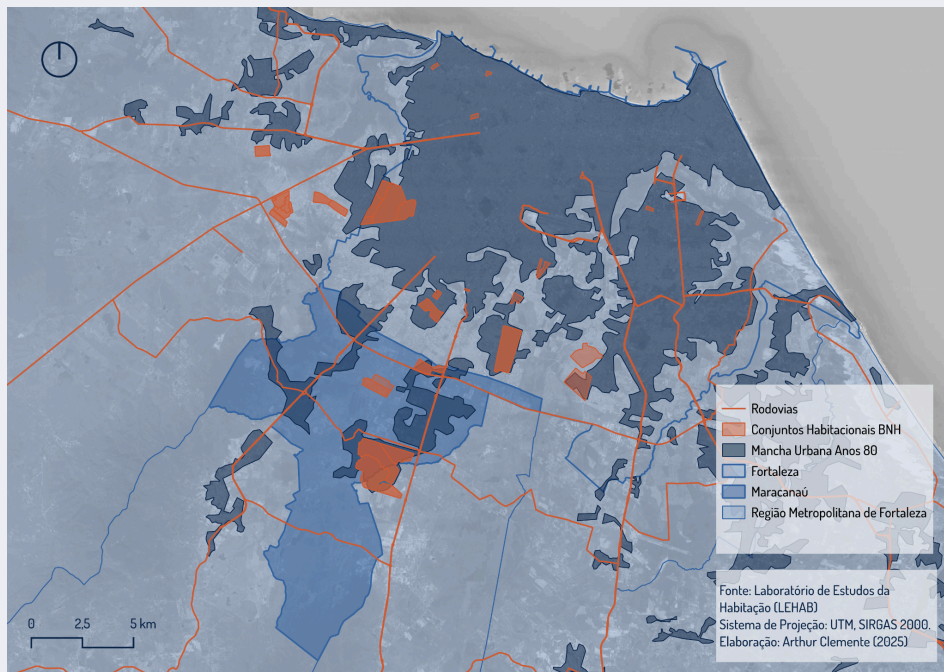


Mapa 1 – Mancha Urbana na década de 1970



Fonte: elaborado pelo autor

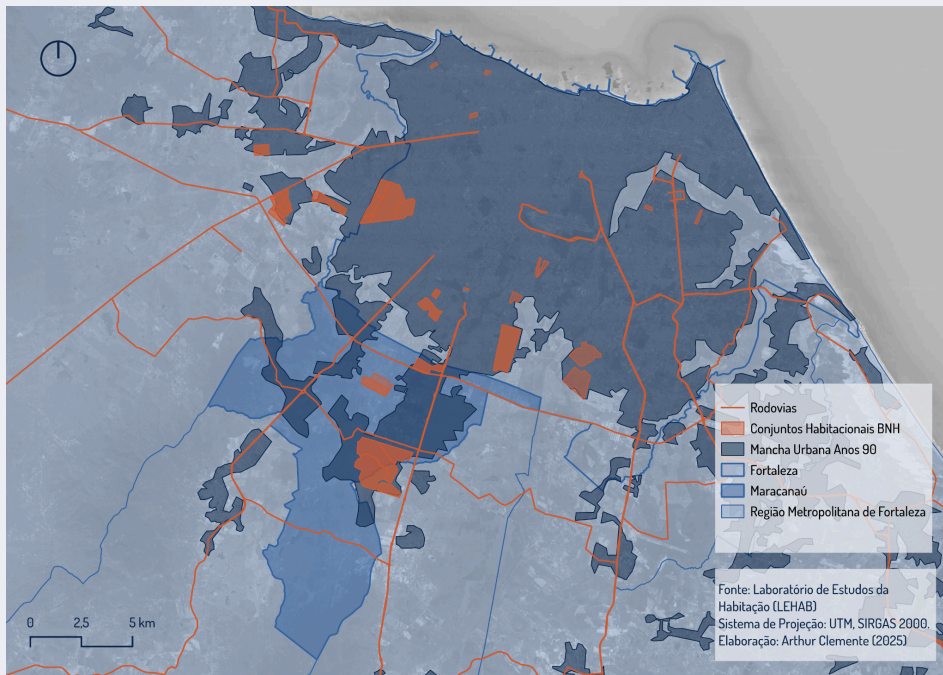
Mapa 2 – Mancha Urbana na década de 1980



Fonte: elaborado pelo autor

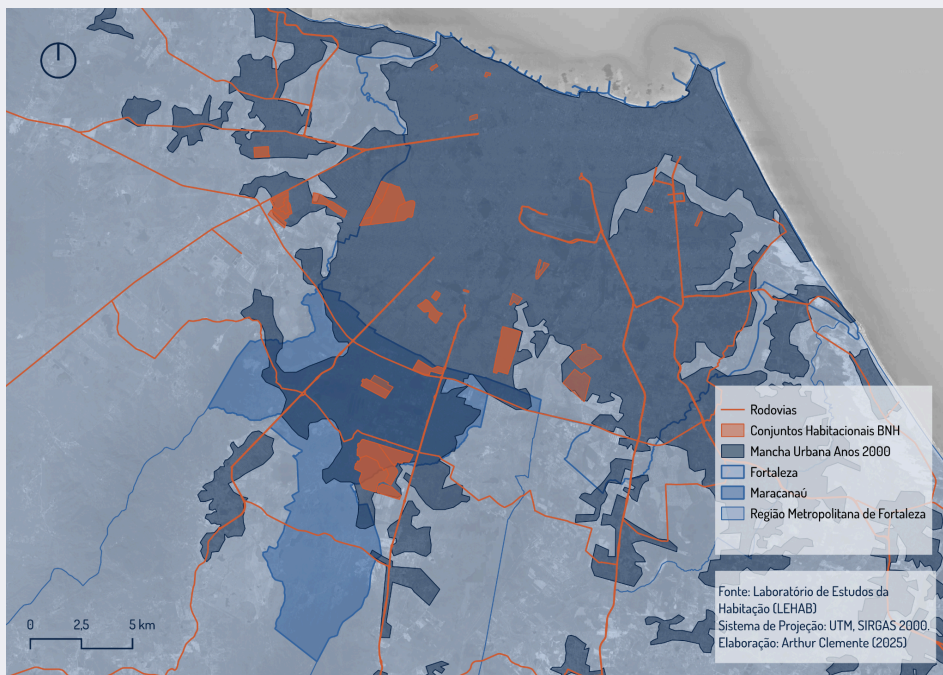


Mapa 3 – Mancha Urbana na década de 1990



Fonte: elaborado pelo autor

Mapa 4 – Mancha Urbana na década de 2000



Fonte: elaborado pelo autor

Nesse sentido, a política habitacional de Fortaleza se volta para a produção em massa de moradia, que resultaria na construção dos grandes conjuntos periféricos, principalmente por meio da COHAB-CE. Se contabilizarmos os dez maiores conjuntos habitacionais na Região Metropolitana de Fortaleza, esse número corresponde a quase quarenta e dois mil domicílios construídos para a população de baixa renda. Estes grandes núcleos habitacionais constituem os chamados *conjuntos-bairros*, que se “destacam pela disponibilidade de infra-estrutura de saneamento ambiental e de equipamentos sociais” (Máximo, 2012, p. 126). A localização destes conjuntos, próximos às linhas férreas, é fator importante para a consolidação da expansão periférica de Fortaleza e crescimento territorial dos municípios de Caucaia e Maracanaú, além de serem construídos para abrigar os trabalhadores que ocupariam as áreas industriais.

O Conjunto José Walter pode ser considerado o primeiro *conjunto-bairro* implantado em Fortaleza devido à disponibilidade de equipamentos sociais e à infraestrutura urbana, que ofereciam um certo grau de independência. Localizado ao sul da cidade, representa a lógica de periferização adotada na implantação destes projetos habitacionais. Foram entregues 4774 unidades, possuindo variações tipológicas associadas ao número de dormitórios, em quatro etapas entre os anos de 1969 e 1974. Na época, chegou a ser “considerado um dos maiores conjuntos habitacionais populares da América Latina” (Máximo, 2012, p. 129). O projeto contava, além das unidades, com uma gama de equipamentos sociais como: escolas, banco, posto de saúde, clube social, delegacia, igreja, praças de esporte, cinema, teatro de arena, entre outros, dos quais alguns não chegaram a sair do papel.

Figura 14 – Imagem aérea de trecho do Conjunto José Walter construído pelo BNH em Fortaleza



Fonte: Laboratório de Estudos em Arquitetura e Urbanismo da UFC e banco de imagens do jornal O Povo

O Conjunto Ceará é o maior *conjunto-bairro* construído em Fortaleza, implantado no sudoeste da cidade, compreende uma área de 390 hectares em que foram entregues 8.669 unidades em quatro etapas entre os anos de 1977 e 1981. As unidades foram construídas com lotes iguais, de 10 x 20m, possuindo variação tipológica associadas ao número de dormitórios. Assim como o José Walter, o conjunto também previa, em seu projeto, uma série de

equipamentos sociais, como: escolas, posto de saúde, correios, centro social, delegacia, centros comerciais, igreja e praças de esporte.

Figura 15 – Unidades habitacionais recém-entregues no Conjunto Ceará



Fonte: Biblioteca do Curso de Arquitetura e Urbanismo da UFC

Já o Conjunto Esperança foi implantado ao sul da cidade próximo ao município de Maracanaú e à via férrea que liga Fortaleza ao município de Baturité. Ele recebeu, inclusive, uma estação de trem que servia de acesso ao precário sistema de transporte ferroviário de passageiros. Apesar de ser menor em extensão, foram construídas 2039 unidades, entregues numa única etapa no ano de 1981. Além das habitações, foram implantados equipamentos que passaram a atender a demanda dos loteamentos adjacentes ao conjunto como centros comerciais, posto de saúde, delegacia policial e instalações esportivas.

Figura 16 – Imagem de trecho do Conjunto Esperança, construído pelo BNH, em Fortaleza



Fonte: Laboratório de Estudos em Arquitetura e Urbanismo da UFC e banco de imagens do jornal O Povo

Por sua vez, o Conjunto Novo Mondubim, também localizado ao sul da cidade de Fortaleza, cujo nome remete diretamente ao novo morar, se caracteriza por uma menor escala com apenas 720 unidades habitacionais, entregues em 1981, numa única etapa. Assim como o restante, também apresentava a previsão de alguns equipamentos sociais, como uma praça e um posto de saúde. Além das unidades habitacionais térreas, o conjunto era composto por uma parte composta por blocos residenciais multifamiliares de dois pavimentos.

A localização dos conjuntos foi fator determinante para o crescimento populacional dos municípios da Região Metropolitana. Nesse período, é possível perceber o adensamento exponencial como um dos primeiros grandes eixos da conurbação urbana metropolitana, pois a população de Maracanaú passou de 15.685 em 1970 para 37.834 habitantes em 1980, e Caucaia aumentou de 54.754 para 84.108 habitantes (Gondim, 1987). No setor sudoeste da capital, em conurbação com a Caucaia, foram implantados grandes conjuntos como o Araturi, o Planalto Caucaia e a Nova Metrópole. Na região sul, outros grandes conjuntos habitacionais, como o Esperança, o Jangurussu e o São Cristóvão, proporcionaram a integração da malha urbana entre Fortaleza e Maracanaú. No município de Maracanaú, foram construídos alguns *conjuntos-bairro*, como o Acaracuzinho, o Industrial, o Timbó e o Conjunto Jereissati. Neste trabalho, será tratado com maior aprofundamento e aproximação o Conjunto Jereissati.

Figura 17 – Imagem aérea de trecho do Conjunto Industrial, construído pelo BNH em Maracanaú

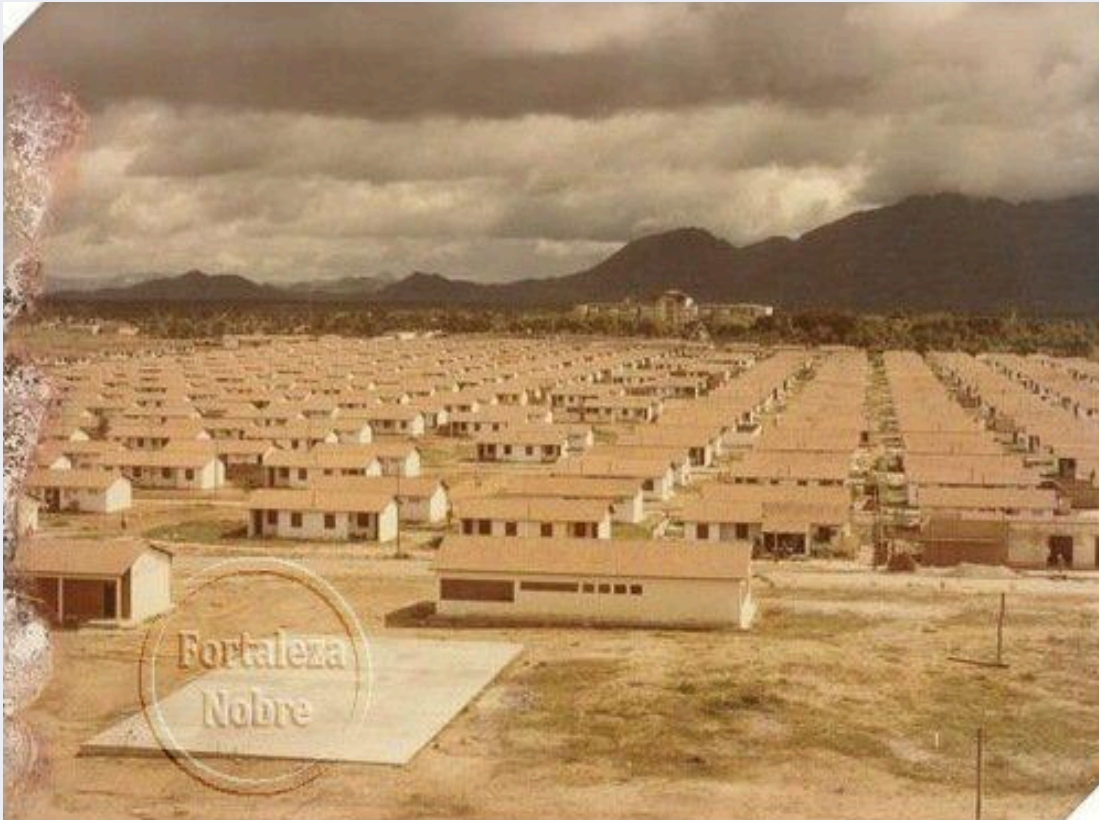


Fonte: banco de imagens do jornal O Povo



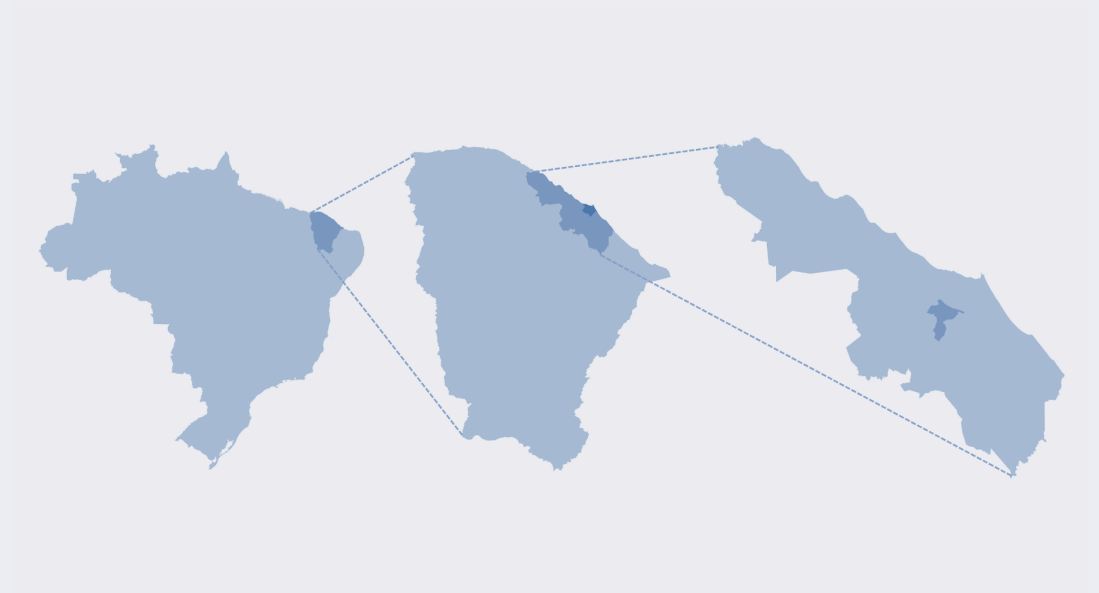
1.3. Os Conjuntos-Bairros: o caso do Conjunto Jereissati

Figura 18 – Imagem aérea de trecho do Conjunto Jereissati, construído pelo BNH, em Maracanaú



Fonte: Bruno Rafael

Figura 19 – Esquema de localização do município de Maracanaú



Fonte: elaborado pelo autor



O histórico do Conjunto Jereissati se mistura com o do município de Maracanaú, que passou de distrito do município de Maranguape, até a década de 1980, para uma das economias mais importantes do estado. Atualmente, Maracanaú possui 243.509 habitantes (IBGE, 2022) e é a segunda maior arrecadação do Ceará, perdendo apenas para a cidade de Fortaleza. O território, originalmente habitado pelo povo indígena Pitaguary, teve seu primeiro povoamento ao redor da Lagoa de Maracanaú, por volta de 1890, e durante muito tempo foi abrigo de: menores infratores, na Escola Santo Antônio do Buraco, atualmente o Batalhão da Polícia Militar; de pessoas diagnosticadas com doenças, como a hanseníase, na Colônia Antônio Justa, conhecida como colônia dos leprosos; e pessoas com tuberculose, que eram tratadas no Sanatório de Maracanaú, onde hoje funciona o Hospital Municipal. Um dos principais fatores para o desenvolvimento do município se dá a partir da construção da Estação de Trem de Maracanaú, em 1875, que atualmente abriga a Estação de Metrô da Linha Sul, inaugurada em 2012.

Figura 20 – Imagem aérea de Maracanaú em 1950



Fonte: Página Maracanaú Antigo

Figura 21 – Menores infratores no Santo Antônio do Buraco



Figura 22 – Entrada da Colônia Antônio Justa



Fonte: Página Maracanaú Antigo

Antes mesmo da construção dos conjuntos habitacionais, o Governo do Estado do Ceará inaugurou o Distrito Industrial, no final da década de 60, compreendendo uma área de 1100 hectares de Maracanaú numa gleba próxima a divisa com a capital entre as principais rodovias de acesso à Baturité e a linha férrea (Aragão, 2010). A partir disso, consolida-se um novo eixo de expansão da malha urbana de Fortaleza junto ao potencial industrial de Maracanaú. Além de resolver o problema da falta de terrenos para a implantação de grandes plantas industriais no eixo oeste da metrópole, a região serviu para a localização dos conjuntos habitacionais construídos pela COHAB-CE com recursos do BNH, totalizando 17.046 unidades em quatro conjuntos. Nessa época, a INOCOOP também construiu unidades habitacionais no distrito de Maracanaú, no total foram 2.848 habitações com características iguais às das casas construídas pelo mercado popular, fazendo com que toda a população tivesse acesso ao mesmo padrão residencial (Aragão, 2010). Dessa maneira, os conjuntos foram resultado da política de desconcentração da habitação em Fortaleza, oferecendo farta mão de obra para o trabalho nas fábricas. Contudo, a mão de obra não era qualificada e, desse modo, os conjuntos serviram de moradia para um conglomerado de pessoas mal remuneradas, de baixa qualificação profissional e com poucas condições de consumir e habitar na metrópole, o que deu aos novos aglomerados habitacionais um caráter extremamente periférico (Gomes, 2013).

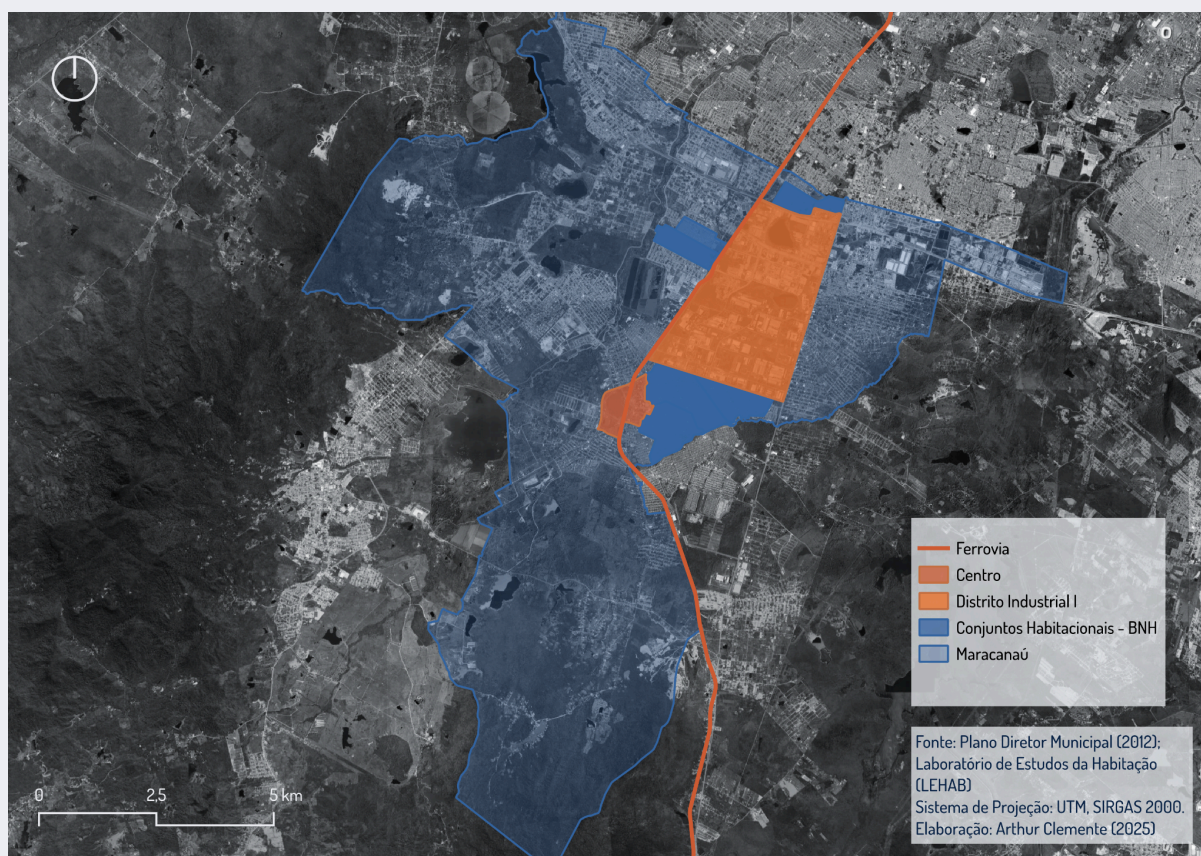
Portanto, a edificação dos grandes conjuntos definiu as regiões de conurbação entre Fortaleza-Maracanaú e consolidou os movimentos pendulares entre os conjuntos habitacionais e o centro da metrópole. Tais movimentos são consequência da dissociação, cada vez maior, no espaço metropolitano, entre local de moradia e local de trabalho ou estudo (Pequeno, 2009), caracterizando, então, o município com um papel de “cidade dormitório” (Martins, 2001). A partir de programas alternativos, como o João de Barro, foram implantados pequenos conjuntos de mutirão construídos de forma pulverizada no limite entre os municípios. É importante ressaltar que em Maracanaú é aplicada uma estratégia de planejamento, que se assemelha ao desenho de cidades-satélite. Configura-se, portanto, a partir do estabelecimento de uma cidade central (a capital Fortaleza) que orbita ao seu redor funcionando de maneira autônoma, concentrando as áreas de moradia, mas também desenvolvendo suas próprias atividades econômicas e sociais. Os conjuntos habitacionais construídos pela COHAB na década de 80 foram fundamentais para seu crescimento, por mais que em termos de extensão territorial não representem uma “mancha” significativa de ocupação, é na região desses conjuntos que se concentra a maior parte da população. Dessa maneira, é possível



definir a cidade, ainda, enquanto *conjunto-município*, considerando o impacto que esses conjuntos representam na construção de sua malha urbana.

A organização do espaço urbano de Maracanaú está vinculada diretamente ao seu papel metropolitano periférico, por isso é comum que as atividades ligadas ao comércio estejam relacionadas ao circuito inferior da economia urbana (Santos, 2008) e sejam administradas pelos próprios moradores. Muitas vezes, o empreendimento é instalado na própria casa, comprometendo as condições de habitabilidade, pois a circulação de riquezas não permite a formalização de aluguéis comerciais. Além da atividade industrial, a cidade atrai novos usos do espaço urbano, anteriormente exclusivos da capital, como, por exemplo, a implantação de um shopping center. O comércio procura as regiões mais centrais e de maior acessibilidade, causando a formação de “subcentros”, como é o caso do Jereissati I que, ao reunir-se com o Centro, compõem os bairros mais estruturados e mais populosos, concentrando o maior número de comércio e serviços, como o North Shopping Maracanaú, o primeiro shopping a ser construído fora da capital no contexto da RMF, inaugurado em 2003. É nesse contexto que se insere o Conjunto Jereissati, delimitado por grandes avenidas que concentram atividades comerciais e serviços, como a Carlos Jereissati, a Yolanda Pontes Vidal Queiroz, a Capitão Waldemar de Lima, a Antonieta Araújo Ferreira, entre outras.

Mapa 5 – Localização de Maracanaú e da Organização do Espaço Urbano

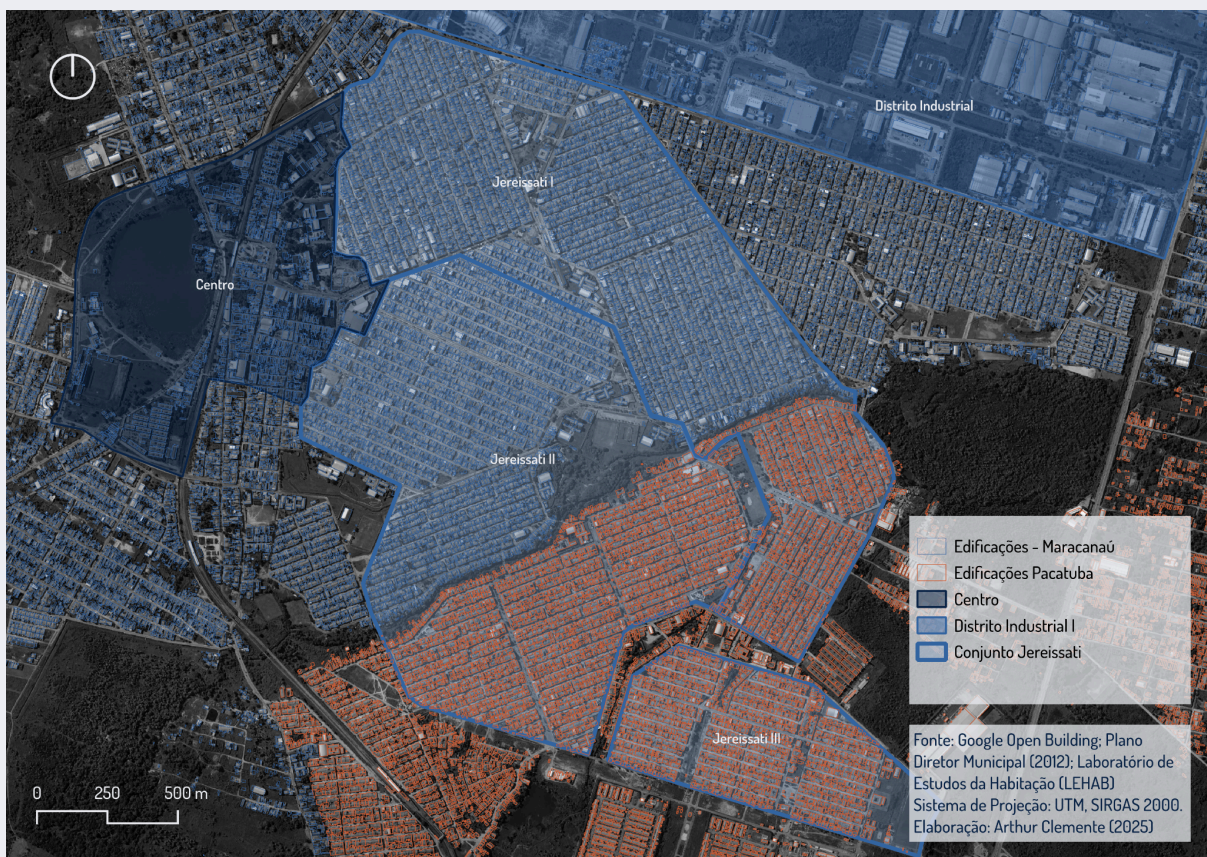


Fonte: elaborado pelo autor



O Conjunto Jereissati pode ser considerado o maior construído pela COHAB-CE, com aproximadamente 11.334 domicílios, entregues em etapas entre os anos de 1984 e 1987 (COHAB, 2000). Este conjunto, apresenta uma clara diferença nos padrões socioambientais, em relação aos outros, devido à implantação de redes de infraestrutura urbana, condição que faz se caracterizar enquanto *conjunto-bairro*. Construído próximo à linha férrea, numa área periférica e não urbanizada, causou o aumento abrupto da demanda populacional que pressionou o poder público local à implantar redes de infraestrutura, equipamentos sociais e transportes, mesmo tendo chegado de maneira assíncrona e desconexa. Recebeu o nome de Cidade Carlos Jereissati e hoje se desmembra em três bairros: o Jereissati I, o Jereissati II e o Jereissati III (este último pertencente ao território do município de Pacatuba).

Mapa 6 – Mapa do Conjunto Jereissati em Maracanaú



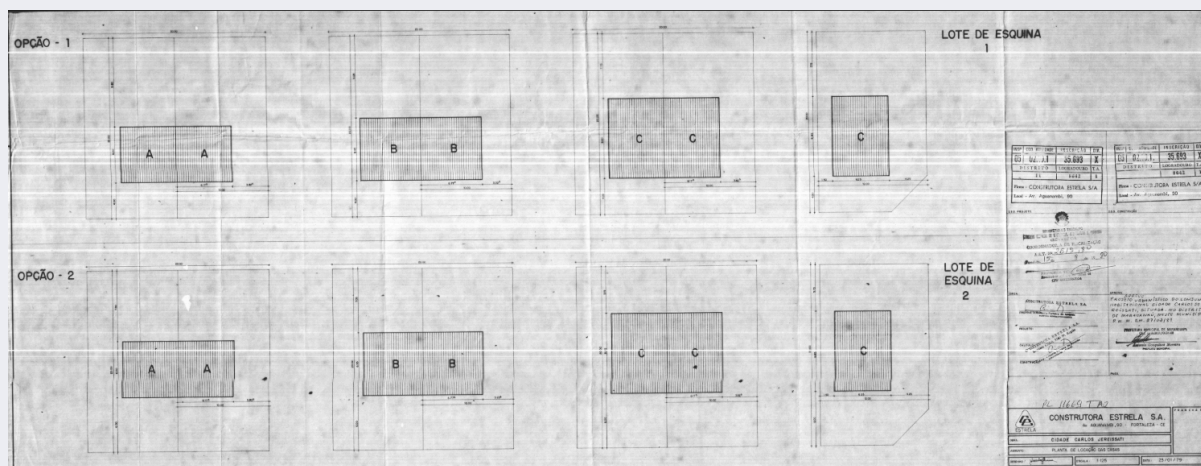
Fonte: elaborado pelo autor

O projeto foi elaborado, desenvolvido e construído pela Construtora Estrela entre os anos de 1979 a 1987, tendo como responsável técnico o engenheiro Crisanto Ferreira de Almeida. Havia a predominância de residências unifamiliares isoladas em lotes de 10x20m e uma tipologia de unidades habitacionais que se diferenciava pela quantidade de quartos e pela previsão de um uso híbrido. Os tipos se caracterizam da seguinte forma: Tipo A - 38,28m² (um quarto), Tipo B - 47,08m² (dois quartos), Tipo C - 54,64m² (três quartos e garagem) e Tipo C Mista - 62,48m². Os modelos seguem uma lógica de trabalhar com a habitação mínima e a produção em série, a partir de uma repetição tipológica e padronização dos elementos construtivos, de forma a reduzir os custos. No caso do Conjunto Jereissati, nem mesmo muros e calçadas foram construídos e a generalização chegava a um nível extremo que



afetava diretamente a vida cotidiana das famílias. Apenas para citar um exemplo: as fechaduras das portas eram todas iguais, isso causava insegurança e logo os moradores tiveram que trocar as fechaduras pois sofreram com furtos recorrentes de bens pessoais. Os modelos das unidades habitacionais não respeitavam as especificidades do local, eram uma espécie de carimbo desenhado sob uma lógica mercantilista.

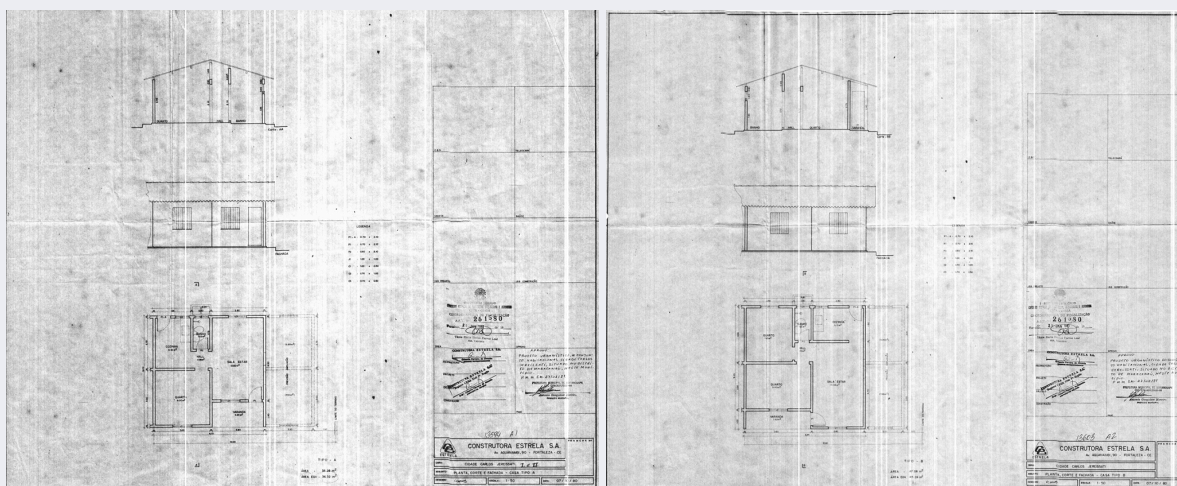
Figura 23 – Plantas de Locação do Conjunto Jereissati em Maracanaú



Fonte: COHAB-CE

Figura 24 – Projeto Executivo da unidade Tipo A

Figura 25 – Projeto Executivo da unidade Tipo B

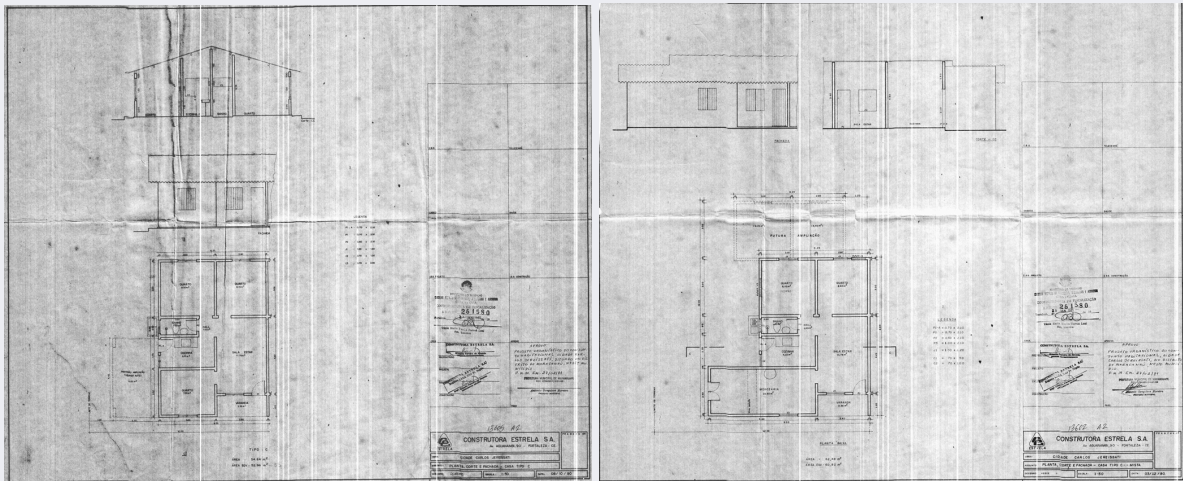


Fonte: COHAB-CE



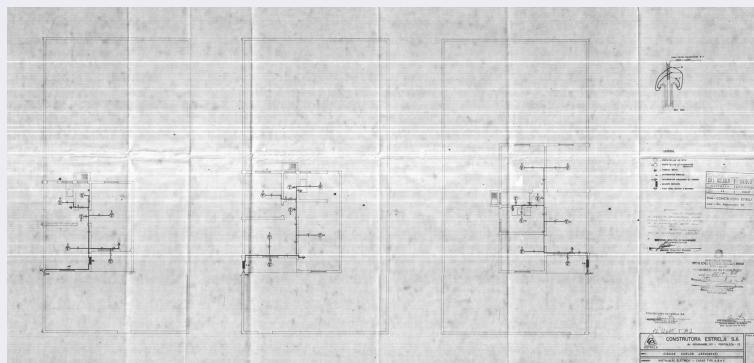
Figura 26 - Projeto Executivo da unidade Tipo C

Figura 27 - Projeto Executivo da unidade Tipo C Mista



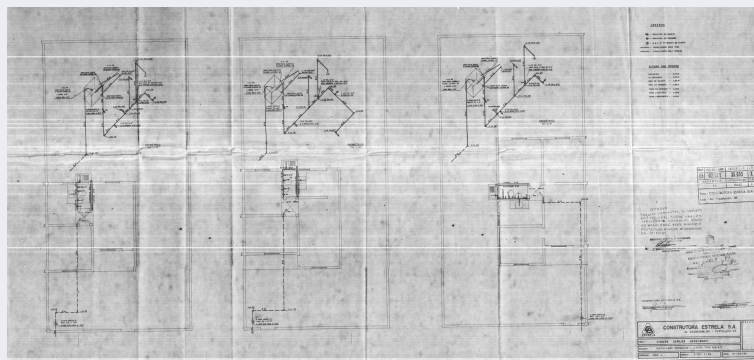
Fonte: COHAB-CE

Figura 28 - Projeto de Instalações Elétricas



Fonte: COHAB-CE

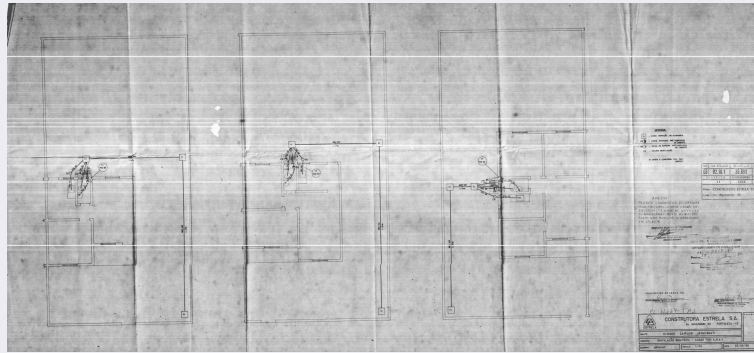
Figura 29 - Projeto de Instalações Hidráulicas



Fonte: COHAB-CE



Figura 30 – Projeto de Instalações Sanitárias

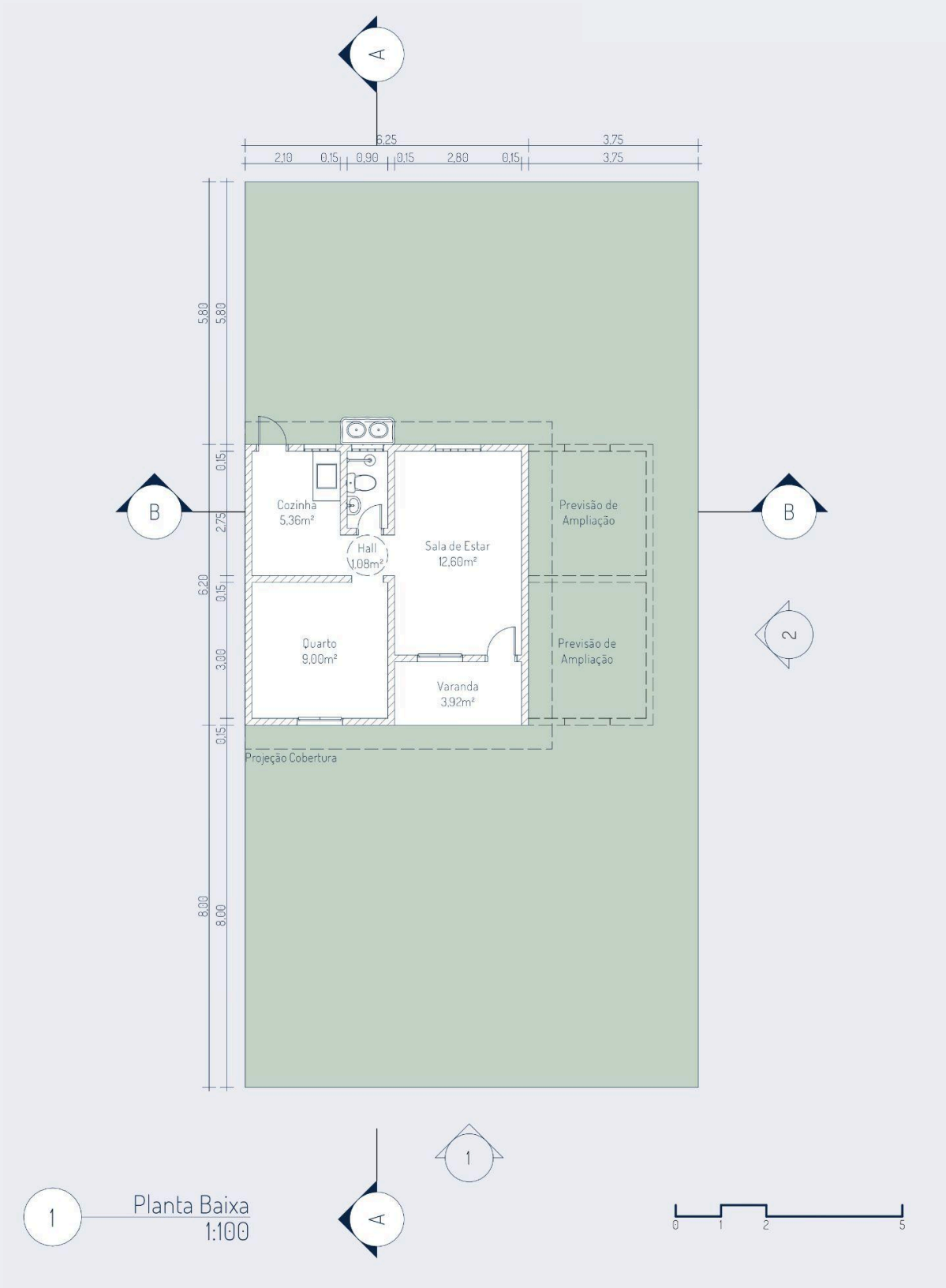


Fonte: COHAB-CE

Por meio de uma repetição exaustiva de projetos genéricos, consolida-se a lógica do mercado imobiliário na produção habitacional para baixa renda (Máximo, 2012). Utilizou-se um mesmo projeto, com pequenas variações, para a execução de um conjunto com milhares de unidades. Por mais que a rapidez na execução atendesse aos requisitos do BNH e aos interesses do governo em atender rapidamente ao maior número de pessoas, o privilégio do acesso à moradia se dava exclusivamente em aspectos quantitativos por desprezar o resultado formal e funcional das unidades, além do conjunto habitacional como elementos da paisagem urbana. As diferenças entre as unidades habitacionais implicavam no custo da construção e no valor do financiamento para unidades habitacionais de maior área. Em relação ao tamanho do lote, as diferenciações ocorriam, na maior partes dos casos, como estratégias para a adequação ao projeto pelo parcelamento do solo: lotes maiores ficavam localizados nas esquinas ou em trechos irregulares e não necessariamente um lote maior relacionava-se a uma unidade de maior dimensão. As casas eram geminadas de duas em duas e espelhadas, de forma a compor grupos de duplas contíguas. Uma das paredes laterais servia para duas casas, de maneira a gerar economia nos materiais. Em todos os tipos existe uma previsão de ampliação, mas o desenho pouco foi obedecido pelos moradores.



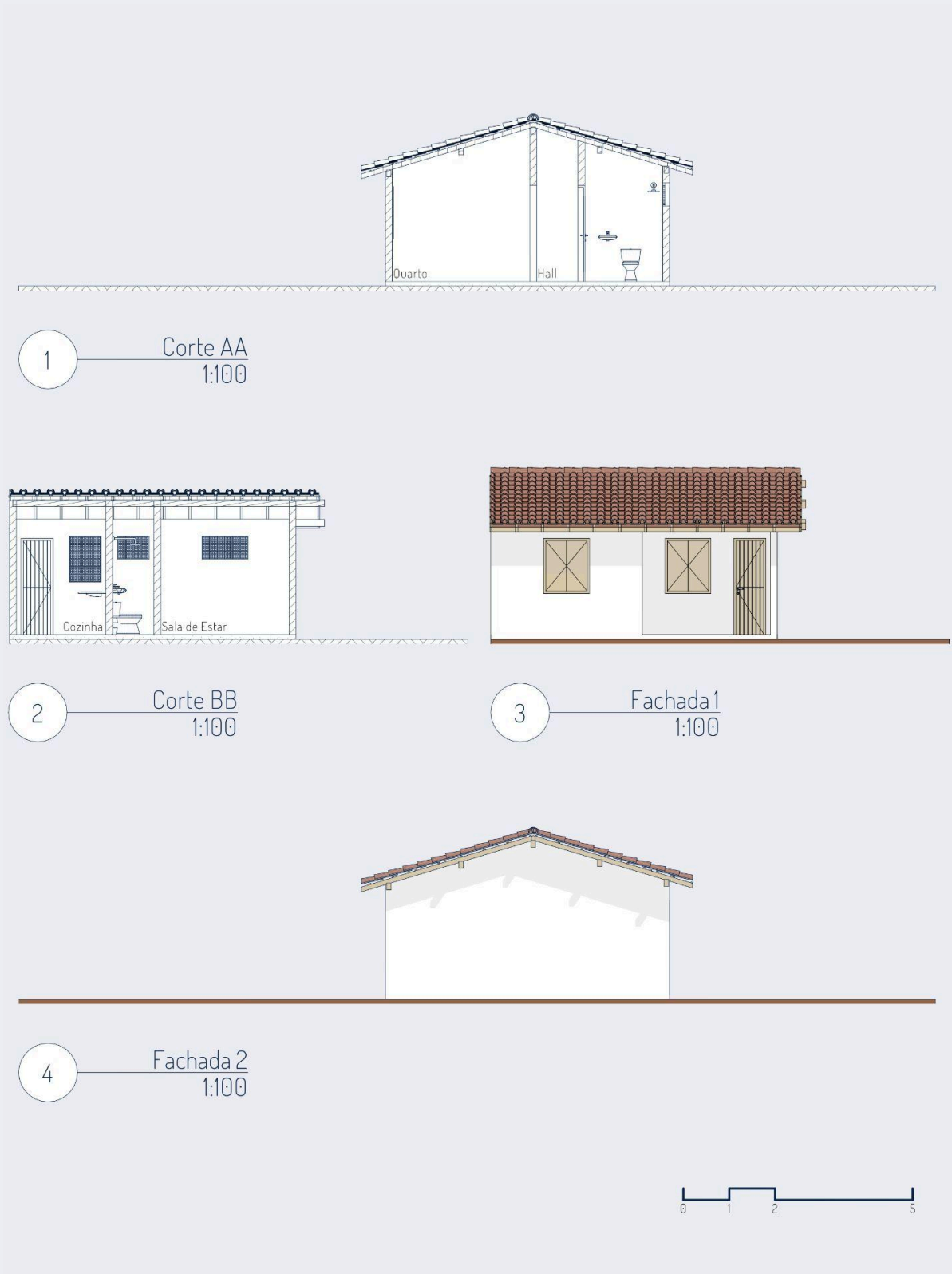
Figura 31 – Planta Baixa da unidade Tipo A



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



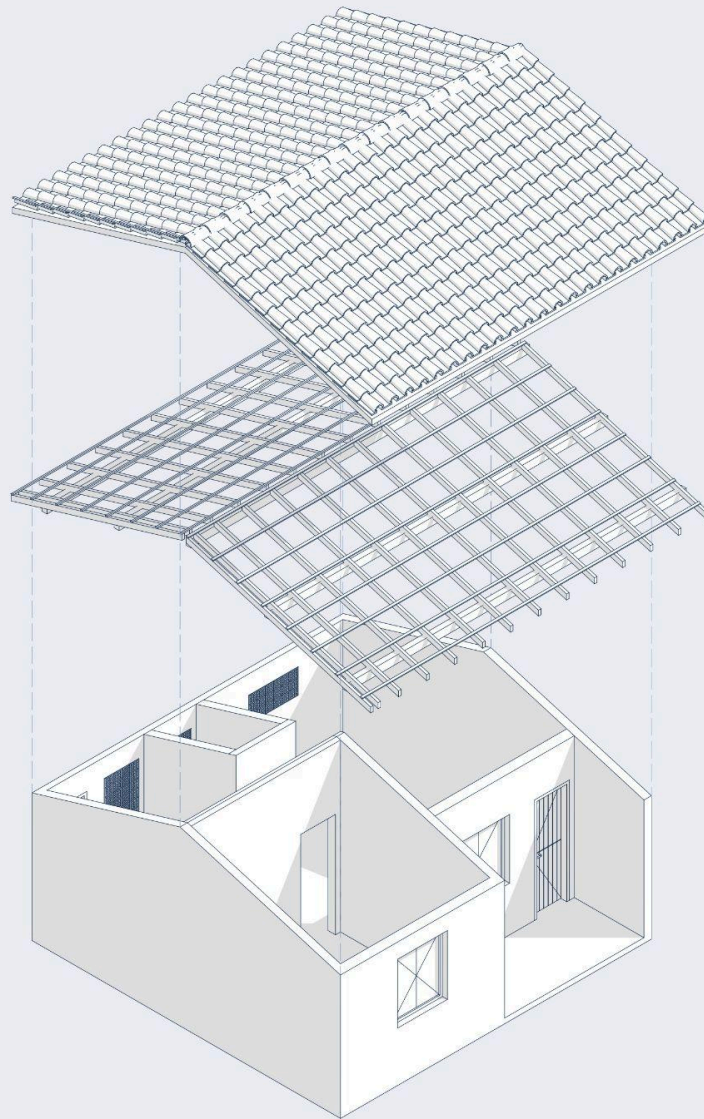
Figura 32 – Cortes e Fachadas da unidade Tipo A



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



Figura 33 – Perspectiva explodida da unidade Tipo A



1

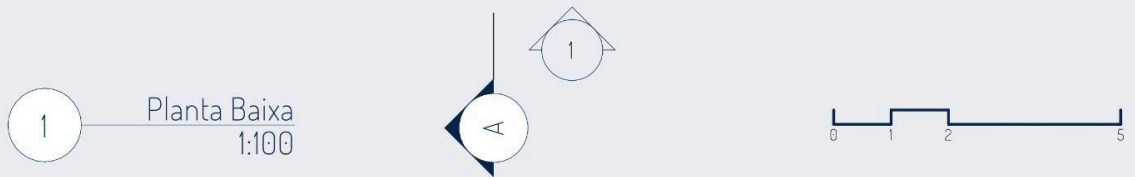
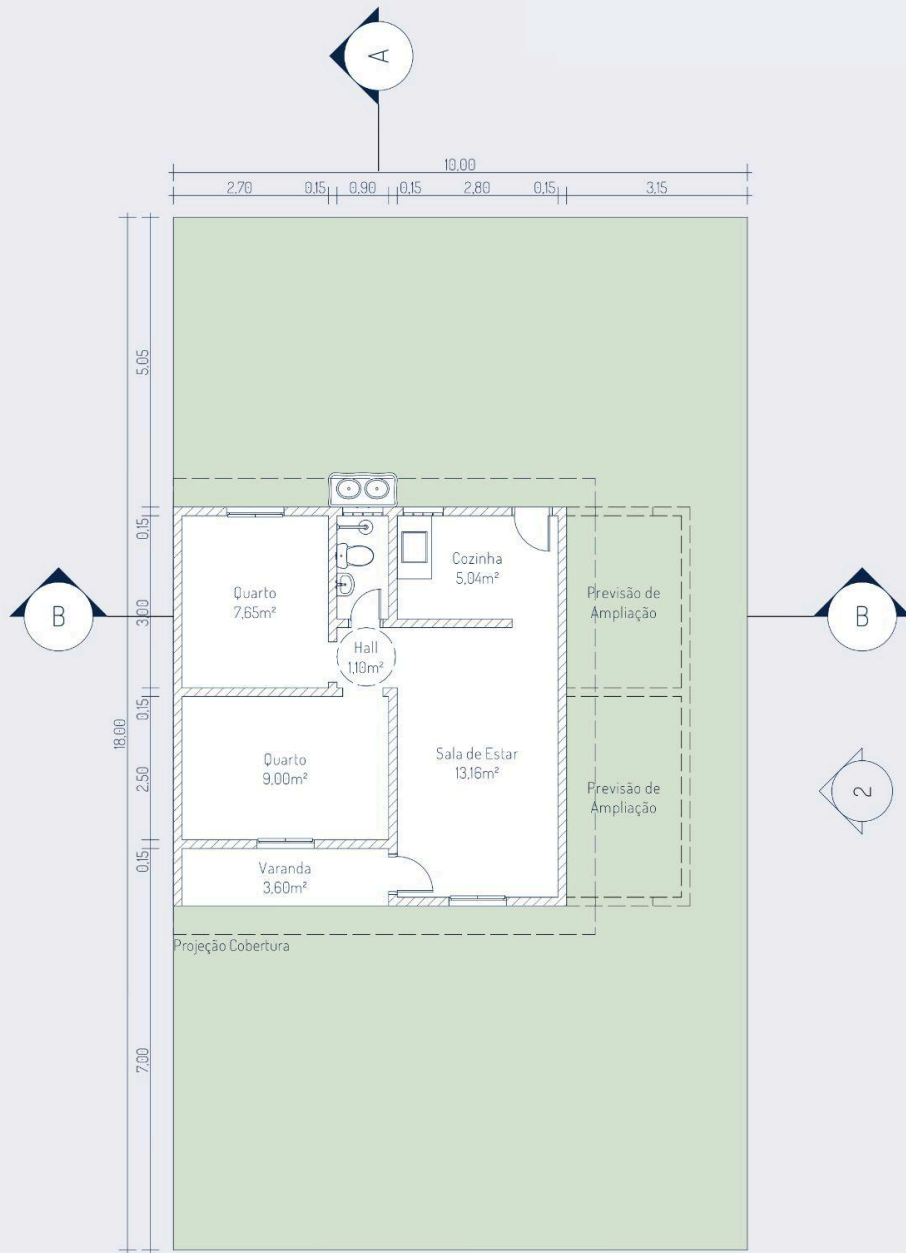
Perspectiva Explodida
1:100



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE.



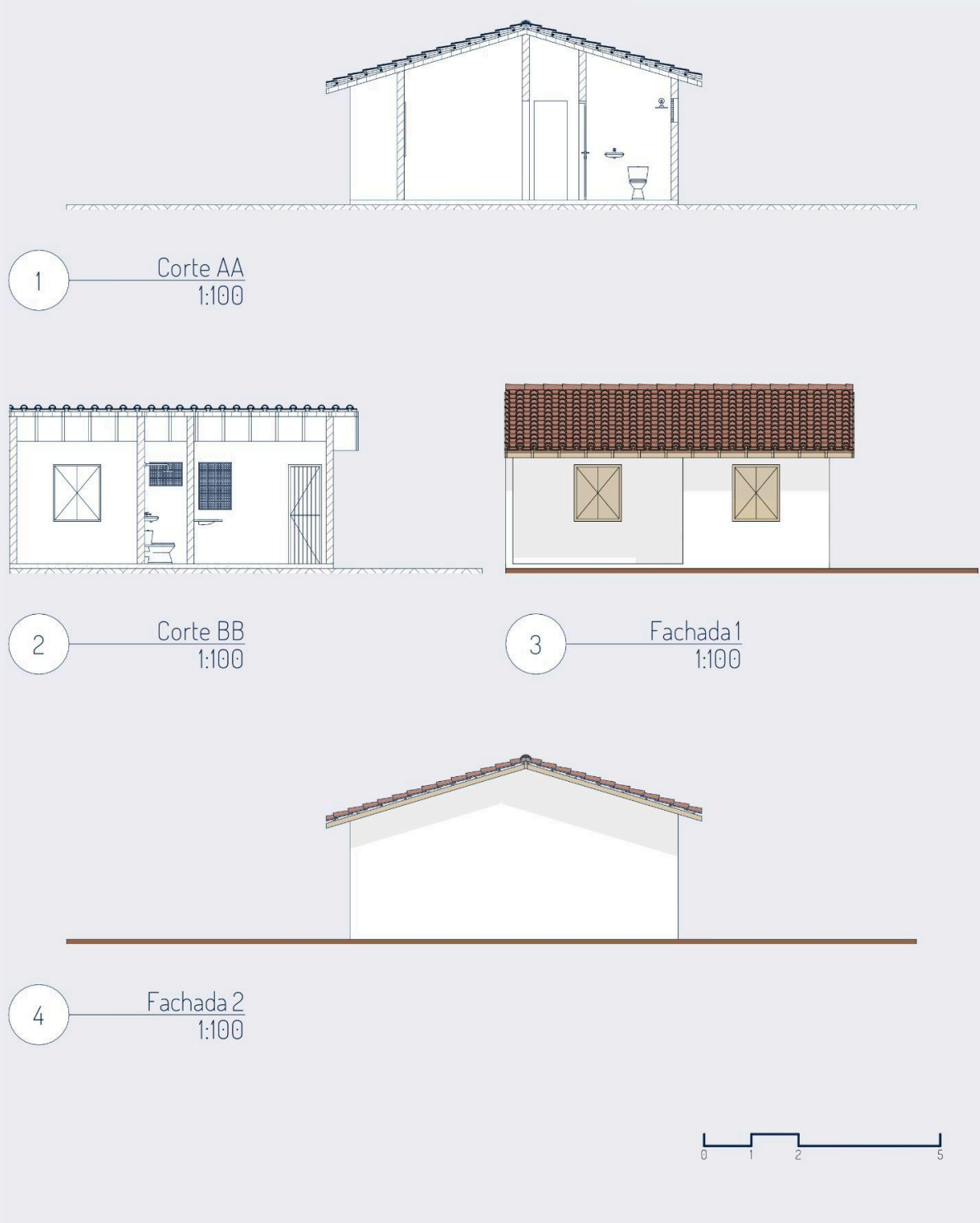
Figura 34 – Planta Baixa da unidade Tipo B



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



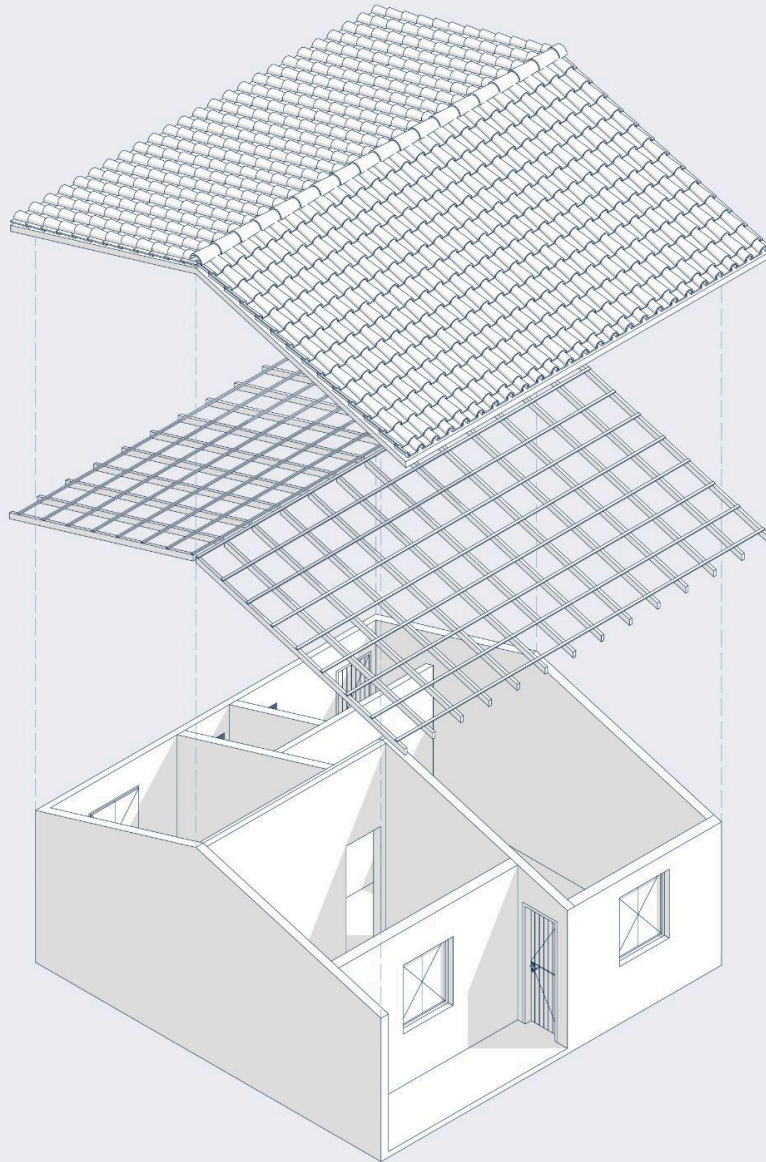
Figura 35 – Cortes e Fachadas da Unidade Tipo B



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



Figura 36 – Perspectiva explodida da unidade Tipo B



1

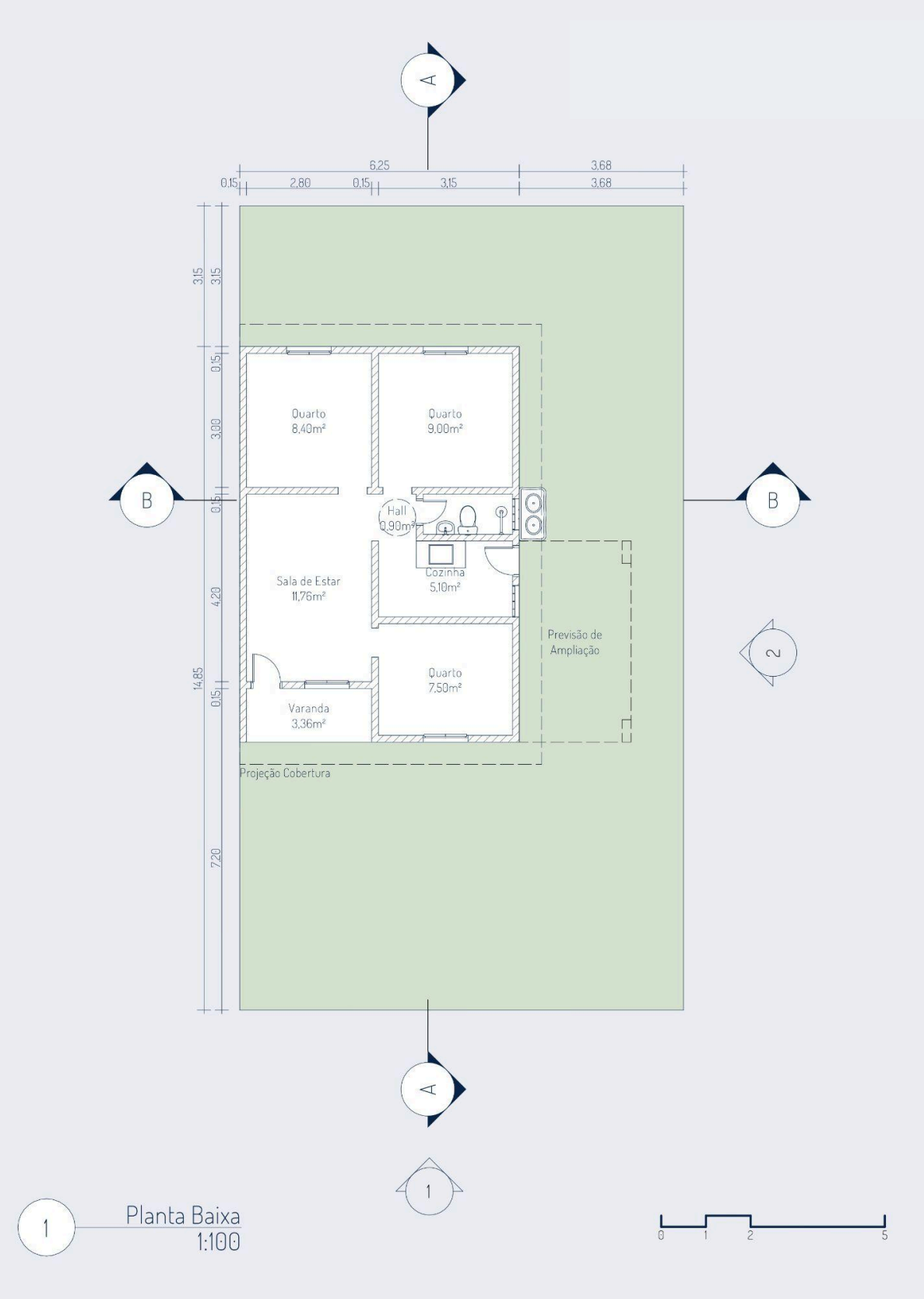
Perspectiva Explodida
1:100



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



Figura 37 – Planta Baixa da unidade Tipo C

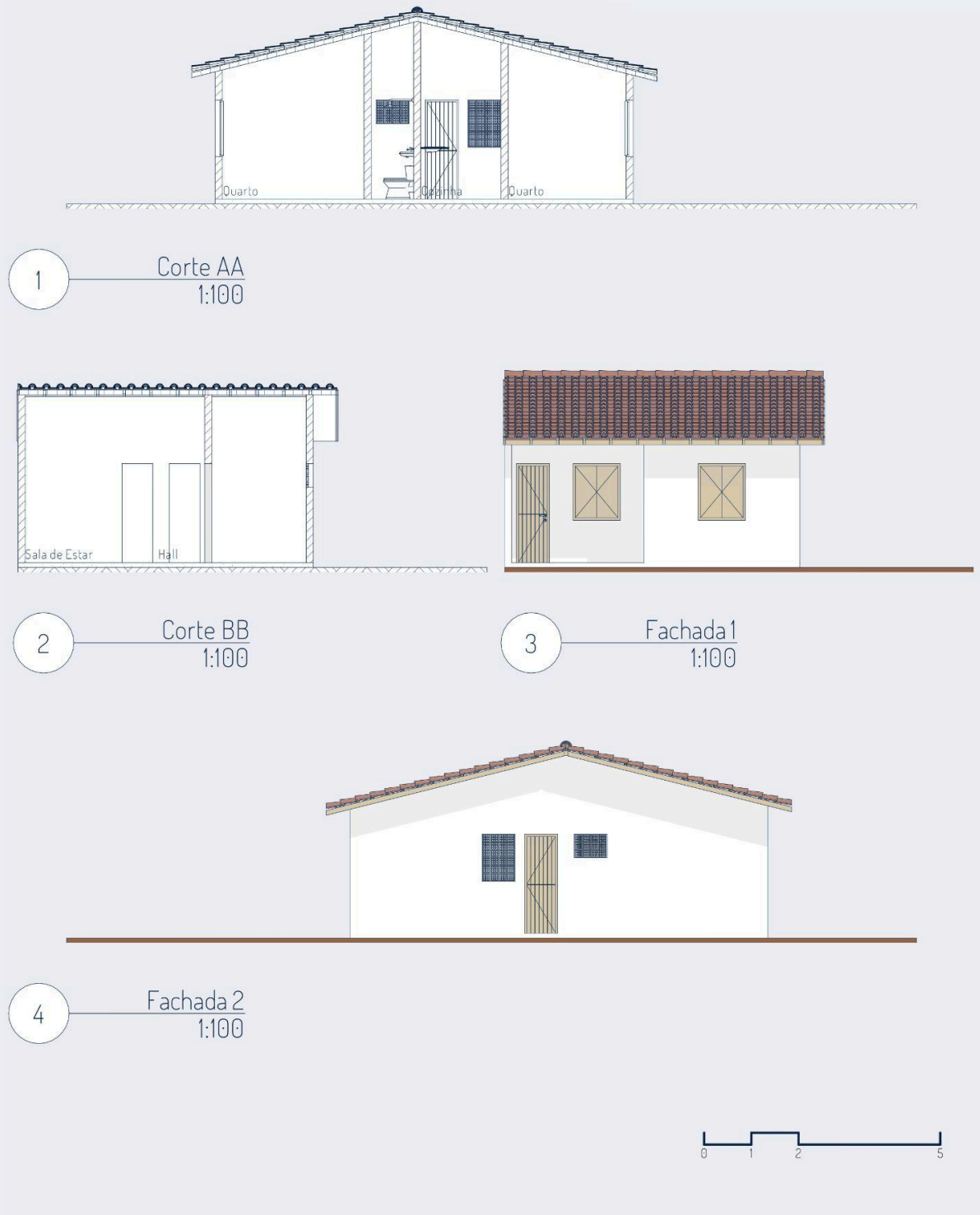


1 Planta Baixa
1:100

Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



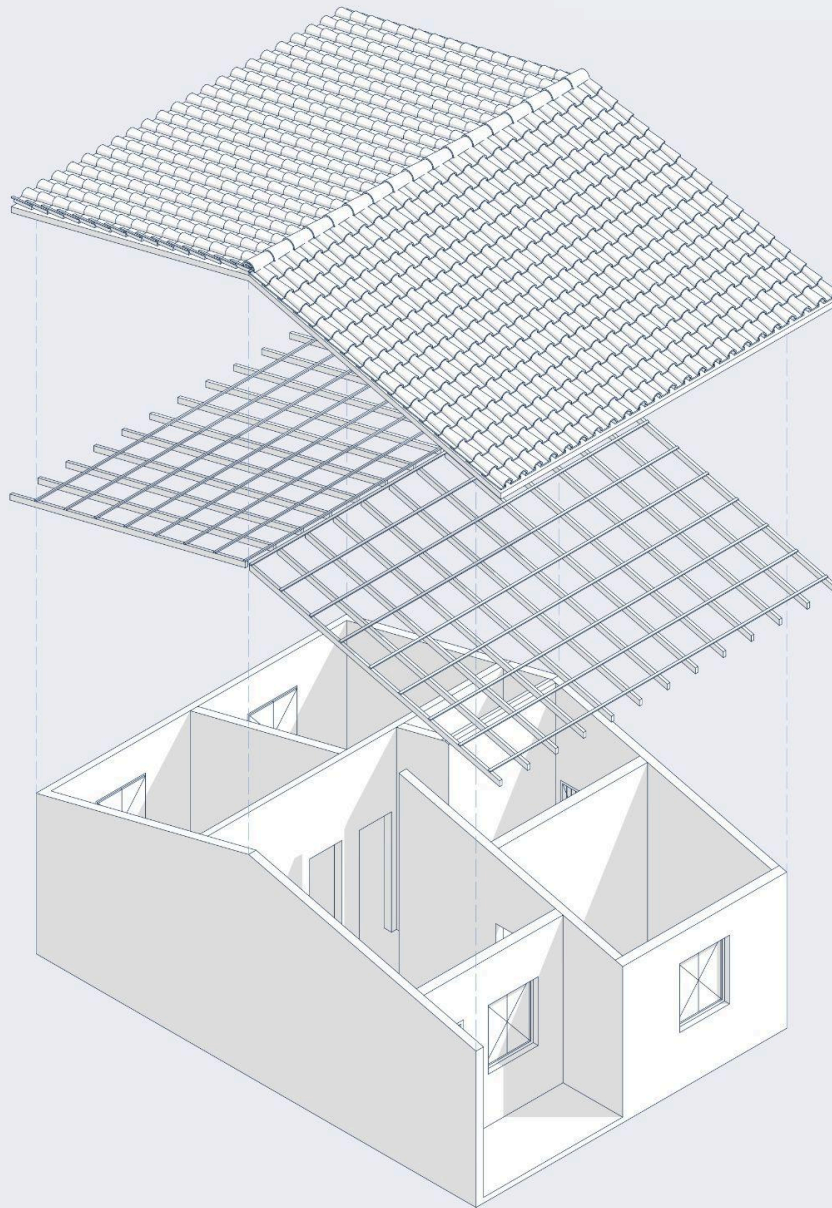
Figura 38 – Cortes e Fachadas da unidade Tipo C



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



Figura 39 – Perspectiva explodida da unidade Tipo C



1

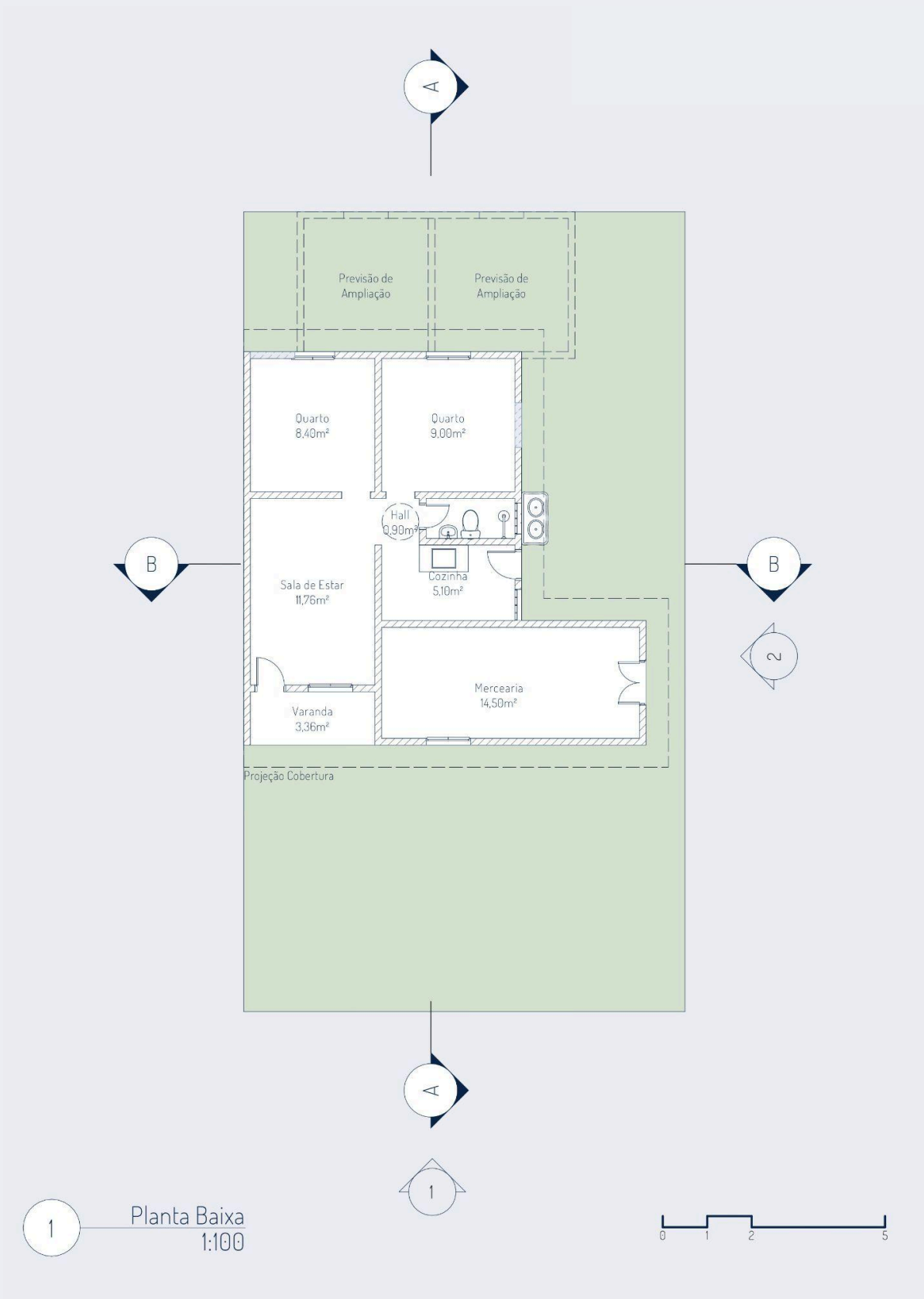
Perspectiva Explodida
1:100



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



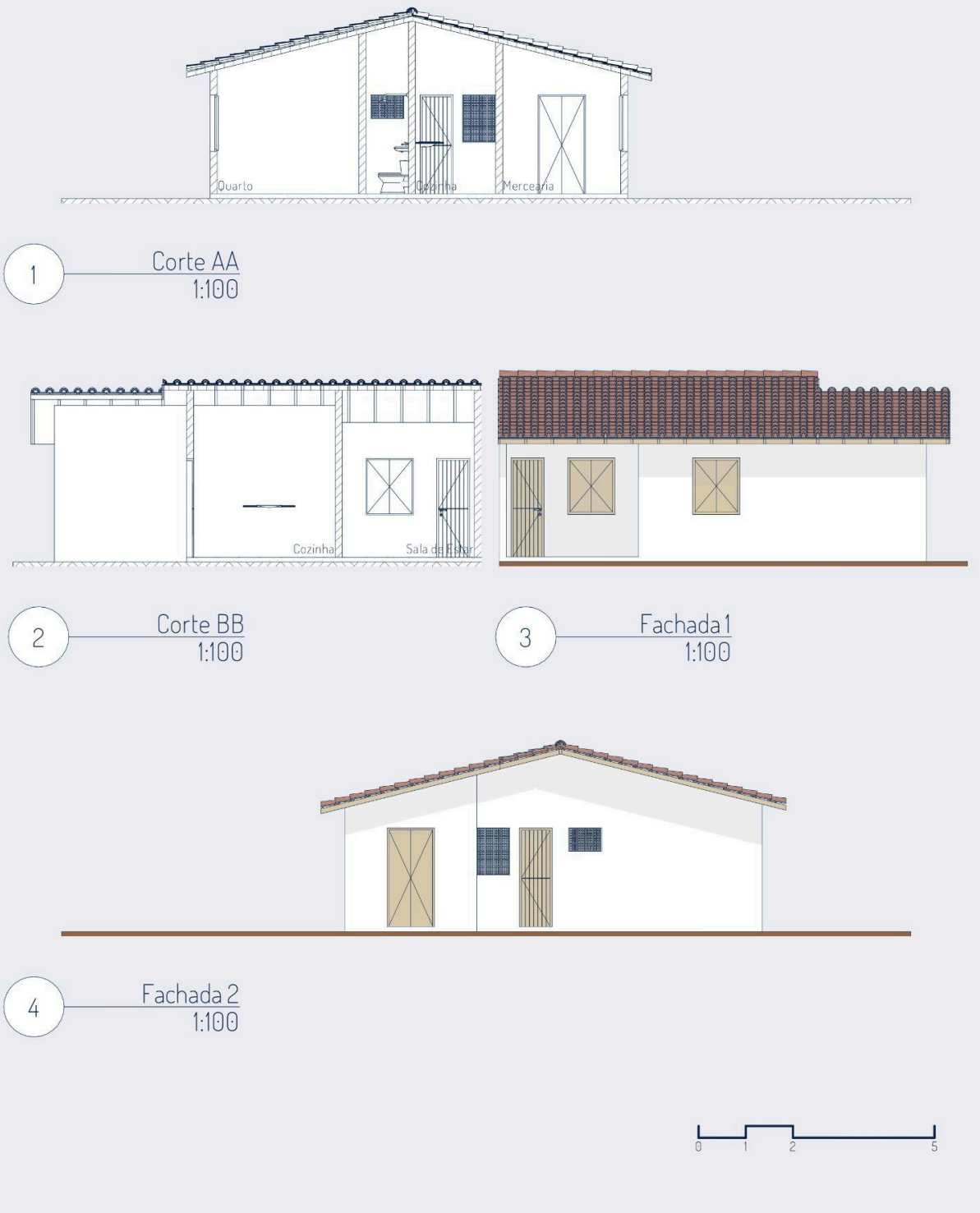
Figura 40 – Planta Baixa da unidade Tipo C - Mista



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



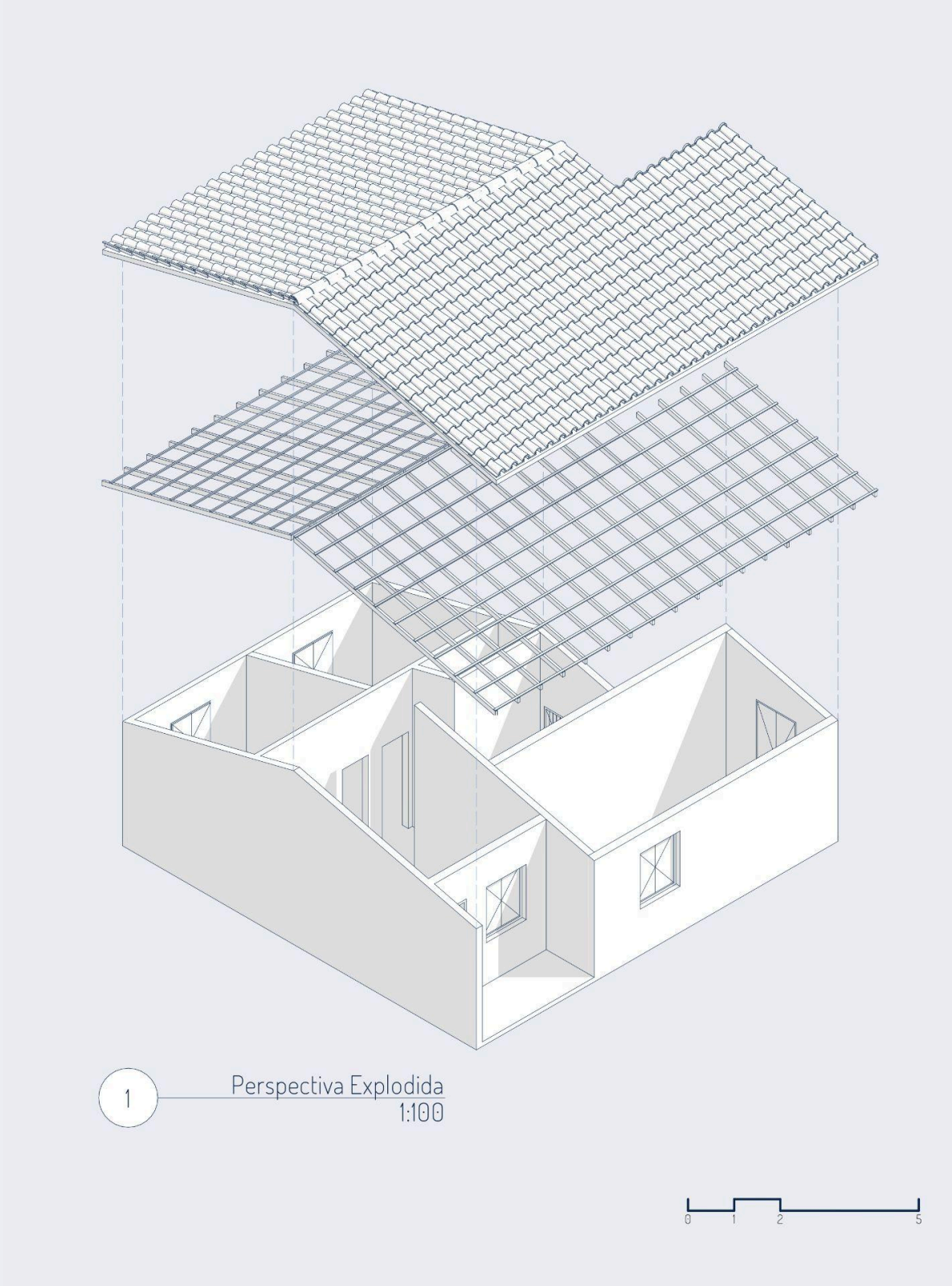
Figura 41 – Cortes e Fachadas da unidade Tipo C - Mista



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



Figura 42 - Perspectiva explodida da Unidade Tipo C - Mista



Fonte: elaborado pelo autor a partir de dados da COHAB-CE



No contexto do Conjunto Jereissati, a maioria dos moradores promoveram alterações significativas nas edificações originais, com o objetivo de atender às necessidades e funções não previstas inicialmente nos projetos desenvolvidos. Desse modo, surge uma espacialidade que remete à morfologia dos assentamentos produzidos de forma autônoma pela população, sendo as favelas o exemplo mais expressivo. Isso pode representar, por um lado, o comprometimento da qualidade do ambiente construído, devido à subversão dos princípios técnicos que ordenaram a concepção original desse espaço. Por outro, representa a ideia de que as soluções apresentadas pela população mais pobre são as mais adequadas. As modificações podem levar à degradação do ambiente construído, o que é definido como “favelização”, até mesmo pelos próprios habitantes (Leitão e Andrade, 2007). As transformações promovidas pelos moradores envolvem também os espaços públicos e a infraestrutura urbana, não previstos no projeto original, podendo comprometer as condições das redes de esgotamento sanitário, por exemplo. Os acréscimos podem ser feitos de maneira a não considerar os aspectos construtivos previstos em lei, comprometendo as condições da moradia como as condições razoáveis de ventilação e iluminação.

Geralmente, procurando atender a situações tais como o casamento de um filho ou a criação de uma atividade comercial que complemente a renda da família (Leitão e Andrade, 2007). As modificações não necessariamente implicam na melhoria da qualidade do ambiente construído, mas traduzem a dinâmica singular do processo de produção do espaço pela população. Vale ressaltar que as intervenções realizadas não são desprovidas de uma lógica funcional e construtiva, mas demonstram que a população deve ser incluída no processo de tomada de decisões do planejamento de projetos arquitetônico-urbanísticos, como a construção dos conjuntos habitacionais da COHAB na década de 80. Diante do exposto, a intenção é considerar que as modificações que os moradores realizam podem ser discutidas e integradas na implementação de uma política pública para a habitação de interesse social. Caracterizando um processo em que é imprescindível aprender com a população e articular o conhecimento técnico com os saberes populares e contribuir para a melhoria das condições do ambiente construído destes assentamentos, em particular, e da cidade, como um todo (Leitão e Andrade, 2007).

O fenômeno das várias ampliações construtivas não regulamentadas nos edifícios produzidos pela política pública do BNH por meio da COHAB, parece indicar que a forma do conjunto habitacional como moradia pública e social não satisfaz os mais diversos anseios dos moradores. A diversidade construtiva acomoda mudanças nos arranjos familiares, mas também se estende para outras determinações de uso de modo a representar que as unidades entregues não conseguiram se manter submissas à perversidade da monofuncionalidade habitacional (Carrasco, 2015). Nesse sentido, é como se a autoconstrução desse conta de “salvar” ou garantir (Santo Amore, 2020) uma urbanidade local, promovendo novos usos e construindo uma cidade mista no entorno. Além das modificações particulares que cada morador realiza em seu imóvel, é importante destacar as mudanças que o espaço sofre por meio de outros agentes e também pela proximidade do conjunto com o centro da cidade e o distrito industrial do município. A seguir, apresento uma sequência de imagens que auxiliarão no entendimento das principais transformações do conjunto ao longo de 20 anos, considerando a implantação de alguns equipamentos urbanos e eixos significativos de transformação do espaço.

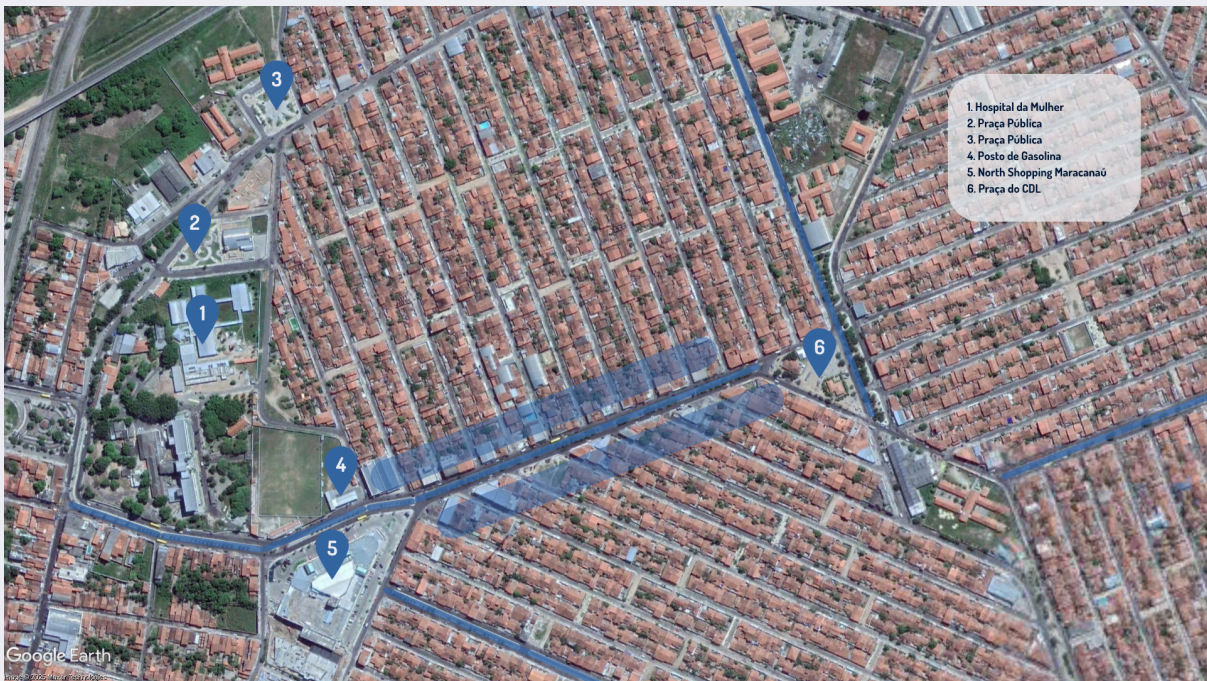


Mapa 7 – Mapa de trecho do Conjunto Jereissati em 2005



Fonte: elaborado pelo autor a partir do Google Earth

Mapa 8 – Mapa de trecho do Conjunto Jereissati em 2010



Fonte: elaborado pelo autor a partir do Google Earth



Mapa 9 – Mapa de trecho do Conjunto Jereissati em 2015



Fonte: elaborado pelo autor a partir do Google Earth

Mapa 10 – Mapa de trecho do Conjunto Jereissati em 2020



Fonte: elaborado pelo autor a partir do Google Earth

Mapa 11 – Mapa de trecho do Conjunto Jereissati em 2025



Fonte: elaborado pelo autor a partir do Google Earth

A partir dessas imagens de satélite, é possível destacar a presença de uma intensa atividade econômica, o que, paradoxalmente, não anula a presença de vulnerabilidades sociais e de focos de precariedade habitacional. A entrega das unidades precedeu a completa instalação de infraestrutura básica e de serviços públicos essenciais, que só começam a ser percebidos anos após a construção do conjunto, resultando em um início marcado pela precariedade. Tal condição, somada às oportunidades de emprego para todos os novos moradores lançou as bases para um desenvolvimento urbano desigual. No entanto, a proximidade do Jereissati I com o Centro foi um fator determinante para a sua consolidação como um polo de comércio e serviços.

Essa dinâmica econômica, por mais que atraia investimentos, promovam uma valorização imobiliária na região e resultem numa paisagem urbana mais consolidada, acaba por causar a retirada de muitos moradores de suas casas e influenciar na configuração desigual do desenvolvimento urbano. Essa mesma vitalidade econômica gera um processo de adensamento populacional e de especulação que pode precarizar as condições de moradia no entorno do conjunto. A implementação de programas sociais voltados para populações em situação de vulnerabilidade são indicativos da presença dos desafios socioeconômicos no conjunto e a iniciativas, embora essenciais, revelam a face de um bairro que, apesar de sua importância econômica, ainda abriga famílias em situação de risco social.

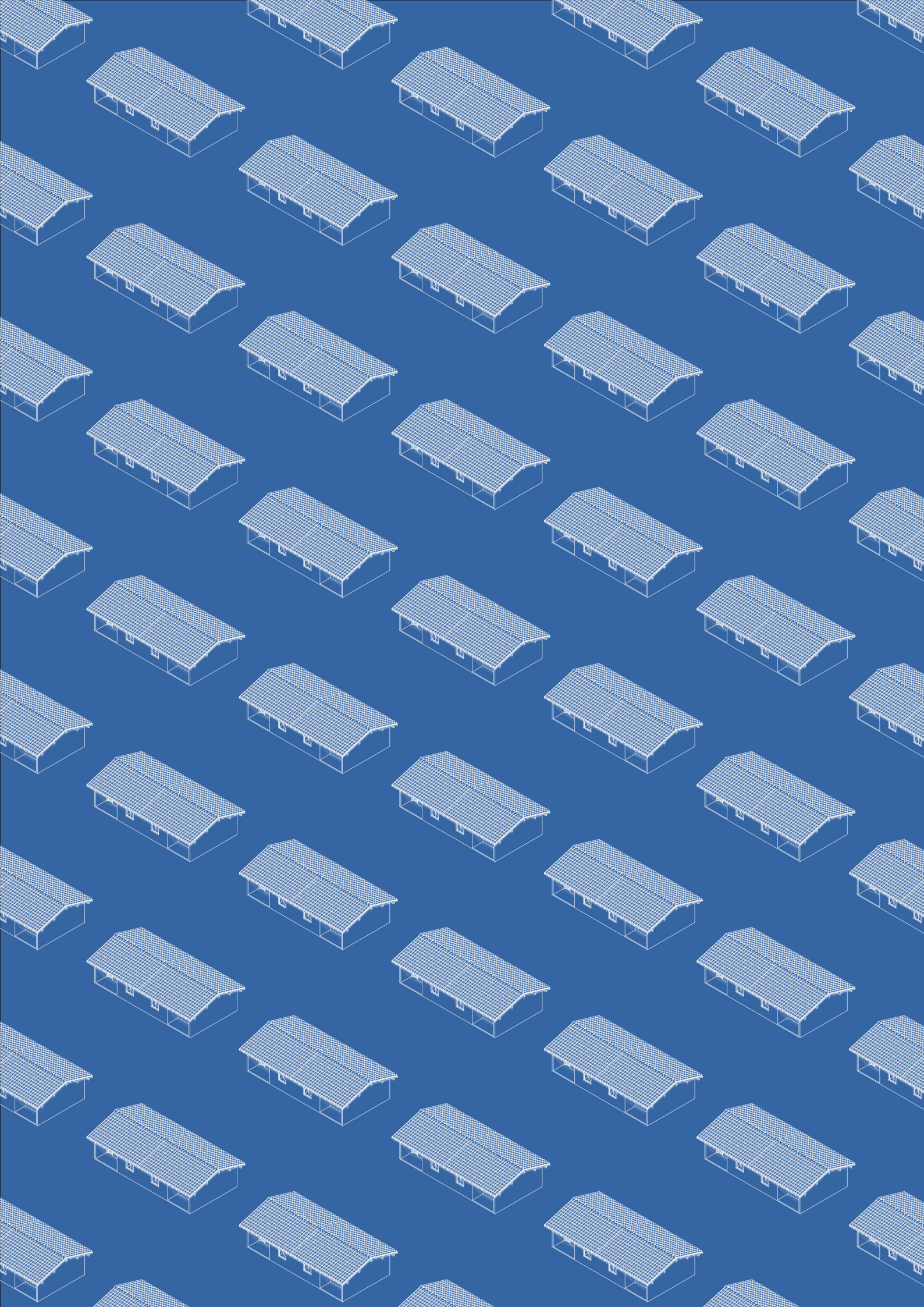
Em paralelo, o poder público municipal tem atuado com programas de regularização fundiária, como o “Papéis da Casa” e o “Minha Casa é Legal”. Essas ações são cruciais para garantir a segurança da posse aos moradores e permitir o acesso a financiamentos e melhorias habitacionais. No entanto, evidenciam a existência de um histórico de



informalidade na posse dos imóveis, uma característica frequentemente associada a áreas de favelização. Nos principais eixos identificados nos mapas anteriores, é possível notar recentes projetos de urbanização, como a requalificação de avenidas e a criação de áreas livres que buscam melhorar a qualidade de vida e a infraestrutura do Jereissati. Contudo, a leitura deve ir além da aparência das vias principais e considerar as condições de moradia no interior das quadras e em áreas mais afastadas do eixo comercial.

Portanto, a autoconstrução é compreendida, neste contexto, como um instrumento de adaptação espacial, social e econômica diante das limitações impostas pela forma da provisão habitacional e não apenas como um elemento precarizante da moradia (Carvalho, Leitão e Santo Amore, 2025). Mais do que uma resposta à escassez de recursos ou à ausência do Estado, as transformações expressam a capacidade dos moradores de reinterpretar, ampliar e ressignificar o espaço construído segundo suas necessidades cotidianas, dinâmicas familiares e desejos. Ao modificarem a forma original entregue pela COHAB - CE na década de 80, os moradores respondem à insuficiência programática e produzem novos arranjos morfológicos e sociais, revelando estratégias de sobrevivência, pertencimento e resistência. “Identificar essa forma e entender como superar seus limites parece pressupor ações políticas disruptivas que superem o isolamento dos conjuntos, as deficiências que permanecem, os fisiologismos estatais em sua provisão e até mesmo as contingências impostas pela propriedade privada da terra” (Carvalho, Leitão e Santo Amore, p. 16, 2025).

Dessa forma, o Conjunto Jereissati, em particular o Jereissati I, revela um quadro de contrastes por meio da força comercial e a proximidade com o Centro que impulsionam o desenvolvimento de uma parte do bairro, mas não foram suficientes para erradicar as vulnerabilidades sociais e a precariedade habitacional. O processo de “favelização” se manifesta de uma forma multifacetada e representa o reflexo das contradições do rápido processo de urbanização da periferia metropolitana. Cabe, então, repensar uma forma de conceber, habitar, construir e reformar esses espaços e a contínua observação das políticas públicas e da dinâmica social e econômica do bairro como fator determinante das futuras transformações deste importante território de Maracanau.





2. Direito de Habitar

Quando o direito à cidade não é concedido e o acesso ao profissional técnico não é viabilizado, não existe outra alternativa a não ser a autoconstrução. Portanto, neste capítulo tratarei dessa temática com a devida atenção, considerando a complexidade desse modo de produção do espaço. A partir de uma apresentação conceitual que delimita o universo deste trabalho, realizei uma aproximação da realidade de Maracanaú por meio de uma análise da autoconstrução. Para tal, é importante considerar uma abordagem em escala, desde as questões da configuração espacial do bairro até chegar na unidade habitacional. O método empregado auxiliou na leitura do lugar que permitiu a elaboração de uma tipologia de *progressividade autoconstruída*, a fim de compreender a totalidade por meio das especificidades. Ao fim, serão apresentados casos representativos das *estratégias projetuais tipológicas* analisadas e uma aproximação, a nível de desenho, das principais problemáticas habitacionais da população.

2.1. A Verdadeira Produção Habitacional: uma Arquitetura Possível

Diferenciando-se das relações capitalistas de compra e venda da força de trabalho, existe uma camada da produção habitacional que é representada por usuários que tomam as decisões relativas à moradia de maneira isolada, sem a interferência ou a participação daqueles que detêm o conhecimento codificado (Morado Nascimento, 2016). Esta produção demonstra que programas e políticas oficiais e estatais de habitação são muito menos importantes na produção da habitação popular do que querem fazer crer os relatórios técnicos oficiais (Maricato, 1982). Para esta camada significativa, existem algumas denominações: autoconstrução, autoprodução ou autogestão. Entretanto, as nomenclaturas se direcionam para “a provisão de moradia onde a família, de posse de um lote urbano, obtido no mercado formal ou informal, decide e constrói por conta própria a sua casa, utilizando seus próprios recursos e, em vários casos, mão-de-obra familiar, de amigos ou ainda contratada” (Morado Nascimento, 2016, p. 19). A autoconstrução pode se caracterizar, enquanto processo sócio-tecnológico em evolução e transformação constante, como a principal forma de produção residencial das cidades brasileiras, visto que “é através da autoconstrução que a maioria da população trabalhadora resolve o problema da habitação” (Maricato, 1982, p. 73). Essa forma de produção controlada pelos moradores não pode ser vista como um sintoma de atraso, mas como uma demonstração do potencial criativo e econômico que os pobres conseguem atingir por construir suas próprias casas, muitas vezes com um valor desproporcionalmente alto em relação à sua renda (Turner, 1977).

Configura-se, portanto, como importante ferramenta de provisão habitacional não mercantilizada, de acesso à moradia e à propriedade e de estabilidade familiar. Pode-se dar em terrenos não regularizados e, em grande parte, com infraestrutura precária ou inexistente (Morado Nascimento, 2016). Considerando que a classe trabalhadora não constitui demanda econômica para pagar pelos bens e serviços oferecidos por uma produção habitacional mercantil, esta grande massa mantém algumas práticas de subsistência, porque não lhe resta outra alternativa (Maricato, 1982). Como apresentado anteriormente, a questão da habitação está relacionada também à saúde, ao saneamento básico, à



cultura e aos transportes, que por sua vez estão relacionadas com a política salarial. Nesse sentido, a população de mais baixa renda é obrigada a apelar para seus próprios recursos para suprir as necessidades da habitação (Maricato, 1982). Isso não quer dizer, necessariamente, que o Estado é injusto na aplicação dos recursos, mas que, ao aplicar, ele confirma a lógica da acumulação do capital. Nesse sentido, a política habitacional se torna muito centralizadora e elitista, e se, por outro lado, o salário é mantido a um nível abaixo daquele que permitirá a compra desses bens, as necessidades serão, em grande parte, supridas (ou não) pela prática da autoconstrução.

Portanto, a autoconstrução se torna um mecanismo eficaz de apoio à acumulação do capital, uma vez que coloca o custo de produção das casas sobre os ombros do próprio autoprodutor (Bosv, 2013). De acordo com Oliveira (2006), a industrialização brasileira se sustenta, com base na autoconstrução, como uma forma de rebaixar o custo da reprodução da força de trabalho a partir dos recursos da própria classe trabalhadora. Ainda apresenta que, nas pesquisas sobre o custo de vida, o item habitação praticamente desaparece e isso reflete diretamente na avaliação do custo de sobrevivência. Logo, quando o governo calcula o salário mínimo, o custo da habitação some e influencia na fixação do valor, a partir do rebaixamento do custo da força de trabalho. Já o autor Sérgio Ferro (2006) argumenta que, na realidade, a autoconstrução é justificada pela crescente disponibilidade de um exército de reserva de força de trabalho e pela substancial baixa dos salários, em vez de ser a causa da queda dos salários. O capital, então, mantém uma oferta de mão de obra muito acima da demanda, o que força a baixa dos salários, tornando a autoconstrução quase obrigatória para a subsistência. Numa lógica complementar, o autor João Marcos (2006) enfatiza que a moradia autoconstruída, embora seja valor de uso, pode se transformar em valor de troca participando do ciclo de reprodução do capital. Também afirma que o pobre trabalhador que contribui com uma parte do seu salário para financiar a industrialização do país, é também o proprietário de um imóvel disposto à circulação mercantil.

Nesse sentido, é necessário analisar a produção do espaço construído sob um olhar das relações capitalistas no ramo da construção civil. De acordo com Jaramillo (1982), a produção do espaço opera simultaneamente com dinâmicas internas e peculiares, resultando num modo de produção global dominante que tende a conceber formas de produção sobreviventes ao modo anterior. Para analisar o processo produtivo é preciso reconhecer as seguintes posições: trabalho direto, controle técnico da produção, controle econômico direto da produção, motor da produção, controle econômico indireto da produção e formas de circulação da produção. O processo de urbanização será resultante da relação entre os agentes que ocupam as posições mencionadas, no caso da produção do espaço construído, as formas são: para mercado, estatal, doméstica e por encomenda. A autoconstrução, enquanto produção doméstica, “passa a ser vista como uma forma de produção do espaço dentro do contexto global da produção capitalista, que tem no fornecimento de um valor de uso seu motor e na qual o usuário tem ao mesmo tempo o controle técnico e econômico da produção” (Moura, 2017). Nessa lógica, a exclusão da maior parte da demanda do acesso aos sistemas de financiamento e da produção habitacional formal encontra seu escoamento em processos autônomos: espontâneos, organizados e coletivos (Jaramillo, 1991).

A autoconstrução abrange os aspectos construtivos do processo de produção, caracterizando-se como uma maneira possível de realizar a construção de uma casa ou de produzir os componentes de uma casa. Em



contrapartida, a autoprodução, se refere ao processo pelo qual o indivíduo, as famílias ou grupos sociais realizam a produção de moradias, por meio de iniciativa própria e em benefício próprio, que podem ser feitas pela autoconstrução ou de um processo de contratação terceirizada, para toda a casa ou partes dela (Bosv, 2013). Portanto, é típico da maioria da população, sem acesso à hipoteca, o autofinanciamento, porque o proprietário é ao mesmo tempo, um produtor direto e concentra o controle econômico e técnico da construção. Ainda, inserida na gama heterogênea de formas de produção e circulação, surge a autogestão coletiva, exemplificada pelas cooperativas de ajuda mútua e disseminadas em diferentes configurações institucionais. Todas essas diferentes formas de autoproduzir se referem a *Produção Social do Habitat*, conceito promovido pela Coalizão Internacional Habitat, que parte de uma estratégia para canalizar e potencializar os esforços dos moradores na produção de seu próprio espaço de vida (Bosv, 2013). Dessa forma, é possível resgatar os aspectos positivos da autoprodução e superar as dificuldades e deficiências desses assentamentos populares. A “produção social do habitat” é, então, uma forma de gerir a escassez de recursos públicos e a fragilidade das economias familiares, por meio da redução do custo da produção habitacional por meio da contribuição da mão de obra, seja para a construção em si, seja para as diversas atividades exigidas pelo desenvolvimento imobiliário autogerido.

Os processos autoconstrutivos percorrem caminhos de muitos anos de luta, que podem ir do primeiro cômodo construído, de forma a permitir o seguimento dos próximos, até o preenchimento quase total do lote incorporando a construção de mais de um domicílio, de cômodos de aluguel ou ainda, um cômodo comercial para geração de renda própria. Nesse sentido a casa cresce progressivamente, transformando-a numa “construção incompleta” (Jaramillo, 1982), pois sempre haverá algo a ser acrescentado ou transformado. Em Maracanaú, esses processos tomam forma a partir das constantes intervenções feitas nas casas entregues pela COHAB na década de 80, que por serem resultado de uma política exaustiva, genérica e de repetição, não conseguem atender à diversidade da demanda habitacional da população. Por isso, neste trabalho, permito-me direcionar os estudos para uma *progressividade autoconstruída*, da qual é possível ser realizada a partir de uma unidade habitacional embrionária, conquistada por meio de uma política pública que se consolida ao longo do tempo, de acordo com as possibilidades socioeconômicas dos moradores, como resposta coerente às suas necessidades individuais. Vale ressaltar que um padrão habitacional ideal é aquele que a classe trabalhadora acredita conquistar por meio do avanço possível dentro das condições em que se encontra, sejam políticas, sociais ou econômicas.

No caso do Conjunto Jereissati, a *progressividade autoconstruída* se inicia com a aquisição do imóvel pago em prestações mensais durante anos, seguida de uma obra que se desenvolve progressivamente por meio da obtenção de materiais ao longo do tempo. A segurança de posse torna-se um ponto chave, dentro da lógica de acesso ao solo urbano e da prática da autoconstrução (Morado Nascimento, 2016), referenciada pela necessidade absoluta das famílias de acessarem o direito à cidade e a uma moradia digna. As decisões construtivas e espaciais, ampliam-se diante da capacidade dos autoconstrutores de aprenderem o ofício da construção civil e da proximidade geográfica com os depósitos de materiais de construção. De acordo com Morado Nascimento (2016), as intervenções feitas nas casas atendem às demandas imediatas dos moradores e às possibilidades de mudanças futuras por meio de adaptações e aprimoramentos necessários à funcionalidade permanente, assim como referem-se à capacidade dos



moradores de decidir, autonomamente sobre o espaço, muito além do mero atendimento aos seus desejos. Dessa forma, “a autoconstrução é a resposta possível para as famílias pobres, em razão das condições políticas, sociais e econômicas que enfrentam” (Morado Nascimento, 2016, p. 22). Por fim, é possível afirmar que, na autoconstrução, há um conhecimento implícito na avaliação das opções que possam atender às suas aspirações individuais, em relação às tecnologias, aos materiais, sistemas construtivos e à execução, tal como ao financiamento e/ou gerenciamento da construção (Morado Nascimento, 2016).

Entretanto, as habitações produzidas pela autoconstrução possuem evidentes limitações, que se resumem na estreita margem econômica que envolve o autoprodutor. Por isso, dificilmente as escolhas estarão relacionadas ao gosto, higiene, estabilidade e conforto, mas sim ao baixo nível de consumo permitido por seu salário. De acordo com Sérgio Ferro (1969), é possível caracterizar a casa popular brasileira seguindo alguns aspectos apresentados na sequência. Os materiais da construção são sempre os mesmos, os de menor custo, e sua escolha depende da oferta da loja de materiais mais próxima. A técnica utilizada é a tradicional e exaustivamente testada, vista, vivida e absorvida por contínua vizinhança, e faz parte do conhecimento popular quase espontâneo que todos herdaram com nenhuma especialização. O produto obtido com tais limitações também pode ser padronizado sem pôr em risco os poucos recursos destinados à construção da casa, e se torna depósito obrigatório de infinitas carências, onde nenhum enfeite é sobreposto à urgência de construir, evidenciando a residência justamente por sua ausência. O uso dispensa cuidado e não é envolvido por qualquer fetiche, a casa é feita para servir e naturalmente se serve a partir dela, o supérfluo não aparece na construção e as áreas são organizadas conforme sua utilização. O valor se restringe muito à eficácia, variando somente ao estágio histórico dos materiais primários compatíveis com a produção artesanal e individual. A autora Ermínia Maricato (1982) afirma que, o congestionamento habitacional, a coabitação familiar, a insalubridade, a iluminação precária e a ventilação precária são resultados, de uma lista bem extensa, do modo pelo qual se dá o assentamento das populações socioeconomicamente vulneráveis.

Pode-se afirmar que existe planejamento, por parte dos autoconstrutores, nesse processo complexo de produção da própria moradia. Basta observar as ações que se repetem e perceber um planejamento tático com pressupostos diferentes daqueles que subsidiam um profissional técnico. Nessas construções, são encontradas soluções híbridas da disponibilidade de recursos com a emergência da situação e, com isso, “engendram-se no precário e no ordinário do real, inventam-se a partir do imprevisto e da improvisação, resolvem-se imediatamente, no cotidiano, em ato” (Lopes, 2016, p. 35). Portanto, são ações que não se deixam disciplinar, pois estão em constante movimento e não se cristalizam nem no tempo e nem no espaço, por isso é necessário que ocorra um registro dessas *artesanias construtivas*. No geral, tratam-se de soluções carregadas de urgência e emergência que surpreendem pela forma inventiva e inusitada em juntar e misturar referências, das mais variadas, resultando numa forma-ação, conteúdo e intenção em ato, em estética e política hibridizadas (Lopes, 2016). Não se trata de uma idealização romântica de um modo de fazer ou da busca por uma identidade genuína, essas manifestações demonstram diferentes apropriações realizadas em controvérsia ou contradição ao espaço planejado, que refletem os conflitos do morar.

2.2. Análise e Leitura do Lugar

De acordo com Morado Nascimento (2024), primeiro as pessoas existem e moram em algum lugar, em seguida os moradores decidem sobre como construir suas casas e, raramente, há interferência daqueles que possuem o conhecimento técnico. Nessa provisão *autoconstrutiva*, existem importantes interfaces que ainda precisam ser reconhecidas e analisadas. O termo *autoconstrução* pode reduzir e racionalizar diversos aspectos, podendo carregar distorções e equívocos a favorecer determinados interesses. Neste trabalho, utilizarei o conceito de [auto]construção¹ como um processo coerente pelo qual a moradia é produzida por meio das violentas condições que os moradores enfrentam cotidianamente (Morado Nascimento, 2024). O avanço na compreensão sobre a construção das moradias e das cidades pode-se ampliar por meio do diálogo com os [auto]construtores. A partir disso, é possível afirmar que a conversa pode contribuir no conhecimento das práticas e vivências, abordar suas complexidades e singularidades, e nos transformar, por meio da observação e do aprendizado. Morado Nascimento (2024) afirma que a [auto]construção é um processo de fazer e aprender por meio de experiências e vivências individuais e coletivas, e os [auto]construtores não formam um grupo homogêneo e coeso justamente por possuírem várias motivações para decidirem pela produção de suas moradias.

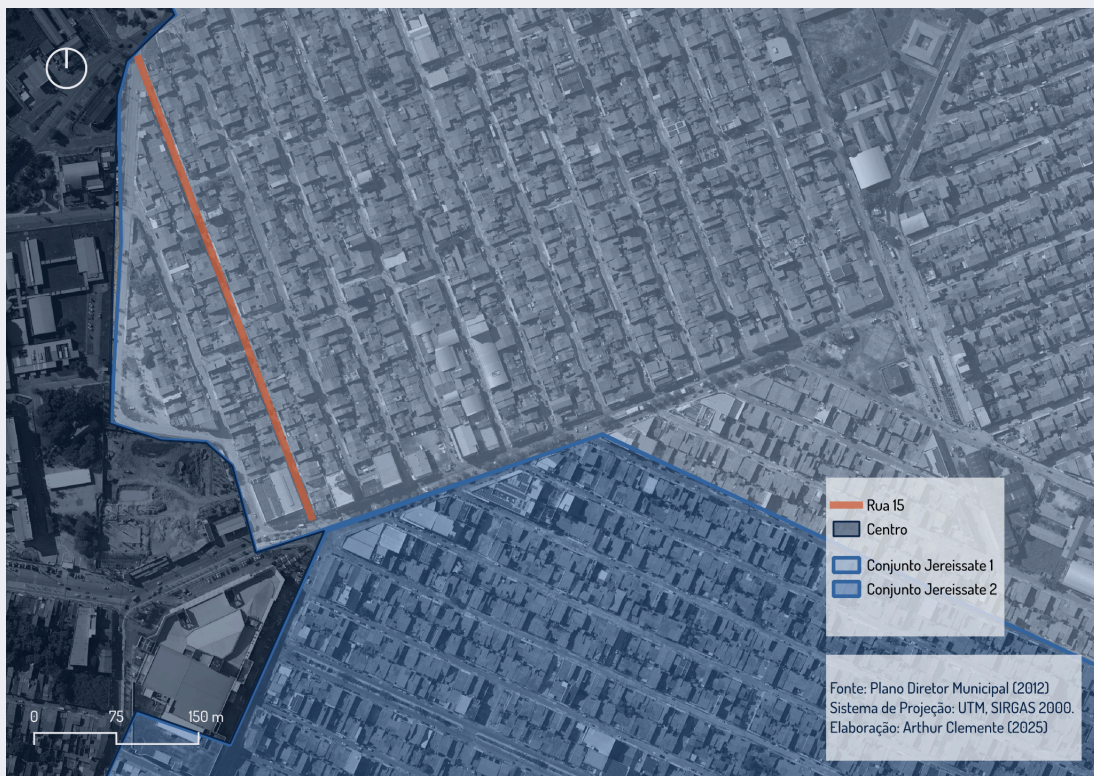
Nesse sentido, para me aproximar de como a [auto]construção ocorreu, ao longo dos anos, no Conjunto Jereissati optei pela realização de uma leitura do lugar², a partir das linhas de análise elaboradas pelos pesquisadores do PRAXIS-EA/UFMG. As linhas se caracterizam como uma decomposição do conceito *autoconstrução*, as quais se graduam em função dos diferentes atributos conformados pela prática discursiva. Servem para compreender o universo da produção da cidade, suas distintas práticas e evitar análises abstraídas das singularidades, de cada morador construtor, ou românticas sobre a prática da [auto]construção. A depender do modo pelo qual as características se agregam é possível definir e materializar um tipo de [auto]construção. Para compreender a maior abrangência possível, foi necessário partir de um recorte, por meio da malha viária, que servisse como modelo representativo deste modo de produção do espaço. Então, optei por realizar a leitura do lugar tendo como estudo de caso a rua 15, lugar onde nasci e pude presenciar os processos de transformação urbano arquitetônicos. Por mais abrangentes que sejam as linhas, foi necessário redefinir uma articulação e direcionamento a fim de maior proximidade com a realidade do território analisado. Desse modo, alguns aspectos das linhas, descritas a seguir, não se referem totalmente às características definidas pelos pesquisadores e foram re-elaboradas para compreender as individualidades da [auto]construção no recorte analisado. Portanto, apresentarei inicialmente as definições originais do PRAXIS-EA/UFMG e em seguida seu rebatimento no Conjunto Jereissati.

¹ A decisão em grafar [auto]construção e [auto]construtores, de forma distinta, refere-se à compreensão da autora Denise Morado (2024) sobre a construção de moradias que legitima a decisão autônoma dos moradores por construir; portanto, [auto] é acessório.

² *Leitura do lugar* é proposta teórico-metodológica que pretende descriptar a cidade por meio de linhas de análise ao entender o território a partir do olhar de quem mora e ocupa, de quem cotidianamente vivencia e experimenta o espaço, fazendo-se emergir uma possível disrupção das valorizadas narrativas institucionais, técnicas e acadêmicas vigentes, própria do diagnóstico urbano (Morado Nascimento, Freitas, Nascimento, 2022).



Mapa 12 – Localização da Rua 15 no Jereissati I em Maracanã



Fonte: elaborado pelo autor

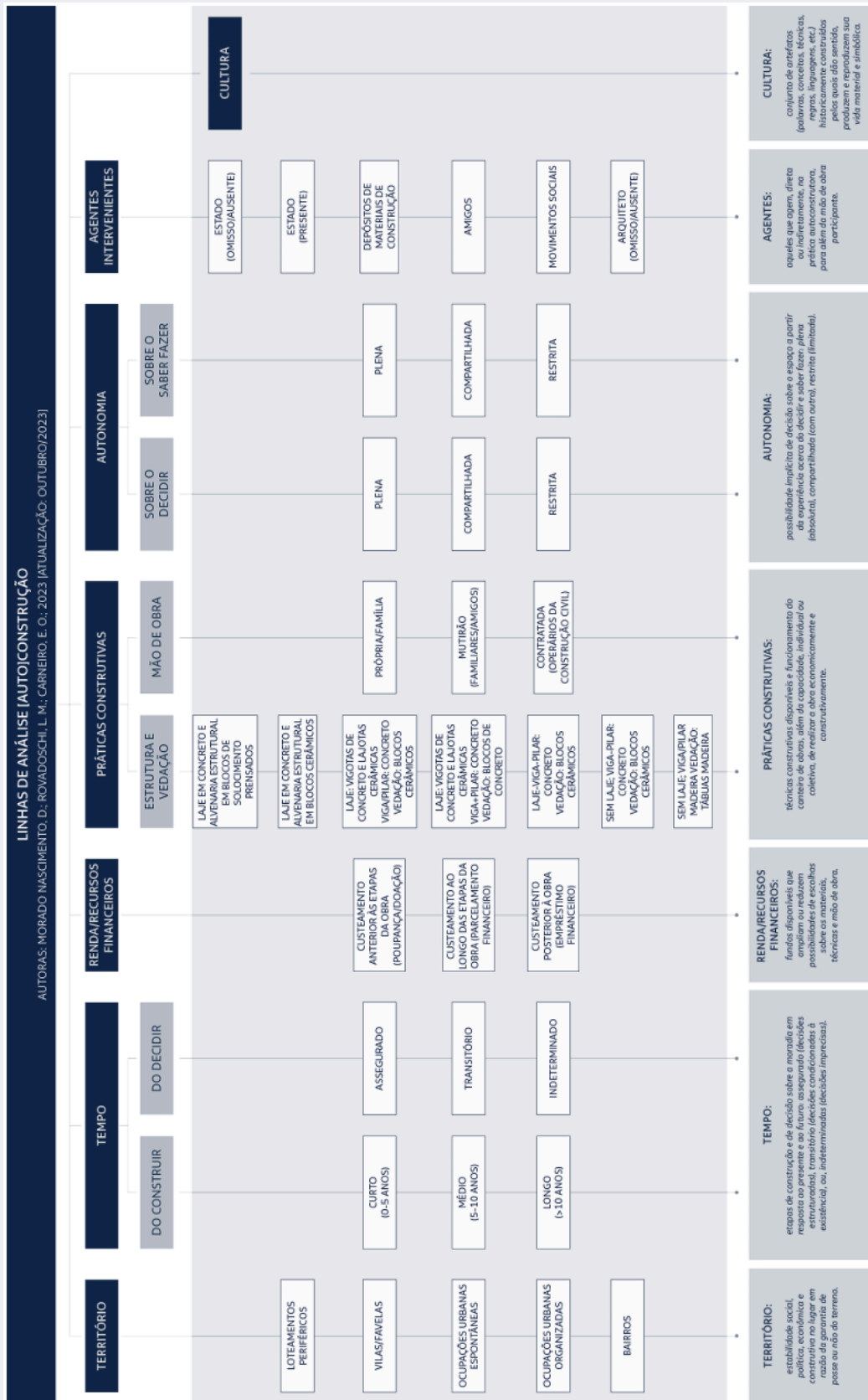
Figura 43 – Imagem da Rua 15 no Jereissati I em Maracanã



Fonte: Google Street View



Figura 44 – Linhas de análise da [auto]construção



Fonte: elaborado por Bianca F. de Meneses, baseado em Morado Nascimento, D.; Rovadoschi, L. M.; Carneiro, E. O., 2023



Território

Refere-se a maneira como os [auto]construtores se dispersam na cidade, seja em loteamentos periféricos, vilas e favelas, ocupações espontâneas ou organizadas, e bairros. Esses territórios estão diretamente associados à possibilidade de acessar o direito de existir na cidade. A garantia de posse ou não do terreno desencadeia um modo de construir que traz menor ou maior estabilidade social, política, econômica e construtiva no lugar. O Jereissati se configura inicialmente como um loteamento periférico, que se inicia com a compra de um lote, neste caso pela compra do imóvel, de forma legal pago geralmente em prestações mensais, seguidas de obras que vão se desenvolvendo por meio da obtenção de materiais ao longo do tempo. Na medida em que as famílias se sentem seguras em relação à posse, optam pela [auto]construção como forma de atender às demandas individuais. Também se configura, posteriormente, enquanto bairro, uma parte fragmentada da cidade institucional, com fronteiras físicas, sociais e políticas explícitas, caracterizado por um processo formal que define ruas, moradias, indústrias, comércios, praças, equipamentos e serviços urbanos. Além de possuir uma oferta de serviços e equipamentos públicos com maior incidência, que desencadeia decisões distintas.

Muitos dos primeiros moradores do Conjunto Jereissati eram habitantes da cidade de Fortaleza, majoritariamente da periferia, e tiveram conhecimento do conjunto por meio de familiares ou de colegas de trabalho. Inclusive, para alguns moradores, morar em Maracanaú não era a primeira opção, e sim permanecer na capital, em algum outro conjunto habitacional também construído pela COHAB na época, como o Ceará, por exemplo. Para ter acesso às unidades, a população precisava inscrever-se num sorteio e, se agraciada, recebia uma carta comunicando a aquisição do imóvel. Em seguida, era necessário “comprar a chave”, dando um valor de entrada e assumir um pagamento de parcelas mensais durante muitos anos. Aos que não foram sorteados, a princípio, a obtenção do imóvel foi intermediada por uma terceira pessoa que havia sido beneficiada com a unidade residencial, mas que não demorou para optar pela locação ou venda da propriedade, fator que pode representar uma das falhas desse programa. As parcelas pagas mensalmente possuíam valor insignificante, inclusive, alguns moradores nem se recordam o quanto custavam. Além disso, devido às altas inflações da época é difícil aferir com precisão sua relação com o salário mínimo. Contudo, relatos apontam que o valor girava em torno de Cz\$5 e Cz\$8 na década de 80.

As principais motivações para a aquisição das casas se direcionaram ao “sonho da casa própria” e ao desejo em sair do aluguel, contribuindo com a melhoria de vida, além da proximidade com uma grande área industrial, que gerou empregos para muitos deles. Ainda assim, existem relatos de que a distância com a cidade de Fortaleza era um incômodo e não haviam muitas opções de transporte, fazendo com que a população utilizasse, majoritariamente, os trens de baixa qualidade das linhas férreas existentes. Em seguida, a gestão municipal de Maracanaú passou a ofertar linhas de ônibus que transportavam as pessoas para o centro da capital cearense. Atualmente, existem três linhas que ligam o Conjunto Jereissati ao Centro de Fortaleza. Na época da obtenção das residências, Maracanaú ainda figurava enquanto parte do município de Maranguape, então praticamente todas as questões legais precisavam ser resolvidas considerando um deslocamento significativo. Muitas das residências foram quitadas nos anos seguintes ao do



Governo de Fernando Collor (1990-1992), por meio do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), por um valor que não chegava a alcançar os R\$50, mesmo que na época o salário fosse baixo.

Tempo

Os [auto]construtores podem construir suas casas em tempo curto (até 5 anos), médio (5 a 10 anos) e longo (por mais de 10 anos), que pode incidir diretamente no decidir sobre a moradia, caracterizando um processo de tomada de decisão assegurada (estruturadas), transitória (decisões condicionadas à existência) ou indeterminada (imprecisas). O tempo está fortemente atrelado à disponibilização imediata ou não da mão-de-obra, dos materiais construtivos e recursos financeiros e organiza a moradia de forma mais ou menos orgânica e solidária. Vale ressaltar que o tempo dos processos decisórios sobre a moradia [auto]construída não é realizado no tempo da arquitetura, do planejamento, do urbanismo, da engenharia ou da ciência.

Uma das primeiras intervenções realizadas pelos moradores, de maneira autônoma, foi a construção de muros, por questões de segurança e privacidade. Tendo em vista o cenário dado, onde as famílias não se conheciam e não existiam relações de vizinhança, muitos moradores relatam que as casas eram invadidas à noite e o furto de peças pessoais eram recorrentes. Também não haviam calçadas, por isso muitos moradores precisaram também praticar a [auto]urbanização e construir seu próprio espaço de passeio, já que a consolidação das vias surgiria muitos anos depois. Na mesma lógica de segurança e privacidade, moradores relatam que, pela padronização, as fechaduras das portas eram todas iguais, fazendo com que uma mesma chave abrisse toda e qualquer porta. Por esse motivo, alguns optaram pela troca da fechadura, de maneira a garantir uma rotina mais segura. Em resposta ao barateamento do custo da construção, a COHAB entregou as casas sem revestimento cerâmico nas áreas molhadas, detalhe que causava infiltração nas paredes e dificultava a higiene dos ambientes de serviço. Então, à medida em que as famílias iam se consolidando no território, foram revestindo as áreas molhadas e investindo em outros acabamentos de melhor qualidade.

No Conjunto Jereissati, nem todos os primeiros proprietários ainda residem nas casas. Para alguns, o tempo da valorização imobiliária chegou primeiro e deu lugar ao desenvolvimento econômico. Da mesma forma, o tempo de existir na cidade era mais urgente que a chegada de equipamentos de qualidade, com isso, muitos moradores optaram por morar em lugares com melhor qualidade de vida. Com o passar dos anos, e em tempos distintos, aquela unidade embrionária deixava de atender às necessidades de cada núcleo familiar individual, por esse motivo as famílias optaram por ampliar, subdividir ou verticalizar suas casas. Ainda numa lógica de manter a circulação de capital próxima da habitação, muitas famílias, principalmente as de maior proximidade com o Centro, optaram por alterar parte do uso do lote para uma finalidade comercial, de prestação de serviço ou de locação. Nesse universo onde o tempo passa de maneira única, é necessário considerar o tempo de juntar, aos poucos, os recursos para que determinada reforma seja possível. Por isso, para obtenção de um produto finalizado e completo, foi necessário dividir o processo da construção em etapas e fases correspondentes ao recurso disponível. Para o futuro, muitos moradores não pensam em ampliar suas casas, para alguns, ficou até grande demais, e outros nem pretendem fazer algum tipo



de modificação por acreditar não fazer mais sentido com a realidade em que vivem. No geral, o que se pretende é a reparação de algumas questões que comprometem a habitabilidade e a qualidade de vida das famílias.

Recurso

Elemento que atravessa outras linhas de análise, é estruturante da prática e pode ampliar ou reduzir suas escolhas e confere maior ou menor efetividade e solidez na tomada de decisão sobre os materiais, técnicas construtivas e mão de obra. Os recursos financeiros são dependentes da renda individual ou familiar e custeiam a moradia por meio de poupança ou doação (antes da obra), parcelamento financeiro (durante a obra) e empréstimo financeiro (depois da obra). Na [auto]construção, a destinação financeira ocorre simultaneamente com a execução da obra, não existindo, a priori, etapas de projeto e planejamento da moradia.

As reformas mais significativas foram possíveis a partir de uma grande quantia recebida pela família, geralmente um valor acumulado através dos empregos formais. Quando não, eram feitas por meio de pequenas economias previamente calculadas para a realização das reformas. Para a compra dos materiais, geralmente eram usados cartões de crédito que possibilitaram um pagamento parcelado. Ainda assim, alguns moradores relatam que, para obras de menor escala, eram feitos empréstimos por meio do Crediamigo, um programa de microcrédito do Banco do Nordeste. Os materiais usados são os mais convencionais como: tijolo em bloco cerâmico, aglomerantes minerais e telha cerâmica colonial. A aquisição dos materiais dependia do depósito de material de construção mais próximo e mais barato, fazendo com que os moradores ficassem à deriva da baixa qualidade de alguns dos materiais e implicando, inclusive, no ato de refazer alguns sistemas construtivos ao longo do tempo. No entanto, dificilmente a falta de recursos atrasou a obra pois, quando os moradores sentiam que não poderiam mais arcar com os custos da construção, realizavam empréstimos a serem pagos posteriormente à obra, causando endividamento. Os recursos geralmente eram calculados para a finalização de uma etapa da obra, como, por exemplo, a construção das paredes internas, enquanto outras etapas como esquadrias e acabamentos aguardavam pela acumulação de novos recursos.

Práticas

As técnicas e os materiais identificados para a estrutura e vedação estão vinculados à mão de obra: própria ou familiar, de mutirão, ou por contratação de operários da construção civil. O maior ou menor domínio das técnicas construtivas, que resulta em eventuais patologias construtivas que necessitam reformas, caracterizam diferentes [auto]construtores. Além disso, as técnicas construtivas disponíveis e o modo de funcionamento do canteiro de obras, bem como a autonomia em realizar a obra economicamente e construtivamente, também determinam diferentes práticas. As técnicas encontradas presentes são as de vedação em blocos cerâmicos, atreladas a coberturas em telhas cerâmicas ou ainda, quando verticalizadas, lajes pré-moldadas com vigotas treliçadas e lajotas cerâmicas assentadas em pilares de concreto.

No Conjunto Jereissati, as reformas seguem um padrão de prática iniciando sempre a partir do ato de reconhecer a necessidade e em seguida do contato com um operário da construção civil. O contato com um pedreiro



geralmente é derivado da conversa com algum vizinho, que passou por uma reforma recentemente. Nesse sentido, os procedimentos recorrentes são: apresentar ao pedreiro o que precisa ser feito, num primeiro contato, e em seguida discutir um custo possível para a realização da reforma, considerando a força de trabalho do operário, e ainda a quantidade de materiais necessários. Essa aferição é imprecisa e pode causar a falta de materiais durante a obra, ou a superestimação, gerando desperdícios. Os elementos construtivos são definidos pela significância e geralmente não possuem muita complexidade, como por exemplo as esquadrias e os acabamentos de piso, e parede e geralmente a indicação dos materiais fica a cargo do operário. Para as reformas de menor complexidade, como pintar uma parte da parede ou rebocar um trecho específico, é comum que os moradores façam com as próprias mãos. Quando as reformas exigem uma maior força de trabalho, geralmente a população opta por contratar uma mão de obra não específica, ou seja, um mesmo operário da construção civil é quem realiza todas as etapas construtivas. A depender da escala, era necessário também a contratação de *serventes*, responsáveis por auxiliar o pedreiro em etapas de maior complexidade. Nenhuma das obras foi planejada, desenhada ou acompanhada por um profissional técnico da construção civil, como um arquiteto ou engenheiro.

Autonomia

Refere-se a possibilidade implícita de construir a moradia a partir da experiência ou vivência sobre decidir e sobre saber-fazer que pode se dar de forma plena, compartilhada ou restrita. Amplia-se a questão da autonomia para além das questões espaciais e construtivas, é necessário assumi-la perante às necessidades habitacionais dos moradores e às condições de produção da cidade. As decisões, na prática da [auto]construção não são tomadas para alcançar a materialidade física do objeto-casa, mas do processo-morar.

Geralmente, o formato da casa toma forma a partir do aproveitamento das alvenarias existentes, visando também o barateamento da construção e dos espaços remanescentes de terreno. Os moradores tomam controle do processo de tomada de decisão apenas na orientação, ao definir o que pode funcionar em cada ambiente. Nesse processo, pode-se afirmar que o controle está nos chefes de família, principalmente por serem os provedores dos recursos financeiros. Considerando, ainda, uma realidade onde as mulheres da família, que mais possuem propriedade das necessidades espaciais da casa, pouco intervêm nas decisões, sendo passíveis de sofrer e conviver de fato com as consequências de possíveis falhas da construção. Os modelos de reforma geralmente são padronizados pela vizinhança, que resultam em soluções que, geralmente, desconsideram aspectos qualitativos como o conforto ambiental e o melhor aproveitamento dos espaços. Muitas soluções, inclusive, são resultados da desigualdade socioeconômica, pelas quais são pensadas no intuito de se aproximar das residências construídas por uma população de maior poder aquisitivo.

Agentes

São aqueles que agem, direta ou indiretamente, para além da mão de obra participante. O Estado pode ter papel relevante quando, por omissão ou ausência, não garante aos moradores direitos constitucionais, ou quando, ainda que presente, não garante qualidade de vida urbana. Os depósitos de materiais de construção também



merecem destaque, são eles que direcionam a venda de determinados produtos e materiais construtivos e estabelece regras de financiamento ou contrato de determinados serviços. Nesta realidade, os arquitetos são ausentes ou omissos, sem incluir os profissionais vinculados à assistência técnica, seja via extensão universitária ou via movimentos sociais.

Em Maracanaú, as principais ações governamentais e públicas vêm da gestão municipal, mas não existe apoio frente à [auto]construção. Os moradores relatam que tudo é feito de maneira autônoma, sem a participação de ONGs, universidades, igrejas, coletivos ou associações. Configura-se uma realidade completamente desassistida, onde a assistência técnica é um sonho desconhecido e o direito de existir na cidade é comprometido. Alguns depósitos de materiais de construção são recorrentes como o Depósito 3 Irmãos e o Comercial Campelo. Os relatos também contam com a presença de dois agentes da construção civil recorrentes, o Gildo e o Adriano, responsáveis por algumas reformas em praticamente todas as casas do território analisado. Nessa lógica, é possível afirmar que outros agentes da construção civil possam ser recorrentes em outros trechos do bairro.

Cultura

Designa um conjunto de artefatos historicamente construídos, pelos quais dão sentido, produzem e reproduzem a vida material e simbólica dos moradores em cada lugar. A cultura é a liga que une cada linha de análise e produz sempre algo distinto. No Conjunto Jereissati, as pessoas costumam seguir um mesmo padrão de procedimentos: percebem a necessidade, entram em contato com um operário da construção civil a fim de discutir um custo para a realização da obra e em seguida contratam (ou não) o serviço. Tal processo não conta com a participação de um profissional técnico e muito menos é viabilizado por algum programa de crédito ou subsídio para a realização das reformas. As soluções projetuais ficam restritas ao conhecimento do operário e do morador, muitas vezes sendo um reflexo do que já está sendo feito pela vizinhança. Os saberes populares são disseminados pela família e pelos amigos e muitas vezes se dá como o único meio possível de realização de uma reforma. Para os que não conseguem pagar por muitas diárias de um serviço contratado, resta aprender a construir, na marra, participando da construção da própria casa. Muitas vezes, o resultado da autoconstrução se dá pela tentativa de aproximar-se da maneira como constroem as casas de pessoas com maior poder aquisitivo, às vezes na mesma rua. A escolha dos materiais e do sistema construtivo é permeada por questões socioeconômicas, seja porque alguém já fez ou seja pelo que tem disponível por um menor custo nos depósitos de materiais de construção. Quando a participação de um arquiteto é pensada, imediatamente é retirada deste processo por não ser possível, contudo acredita-se que facilitaria e acrescentaria no processo de tomada de decisões e numa melhor qualidade projetual. Em Maracanaú, a luta ainda não é mobilizada e a informação sobre a política habitacional, quando há, é desconstruída. As pessoas não são informadas que possuem o direito por uma assessoria técnica gratuita e seguem sobrevivendo em suas casas sem vislumbrar uma melhoria na qualidade de vida.



2.3. Uma Tipologia de Intervenção

A partir das linhas de análise da [auto]construção, compreendem-se repetições e insistências nas soluções projetuais e nos procedimentos realizados pelos moradores que caracterizam *estratégias projetuais tipológicas de progressividade autoconstruída* e que podem auxiliar no entendimento da totalidade por meio das especificidades. Nessa realidade, o espaço é produzido num processo contínuo por iniciativa dos próprios moradores, seguindo uma lógica que relaciona as necessidades, às oportunidades e às possibilidades, a qual muitas vezes não se adequa aos parâmetros urbanísticos previstos em Lei, como no Plano Diretor. Vale ressaltar que, na maioria dos casos, por mais que não ocorra um processo de projeto acompanhado de uma documentação arquitetônica, existe uma lógica projetual que caracteriza uma tomada consciente de decisões. Na arquitetura, um tipo pode ser uma dedução a partir de uma série de casos ilustrativos, passível de variações, bem como um instrumento analítico preciso para a forma arquitetônica e urbana. De acordo com Argan (2008), as séries tipológicas não se constituem a partir das funções físicas, mas sim da configuração das construções. Dessa forma, o tipo deve ser entendido como um princípio que contém a possibilidade de infinitas variações formais e modificações estruturais, por isso são eliminadas as características particulares, permanecendo apenas aquelas que são comuns a todas as unidades em série. Unindo este conceito ao termo 'estratégia' de Moneo (2008), o autor Bruno Braga define o que seriam *estratégias projetuais tipológicas*: "visam, portanto, identificar decisões de projeto que tenham como matriz um mesmo tipo de solução, de modo a apontar cada princípio em todos os projetos, mesmo que estes sejam implementados de forma distinta" (Braga, 2017, p. 110).

Portanto, nota-se, primeiramente, a existência de duas principais dinâmicas que moldam a produção do espaço no município de Maracanaú. São elas: **a expansão**, que se refere ao espaço fisicamente modificado ao longo do tempo a partir da ocupação inicial; e **a alteração de uso**, que se trata de processos que definem quem usa o espaço, para qual fim e sob quais condições. Vale ressaltar que tais dinâmicas não são mutuamente excludentes, na verdade elas coexistem e se interligam, em cada uma existe a reincidência de três principais tipos característicos da *progressividade autoconstruída*. Eles podem ser percebidos por todo o território e auxiliam na análise do espaço urbano, representando a forma como a cidade se densifica, se integra ou entra em conflito com o desenvolvimento urbano e a legislação da cidade.

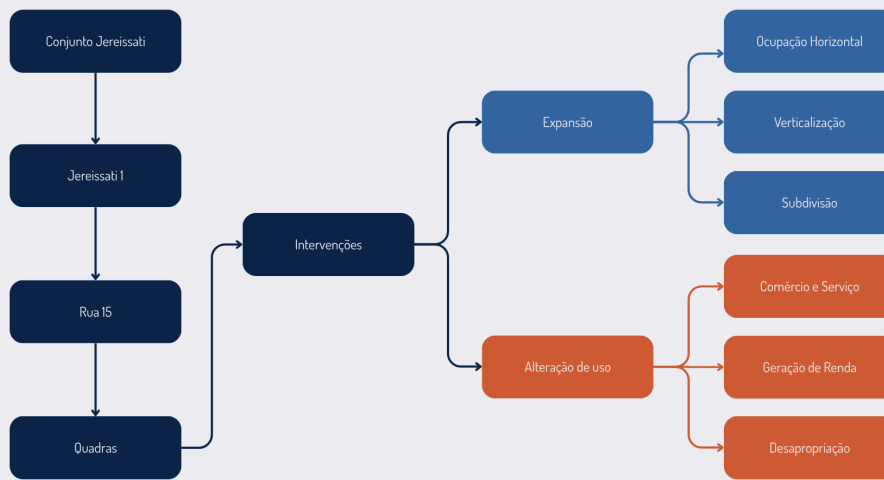
Os tipos inseridos na expansão são: **a ocupação horizontal**, resultado da construção para "todos os lados" e se caracteriza pela ocupação predominantemente térrea do lote; **a verticalização**, quando as construções se dão em múltiplos pavimentos sobre um mesmo lote em consequência da escassez de solo horizontal; e **a subdivisão**, quando ocorre o desmembramento do lote em porções menores para diversos fins, podem resultar na densificação do uso do solo e na criação de acessos precários à unidade. Quanto à alteração de uso, são elas: **comércio e serviço**, se refere a utilização de parte do imóvel para a atividade econômica seja a prestação de um serviço ou a venda de um produto; **a geração de renda**, quando ocorre a cessão do direito de uso de um imóvel ou parte dele a um terceiro, para uma finalidade de moradia ou não, mediante venda do imóvel ou aluguel; e **a desapropriação**, caracterizada pela retirada



dos moradores do imóvel, seja por insatisfação própria ou intervenção externa, em resposta ao desenvolvimento da cidade por meio da venda da propriedade.

Para auxiliar na compreensão da realidade de Maracanau apresentarei o caso de duas quadras ilustrativas da rua 15 do Conjunto Jereissati I, que auxiliará na caracterização dos tipos da *progressividade autoconstruída*, visando facilitar a visualização da forma como se deu esse modo de produção do espaço. A partir dessa compreensão das estratégias projetuais tipológicas, darei foco a apresentação de cinco casos representativos que escolhi para realizar um levantamento de como as casas se encontram atualmente e as principais questões que a moradia apresenta, a partir de uma visão do morador mas também de um olhar técnico em relação às condições de habitabilidade.

Figura 45 – Fluxograma do arranjo metodológico para a elaboração da tipologia



Fonte: elaborado pelo autor

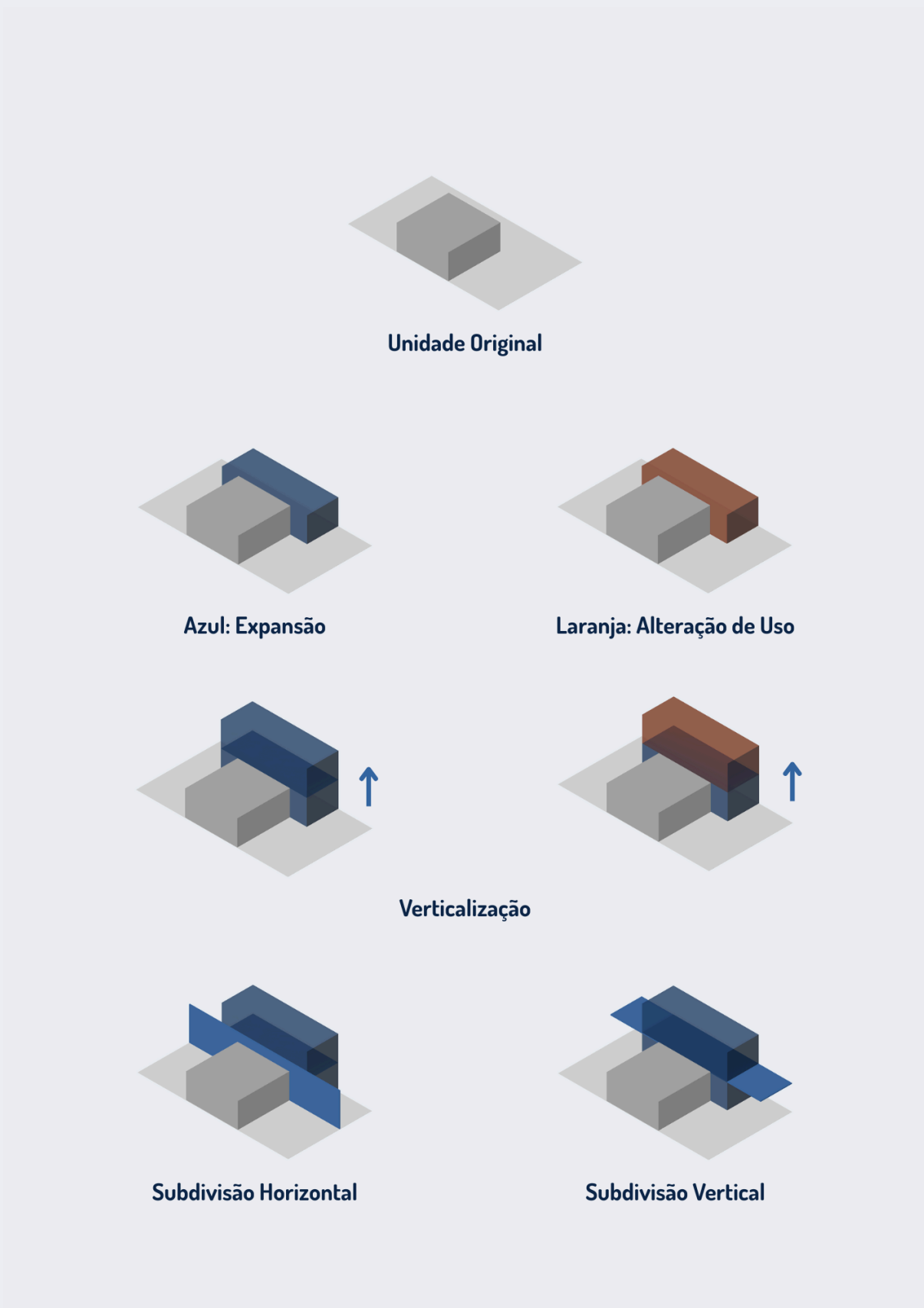
Mapa 13 – Localização das quadras



Fonte: elaborado pelo autor



Figura 46 - Explicação dos diagramas da progressividade autoconstruída



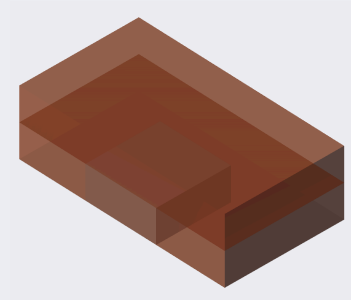
Fonte: elaborado pelo autor

**Casa A** (Figura 47 – Diagrama Casa A)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

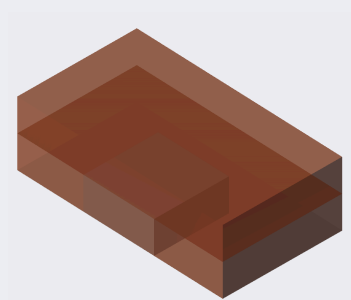
Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a empresa Freitas Varejo.

**Casa B** (Figura 48 – Diagrama Casa B)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

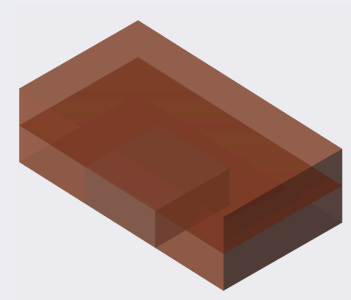
Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a empresa Freitas Varejo.

**Casa C** (Figura 49 – Diagrama Casa C)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

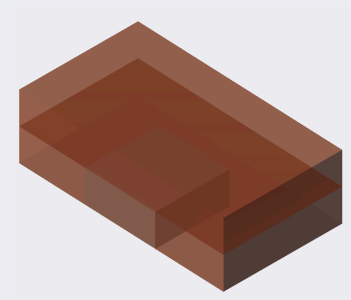
Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a empresa Freitas Varejo.

**Casa D** (Figura 50 – Diagrama Casa D)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

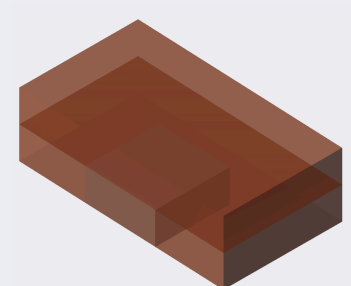
Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a empresa Freitas Varejo.

**Casa E** (Figura 51 – Diagrama Casa E)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a Agência Help de crédito do Banco BMG.





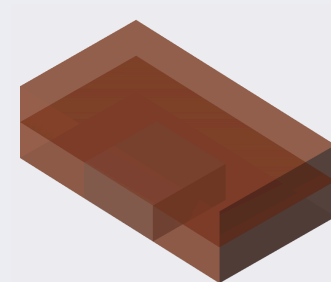
Figuras 47, 48, 49, 50 e 51/Fonte: elaborado pelo autor

Casa F (Figura 52 - Diagrama Casa F)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

Contexto: O imóvel foi vendido e cedeu espaço para a Distribuidora e Livraria Girão.

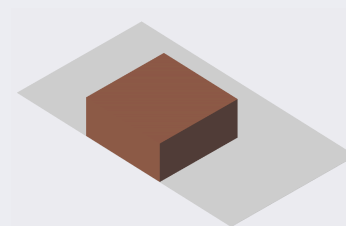


Casa Francisca (Figura 53 - Diagrama Casa Francisca)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

Contexto: O imóvel foi vendido para a BanBan Calçados, em seguida demolido e o terreno segue vazio.

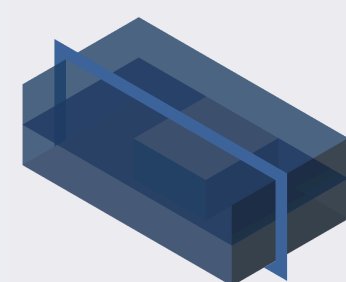


Casa Maria Luíza (Figura 54 - Diagrama Casa Maria Luíza)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Verticalização e Subdivisão

Contexto: A moradora cedeu parte do lote para uma de suas filhas, enquanto a outra optou por construir num pavimento superior.

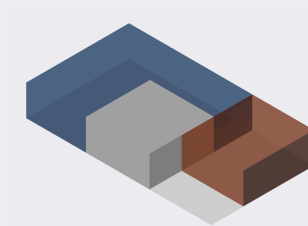


Casa Mazé (Figura 55 - Diagrama Casa Mazé)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal e Geração de Renda

Contexto: Parte do imóvel é composto por duas unidades de ponto comercial para aluguel e o restante permanece residencial.

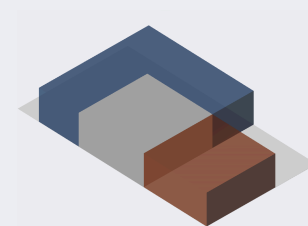


Casa Sandra (Figura 56 - Diagrama Casa Sandra)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal e Geração de Renda

Contexto: Parte do imóvel é composto por uma unidade de ponto comercial para aluguel e o restante permanece residencial.



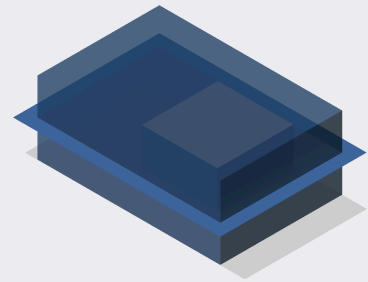
Figuras 52, 53, 54, 55 e 56/Fonte: elaborado pelo autor

**Casa Silvana** (Figura 57 - Diagrama Casa Silvana)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Verticalização

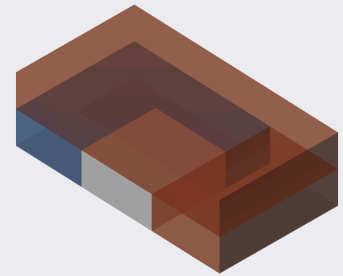
Contexto: No imóvel moram dois núcleos familiares, separados pela criação de um pavimento superior.

**Casa Navegante** (Figura 58 - Diagrama Casa Navegante)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Geração de Renda

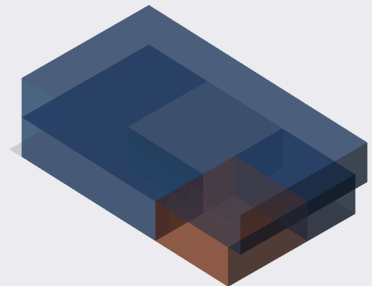
Contexto: A criação de um pavimento superior é sediada pela Rádio Maracanaú FM 87,9. Já a frente do lote é composta por um ponto comercial e um lava-jato.

**Casa Cacheado** (Figura 59 - Diagrama Casa Cacheado)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Verticalização e Geração de Renda

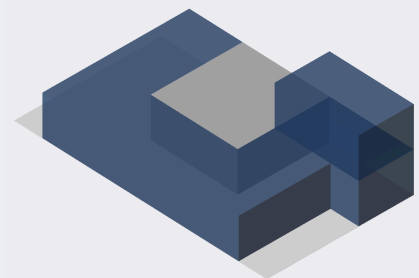
Contexto: Parte do imóvel cedeu espaço para um ponto comercial e os moradores optaram pela verticalização para abrigar os quartos.

**Casa Eva** (Figura 60 - Diagrama Casa Eva)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal e Verticalização

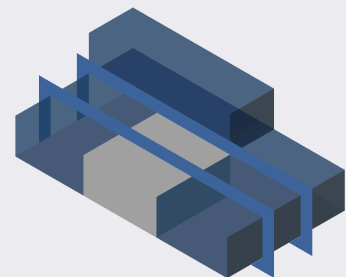
Contexto: Os moradores não são os proprietários originais, mas residem há muitos anos e se dedicaram à qualidade habitacional.

**Casa Núbia** (Figura 61 - Diagrama Casa Núbia)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Verticalização

Contexto: A moradora desmembrou o lote para cada um de seus dois filhos, uma das partes está desocupada e uma terceira optou pela verticalização.



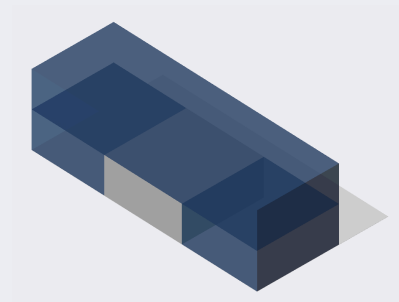
Figuras 57, 58, 59, 60 e 61/Fonte: elaborado pelo autor

**Casa Socorro** (Figura 62 - Diagrama Casa Socorro)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Verticalização

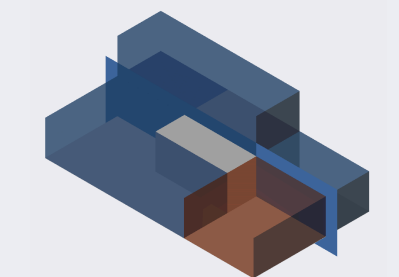
Contexto: Nas melhores condições, os moradores optaram pela verticalização para abrigar os quartos dos filhos. A moradora também é proprietária da Casa I, apresentada posteriormente.

**Casa Neide** (Figura 63 - Diagrama Casa Neide)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão, Verticalização e Comércio e Serviço

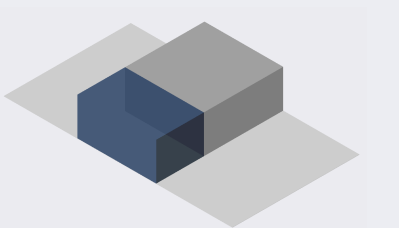
Contexto: A moradora cedeu parte do lote para a construção da casa de um dos filhos e construiu um ponto comercial que se encontra sem uso.

**Casa Lucília** (Figura 64 - Diagrama Casa Lucília)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal

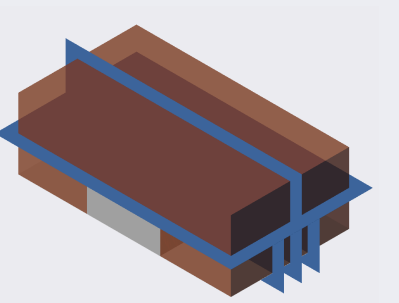
Contexto: Os moradores não possuem filhos e construíram muito pouco, mantendo praticamente toda a residência original.

**Casa Valdirene** (Figura 65 - Diagrama Casa Valdirene)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Verticalização, Subdivisão e Geração de Renda

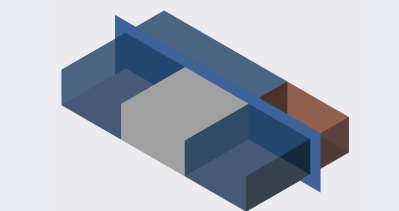
Contexto: A moradora desmembrou o lote para a construção de quatro casas, duas no térreo e duas no pavimento superior. Todas se encontram alugadas e a proprietária mora em outra casa.

**Casa Irani** (Figura 66 - Diagrama Casa Irani)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal, Subdivisão e Comércio e Serviço

Contexto: A moradora desmembrou o lote para um de seus dois filhos, ocupando praticamente 100% do terreno e ele cedeu parte do imóvel para a construção de uma barbearia.



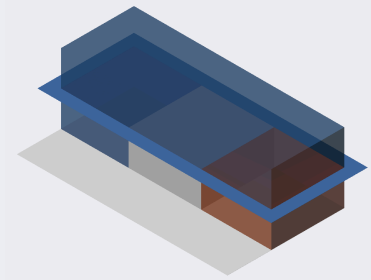
Figuras 62, 63, 64, 65 e 66/Fonte: elaborado pelo autor

**Casa Tereza** (Figura 67 - Diagrama Casa Tereza)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Verticalização e Comércio e Serviço

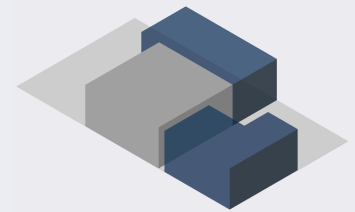
Contexto: O filho da moradora construiu no pavimento superior e ela cedeu parte da frente do imóvel para a construção de uma pequena bomboniere.

**Casa Estênia** (Figura 68 - Diagrama Casa Estênia)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal

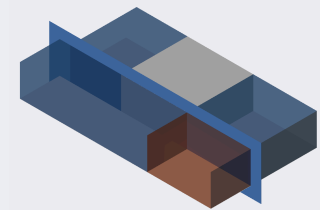
Contexto: A moradora construiu um anexo na frente do imóvel para o filho e manteve praticamente toda a construção original.

**Casa Elenir** (Figura 69 - Diagrama Casa Elenir)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Comércio e Serviço

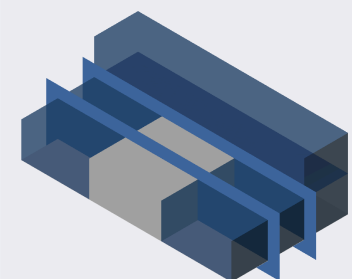
Contexto: A moradora desmembrou o lote para a família de seu marido e parte do imóvel foi cedido para a construção de um pequeno salão de beleza.

**Casa Baroa** (Figura 70 - Diagrama Casa Baroa)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Verticalização

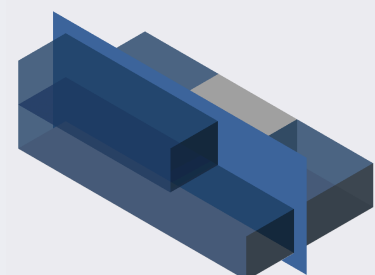
Contexto: A moradora desmembrou o lote para seus dois sobrinhos, uma das partes está vazia e na outra foi construído um pavimento superior.

**Casa Heloísa** (Figura 71 - Diagrama Casa Heloísa)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Verticalização

Contexto: A moradora desmembrou o lote para sua irmã, que mora com o marido e iniciou uma construção no pavimento superior.





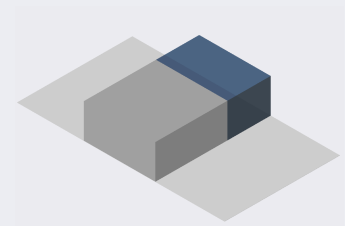
Figuras 67, 68, 69, 70 e 71/Fonte: elaborado pelo autor

Casa G (Figura 71 - Diagrama Casa G)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

Contexto: A casa se encontra vazia e à venda.

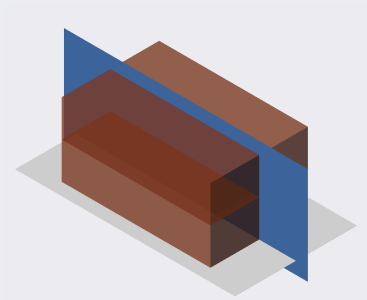


Casa H (Figura 72 - Diagrama Casa H)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão, Verticalização e Geração de Renda

Contexto: O proprietário original vendeu o imóvel para a construção de duas casas que hoje se encontram ocupadas por inquilinos.

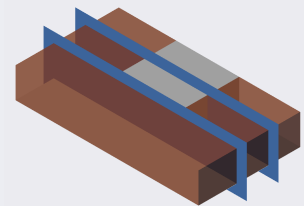


Casa I (Figura 73 - Diagrama Casa I)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Geração de Renda

Contexto: A proprietária original vendeu a casa para a Socorro que desmembrou o lote em três unidades residenciais para locação.

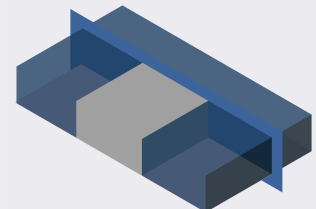


Casa Valda (Figura 74 - Diagrama Casa Valda)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal e Subdivisão

Contexto: A moradora desmembrou o lote para um de seus três filhos, no entanto a parte encontra-se desocupada. Ela mora com seus outros dois filhos.

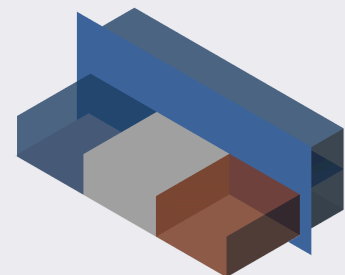


Casa Nilza (Figura 75 - Diagrama Casa Nilza)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão, Verticalização e Comércio e Serviço

Contexto: A moradora desmembrou o lote para cada um dos seus dois filhos, que optou pela construção de um pavimento superior. Parte do imóvel foi cedido para a construção de uma assistência de computadores para o segundo filho.



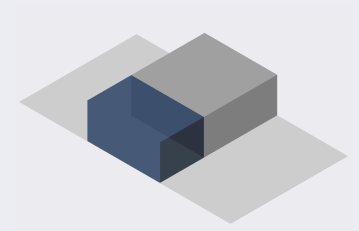
Figuras 71, 72, 73, 74 e 75/Fonte: elaborado pelo autor

**Casa Glória** (Figura 76 - Diagrama Casa Glória)

Dinâmica: Expansão

Estratégia Tipológica: Ocupação Horizontal

Contexto: A moradora construiu bem pouco e manteve muito da estrutura original entregue pela COHAB-CE.

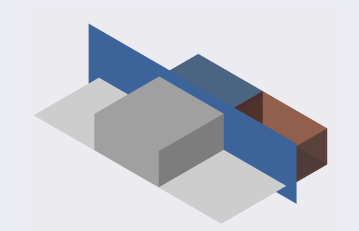


Casa Francisca (Figura 77 - Diagrama Casa Francisca)

Dinâmica: Expansão e Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Subdivisão e Comércio e Serviço

Contexto: A moradora desmembrou o lote para seu único filho, que optou por construir uma pequena loja de roupas na frente.

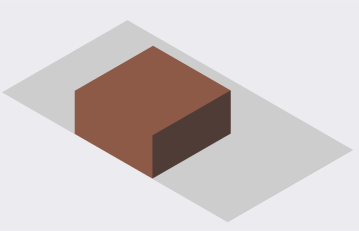


Casa J (Figura 78 - Diagrama Casa J)

Dinâmica: Alteração de Uso

Estratégia Tipológica: Desapropriação

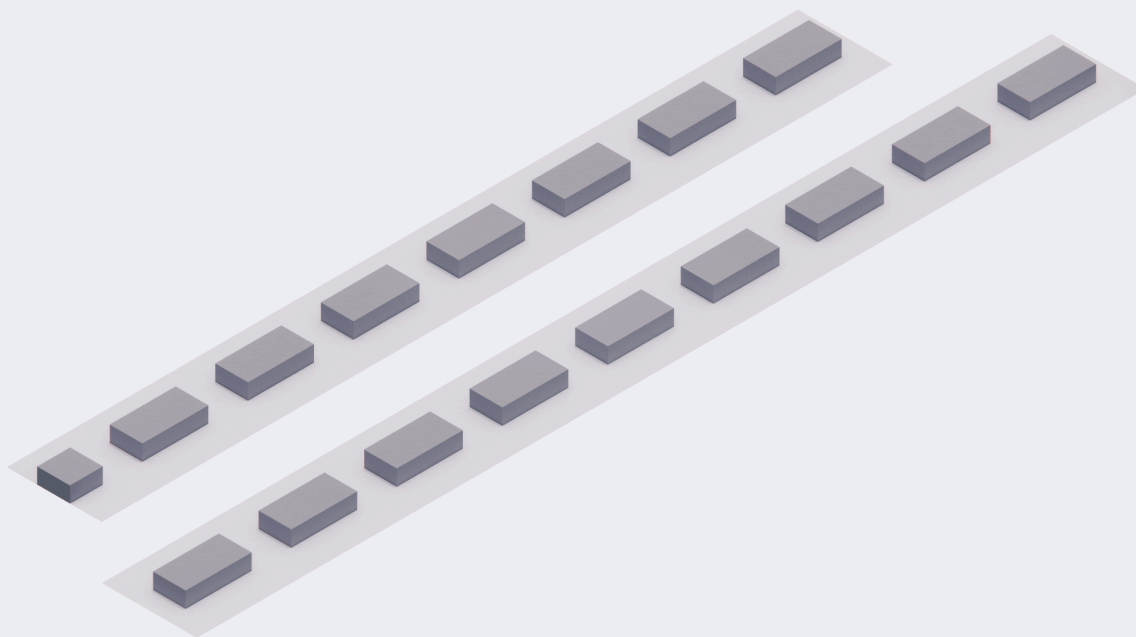
Contexto: Os proprietários não moram mais no imóvel onde hoje funciona uma clínica de exames trabalhistas.



Figuras 76, 77 e 78/Fonte: elaborado pelo autor

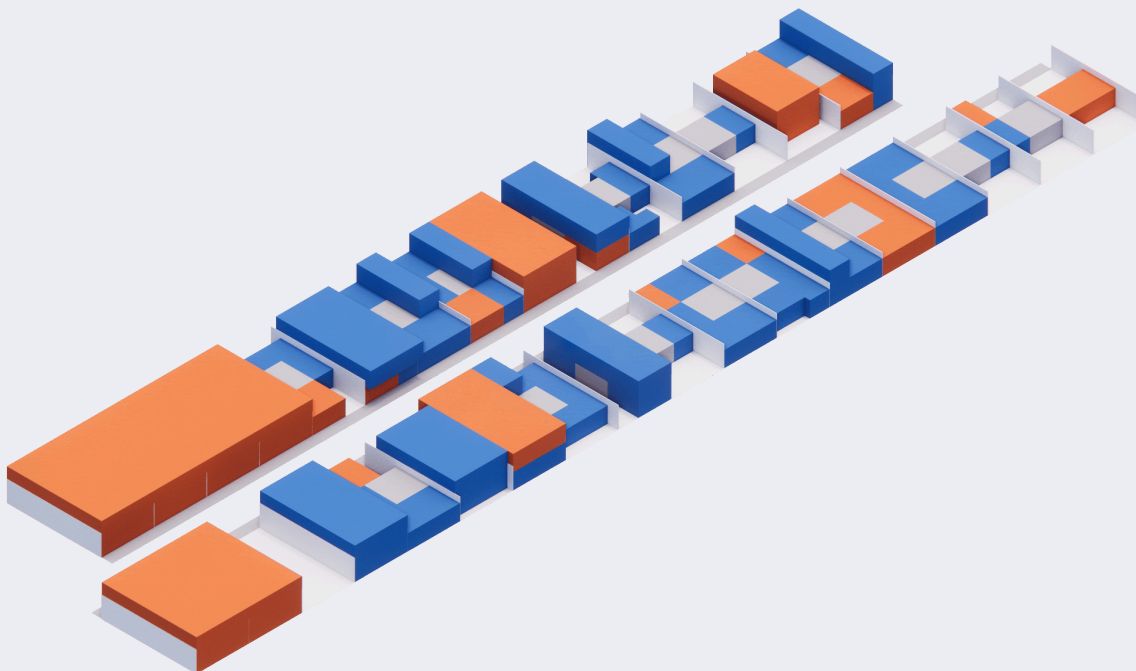


Figura 79 – Esquema das unidades originais nas duas quadras da rua 15 (Lado A)



Fonte: elaborado pelo autor

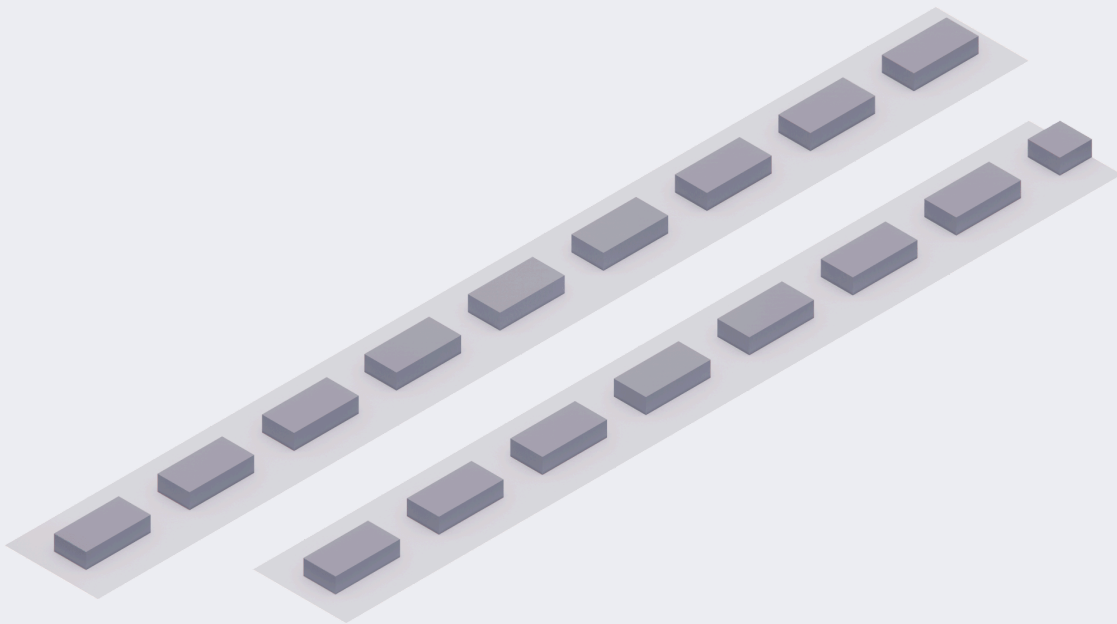
Figura 80 – Esquema atual das unidades nas duas quadras da rua 15 (Lado A)



Fonte: elaborado pelo autor

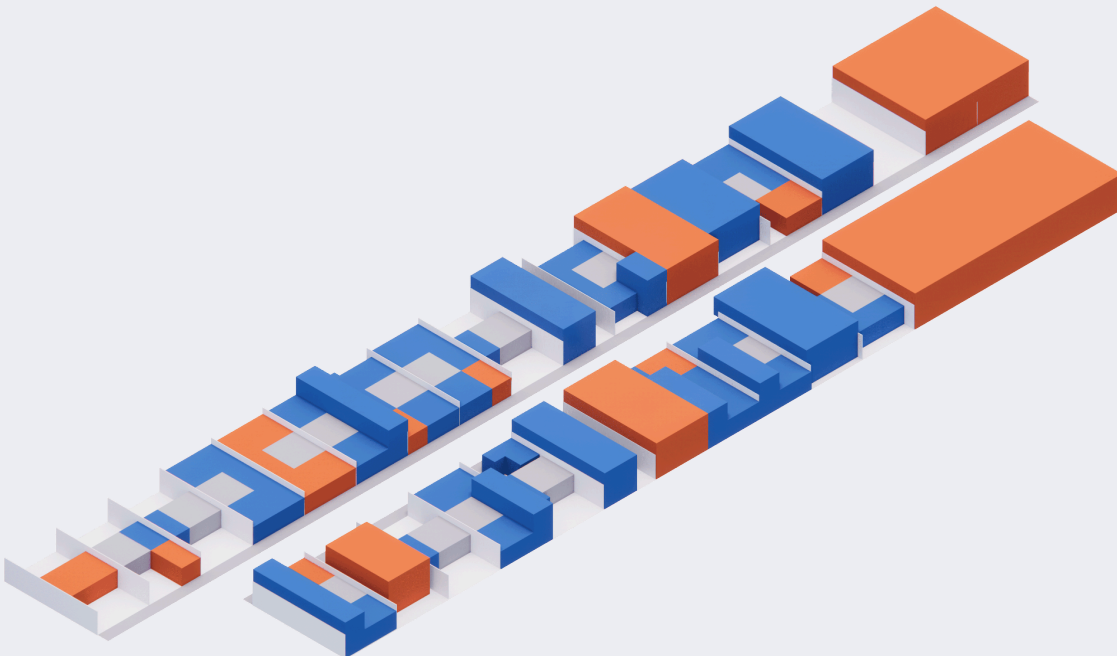


Figura 81 – Esquema das unidades originais nas duas quadras da rua 15 (Lado B)



Fonte: elaborado pelo autor

Figura 82 – Esquema atual das unidades nas duas quadras da rua 15 (Lado B)



Fonte: elaborado pelo autor



Casa Francisca:

O casal Francisca e Edilton, que morava de aluguel no João XXIII, se mudou para o Jereissati em 1984 e adquiriu a residência por meio de um sorteio da COHAB-CE. Inicialmente, gostariam de ter ido para um dos conjuntos localizados na capital cearense, mas o desejo de sair do aluguel e ter uma casa própria falou mais alto. A história de Francisca e Edilton é um retrato fiel da jornada de muitas famílias que buscaram a realização do sonho da casa própria. Eles contam que chegaram numa sexta-feira e havia poucos moradores, mas que não demorou muito para que outras famílias chegassem e ocupassem as casas recém-entregues. Ao chegarem, encontraram um cenário desafiador: a percepção inicial era de um lugar isolado, "sem nada", e a distância da capital e de seus serviços era um obstáculo. Uma das primeiras medidas, quase simbólica, foi a troca das fechaduras, já que uma única chave podia abrir as casas vizinhas. Logo em seguida, motivados pela busca por segurança, construíram o muro que delimitaria seu espaço. Com o passar do tempo e o crescimento da família, a necessidade de mais espaço tornou-se urgente, foi então que o casal decidiu pela maior transformação do imóvel: a construção de um pavimento superior para abrigar os quartos de seus filhos, Carlos, Kilder e Geovana. A obra, de grande porte, demandou cerca de 200 sacos de cimento e foi viabilizada por recursos próprios, fruto dos trabalhos formais do casal, sem a necessidade de financiamentos. Para garantir a execução, optaram por fazer a obra "aos poucos", uma estratégia que evitou a falta de dinheiro e a paralisação dos trabalhos. Foi executada por uma equipe contratada, composta por um pedreiro e três serventes, seguindo um padrão da autoconstrução gerenciada: poupar, comprar os materiais e contratar a mão de obra.

Décadas se passaram e o ciclo de vida da família e do bairro se transformou. Os filhos cresceram e seguiram seus próprios caminhos, deixando para trás um pavimento superior inteiro sem uso e uma casa que se tornou grande demais para o casal. Atualmente, nenhum dos filhos mora com os pais, eles se dividiram entre Maracanaú, Fortaleza e Caucaia. Paradoxalmente, o que antes era um lugar isolado havia se tornado um vibrante polo de comércio e serviços devido ao desenvolvimento econômico do bairro. A tranquilidade deu lugar a um intenso movimento de carros e pessoas, tornando o cotidiano "difícil de conviver", principalmente pela proximidade com o North Shopping de Maracanaú. Ao longo dos anos, sofreram inúmeras pressões por parte do proprietário da BanBan Calçados para vender o terreno, até que cederam. Diante desse novo cenário, a casa que um dia representou a maior conquista da família foi vendida no final de 2019, pouco antes da pandemia de Covid-19, e os moradores optaram por se mudar para uma rua ainda próxima. O dinheiro arrecadado serviu para a compra de um novo imóvel e para uma repartição entre os filhos. Os dois vivem na casa nova desde então, com alguns animais domésticos e recebem visitas da família recorrentemente. Já o terreno vendido segue vazio e espera-se que algum novo tipo de empreendimento comercial seja construído.



Figura 83 – Atual estado do imóvel de Francisca



Fonte: Google Street View

Figura 84 – Atual estado do imóvel de Francisca



Fonte: Google Street View



Casa Mazé:

A moradora se mudou para o Jereissati em 7 de agosto de 1994, alguns anos depois da entrega das unidades, devido ao novo emprego, como vendedora na loja de roupas da irmã. Maria José comprou a casa de uma terceira pessoa e assumiu as parcelas ao longo dos anos. Antes, morava no Couto Fernandes com suas filhas Mayara e Roberta e procurava estabilidade por ser mãe solteira. Alguns anos depois se casou novamente e teve mais um filho, o João que mora com ela até os dias atuais. Diferente de muitos vizinhos, ela não foi a proprietária original, tendo adquirido a casa de um terceiro e afirma tê-la quitado junto à Cohab-CE por um valor simbólico de R\$38. Desde o início, a lógica que guiou as transformações da casa foi a do aproveitamento do existente. A primeira reforma partiu de um alpendre e um ponto comercial já edificados, adaptando e expandindo o que a estrutura oferecia. As decisões sobre as ampliações, que incluíram a construção de novos quartos, eram tomadas em um diálogo direto com o pedreiro contratado: Mazé apresentava suas necessidades e ele, que com seu conhecimento prático, mostrava o que era possível ser feito. Esse método, baseado na confiança e na experiência empírica, dispensou o conhecimento técnico formal de arquitetos ou engenheiros, que ela reconhece que "seria mais econômico", mas na época era financeiramente inviável.

Financeiramente, as reformas eram viabilizadas por uma combinação de planejamento e crédito. Quando não era possível guardar dinheiro, recorria a empréstimos para dar continuidade às obras, sempre se organizando para não deixar faltar recursos. As escolhas dos materiais eram guiadas pelo custo, definindo o padrão da construção de acordo com o que o orçamento permitia. A casa de Mazé, então, foi moldada pelas circunstâncias: os espaços não foram idealizados a partir de suas necessidades, mas adaptados a partir das estruturas existentes, e o diálogo sobre as obras se restringia ao pedreiro e a conversas com vizinhos. Ao longo dos anos, Mazé construiu os quartos para os filhos e mesmo após a morte do marido manteve o ponto comercial funcionando por muitos anos. Houve um momento em que a casa foi dividida para uma de suas filhas, mas hoje todos os cômodos se integram.

Atualmente, parte do imóvel foi cedido para a construção de dois pontos de locação, cada um de responsabilidade das suas filhas. Existe pouco espaço disponível no terreno, mas muitas áreas internas ficaram pouco aproveitadas. A moradora preza muito pelos espaços livres, por isso ainda possui uma área considerável no fundo e na frente do lote, e afirma que não deseja fazer grandes alterações porque deseja deixar o imóvel quando as condições permitirem, inclusive relata que aguarda uma oferta de compra de algum outro empreendedor como aconteceu com o caso apresentado anteriormente. Acrescenta que se sente segura em casa, menos no período de chuvas que é afetada pelas goteiras, e gostaria que os quartos sofressem melhorias, que devido ao contato direto das paredes com o solo possuem problemas de mofo e rachaduras. Por fim, o que mais a incomoda no dia a dia são as instalações sanitárias: o escoamento da área de serviço é lento e gera um cheiro desagradável. Se pudesse mudar algo hoje, seria a própria planta da casa, alterando o acesso à sala e a disposição dos quartos. A casa de Maria José, embora seja um testemunho de sua resiliência e capacidade de construir um lar e uma fonte de renda, também revela os limites e as patologias de uma construção guiada pela necessidade e pela ausência de apoio técnico, culminando no desejo de um novo começo em outro lugar.

Figura 85 – Fachada da casa da Mazé



Fonte: Google Street View

Figura 86 – Mosaico da casa da Mazé



Fonte: acervo do autor



Figura 87 - Planta Baixa da casa da Mazé



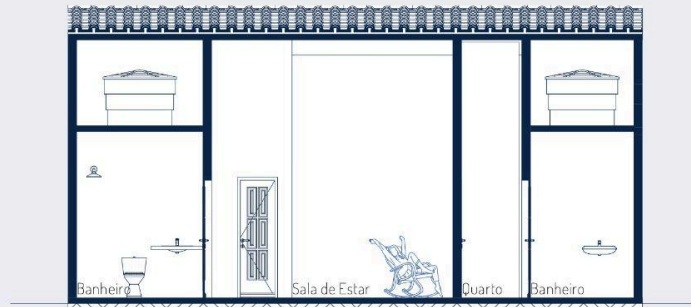
Fonte: elaborado pelo autor



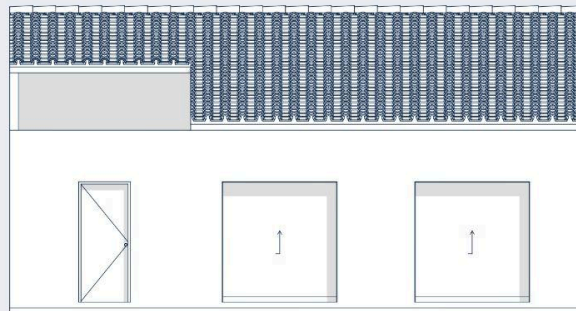
Figura 88 – Cortes e Fachada da casa da Mazé



1 Corte AA
1:100



2 Corte BB
1:100



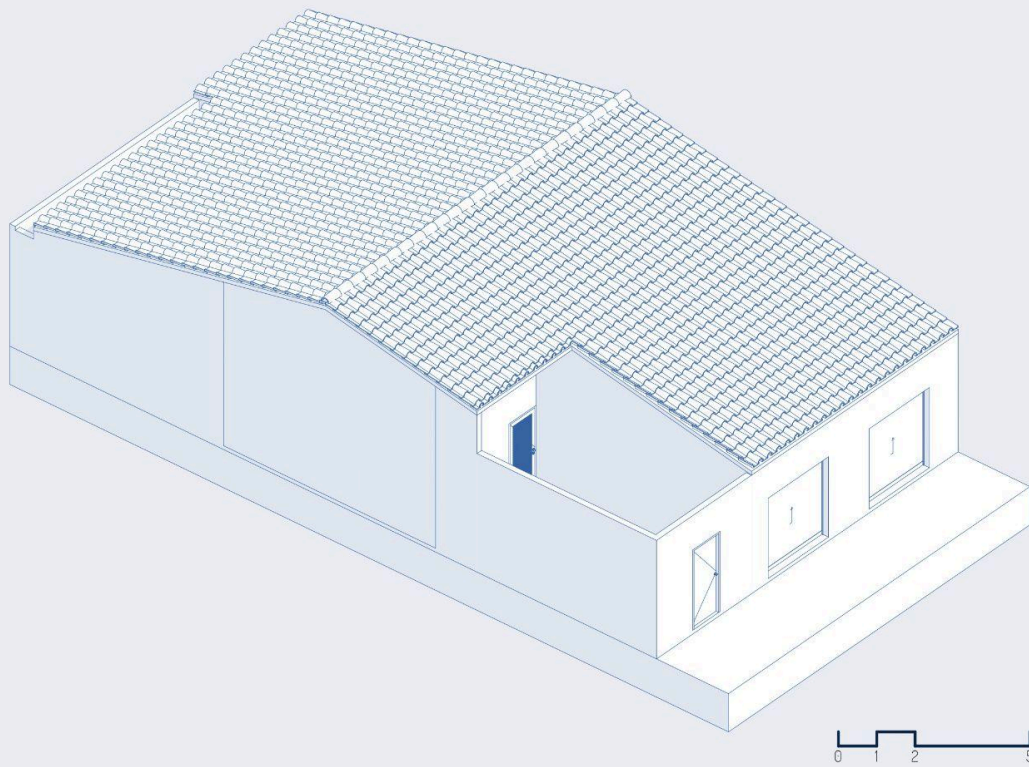
3 Fachada 1
1:100



Fonte: elaborado pelo autor



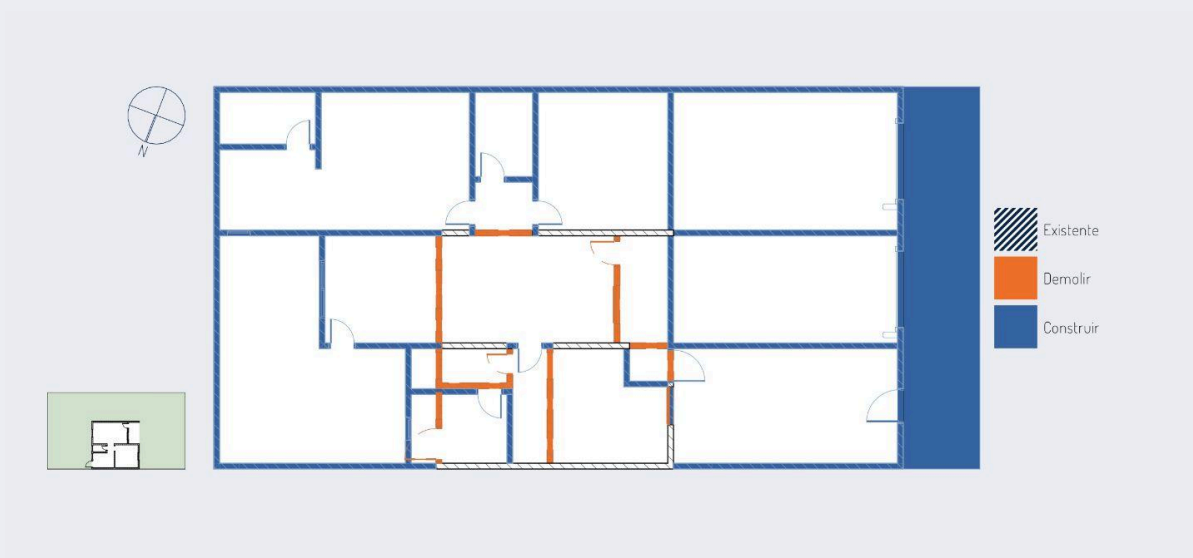
Figura 89 – Perspectiva axonométrica da Casa da Mazé



Fonte: elaborado pelo autor

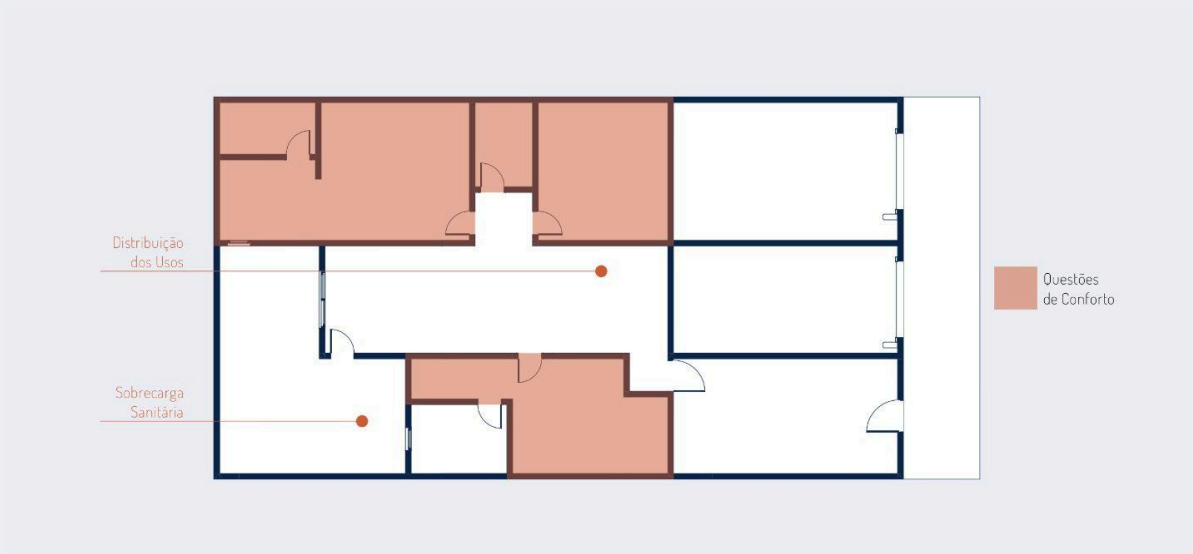


Figura 90 – Planta de Demolir/Construir da casa da Mazé, considerando a unidade entregue pela COHAB-CE



Fonte: Elaborado pelo autor.

Figura 47: Planta de destaques para possíveis melhorias habitacionais.



Fonte: elaborado pelo autor



Casa Irani:

A residência é um retrato de como laços afetivos e decisões pragmáticas moldaram um lar que hoje abriga três gerações: o casal Irani e Valmir, mais conhecido como Abreu, com a filha Fabiola, e seu filho Rodrigo com a esposa Valéria e a filha Júlia. Essa é a casa em que nasci e cresci, hoje é lugar de acolhida e ponto de partida para a realização deste trabalho. A chegada ao conjunto foi motivada pelo desejo de estar perto da família do marido, que já havia se mudado para o bairro após um sorteio da COHAB. Vindo do Parque São José, onde moravam com parentes, o casal comprou a "chave" buscando a independência e a proximidade familiar. Desde o início, a casa passou por transformações. A primeira foi uma simples aplicação de revestimento cerâmico nas áreas molhadas, mas logo uma intervenção mais séria foi necessária: a própria COHAB realizou um reparo devido a problemas estruturais de origem, um sinal precoce da vulnerabilidade da construção. Ao longo das décadas, a casa foi ampliada e, posteriormente, subdividida para acomodar a nova família do filho. O processo de construção foi marcado pela informalidade e por uma dinâmica familiar específica. As decisões eram centralizadas no marido, Abreu, que, em um episódio marcante, realizou a primeira grande ampliação da casa (os quartos dos filhos) enquanto Irani e os filhos estavam em uma viagem de férias. Os dois quartos serviram para guiar uma subdivisão do imóvel e se transformaram na casa de Rodrigo, que vive com a esposa e com a filha de 11 anos. O restante do imóvel ficou para o casal, a filha mais velha e o neto que não mora mais na residência.

As obras eram financiadas por meio de recursos obtidos em ocasiões pontuais, como acertos trabalhistas ou férias, o que permitia a conclusão de etapas, deixando o acabamento para quando houvesse mais recursos. A escolha dos materiais era invariavelmente guiada pelo preço mais baixo, adquiridos nos depósitos de construção da vizinhança. Esses procedimentos se deram igualmente ao longo dos anos, onde a participação de Irani no processo de tomada de decisão nunca foi cogitada. O imóvel sofreu uma ocupação de praticamente 100% da área do lote, pela construção de uma cobertura extensa que tornou a casa quente e escura. Sem conhecimento sobre serviços de arquitetura ou engenharia na época, a família dependia exclusivamente do diálogo com os pedreiros contratados. O formato dos novos cômodos era frequentemente ditado pelo reaproveitamento das paredes existentes, uma prática que, embora econômica, resultou em ambientes superdimensionados e pouco funcionais. As inspirações de Irani para a casa vinham majoritariamente de um único lugar: as memórias de como eram as residências de seus antigos patrões, onde trabalhou como empregada doméstica, revelando uma busca por referências de conforto e estética de outra realidade social.

Hoje, após 40 anos, a família vive com as consequências dessas décadas de construção não planejada. A casa não é considerada facilmente modificável; para melhorá-la, "muita coisa precisaria ser mudada". A sala e a cozinha já não atendem às necessidades das duas famílias. O mais grave é que a segurança do imóvel é uma preocupação constante: o piso é muito úmido, a fiação elétrica foi "remendada" diversas vezes e precisa ser refeita, e há mofo e rachaduras decorrentes da falta de impermeabilização. O desconforto é uma queixa diária. A casa é descrita como "muito quente e escura", um "enclausuramento" que exige luzes e ventiladores ligados constantemente. A cozinha, em particular, é um ambiente claustrofóbico. Irani reflete com pesar sobre a falta de apoio técnico no passado, convicta

de que a orientação de um arquiteto teria resultado em economia de recursos e, principalmente, em reformas de melhor qualidade. O lar que foi construído para unir a família tornou-se uma estrutura complexa e problemática, um desafio diário que evidencia o peso duradouro das decisões tomadas no calor da necessidade.

Já a parte do filho, cedeu espaço para uma barbearia e os três moradores compartilham o mesmo quarto. A percepção dos moradores sobre a casa revela um profundo sentimento de inadequação e desconforto, onde os problemas estruturais e a falta de espaço se tornaram obstáculos para uma vida com maior qualidade. A residência é vista como um espaço de difícil modificação, principalmente pela incerteza sobre como as instalações sanitárias foram executadas no passado, um fator que gera insegurança para qualquer reforma mais profunda. Os moradores apontam perigos concretos, como uma calha com risco de queda e, mais criticamente, um sistema elétrico obsoleto, cuja capacidade já não é compatível com a demanda dos eletrodomésticos. A casa também se mostra vulnerável às condições climáticas: em períodos de chuva intensa, o corredor principal sofre com infiltrações a partir do muro lateral, o que resulta em paredes constantemente úmidas e portanto mofadas, comprometendo a salubridade do ambiente. O desconforto é uma experiência cotidiana, resumida pela sensação de que "é tudo muito apertado". A falta de iluminação e ventilação adequadas agrava o problema, tornando os espaços pouco agradáveis. Diante disso, os desejos de mudança são claros e pragmáticos: os moradores gostariam de alterar o acesso principal para devolver uma área de uso comum e construir um novo quarto para a filha. Contudo, a viabilidade dessas melhorias esbarra nos limites do próprio lote e da construção existente. Embora haja espaço para ampliar, a manobra poderia acarretar numa inadequação habitacional ainda maior, e o desconhecimento sobre a infraestrutura da casa torna qualquer intervenção um risco. O lar, portanto, encontra-se em um impasse: inadequado para as necessidades atuais, mas complexo e arriscado para ser transformado.

Figura 91 – Fachada da casa de Irani





Fonte: Google Street View

Figura 92 – Mosaico da casa de Irani



Fonte: acervo do autor

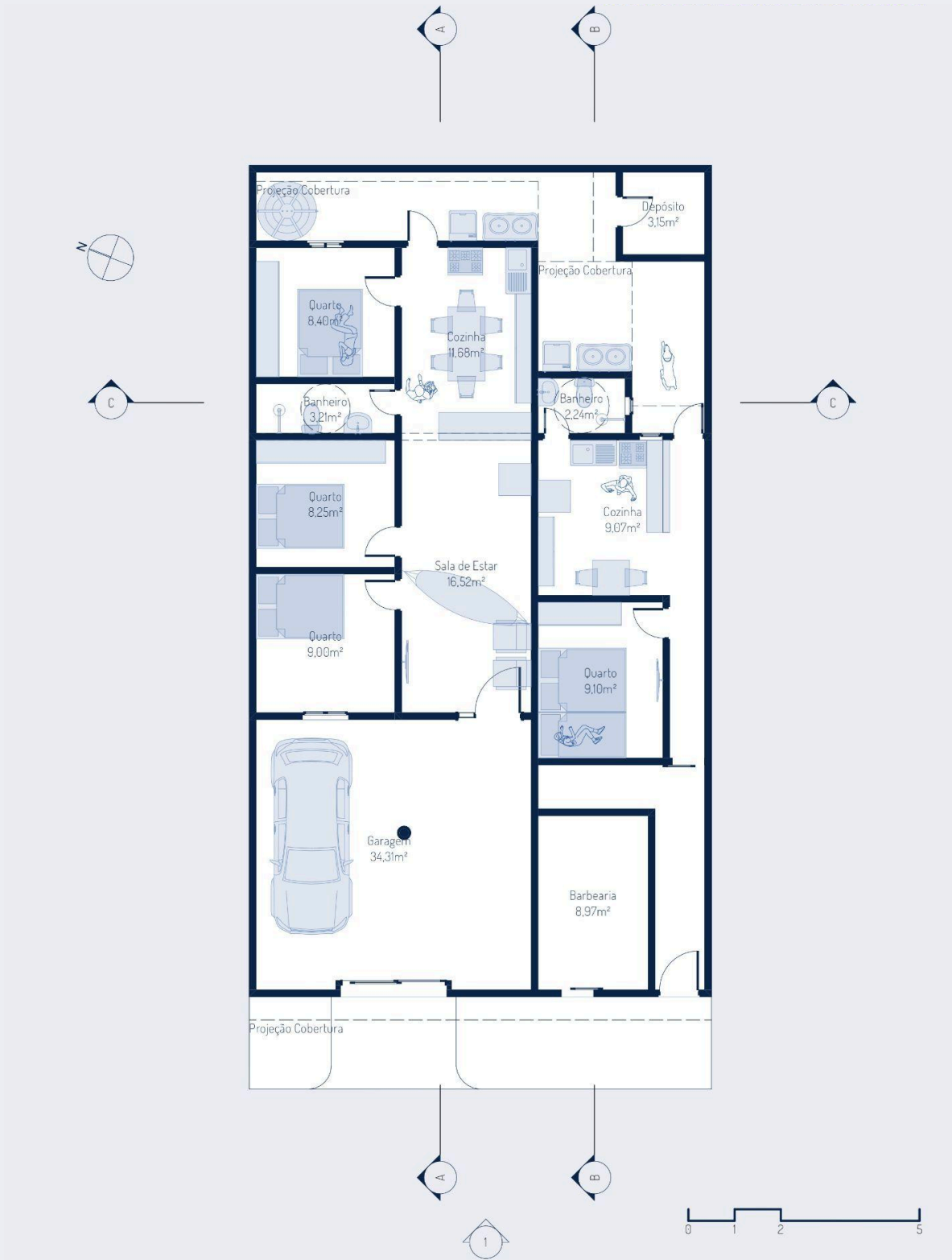
Figura 93 – Mosaico da casa do Rodrigo



Fonte: acervo do autor



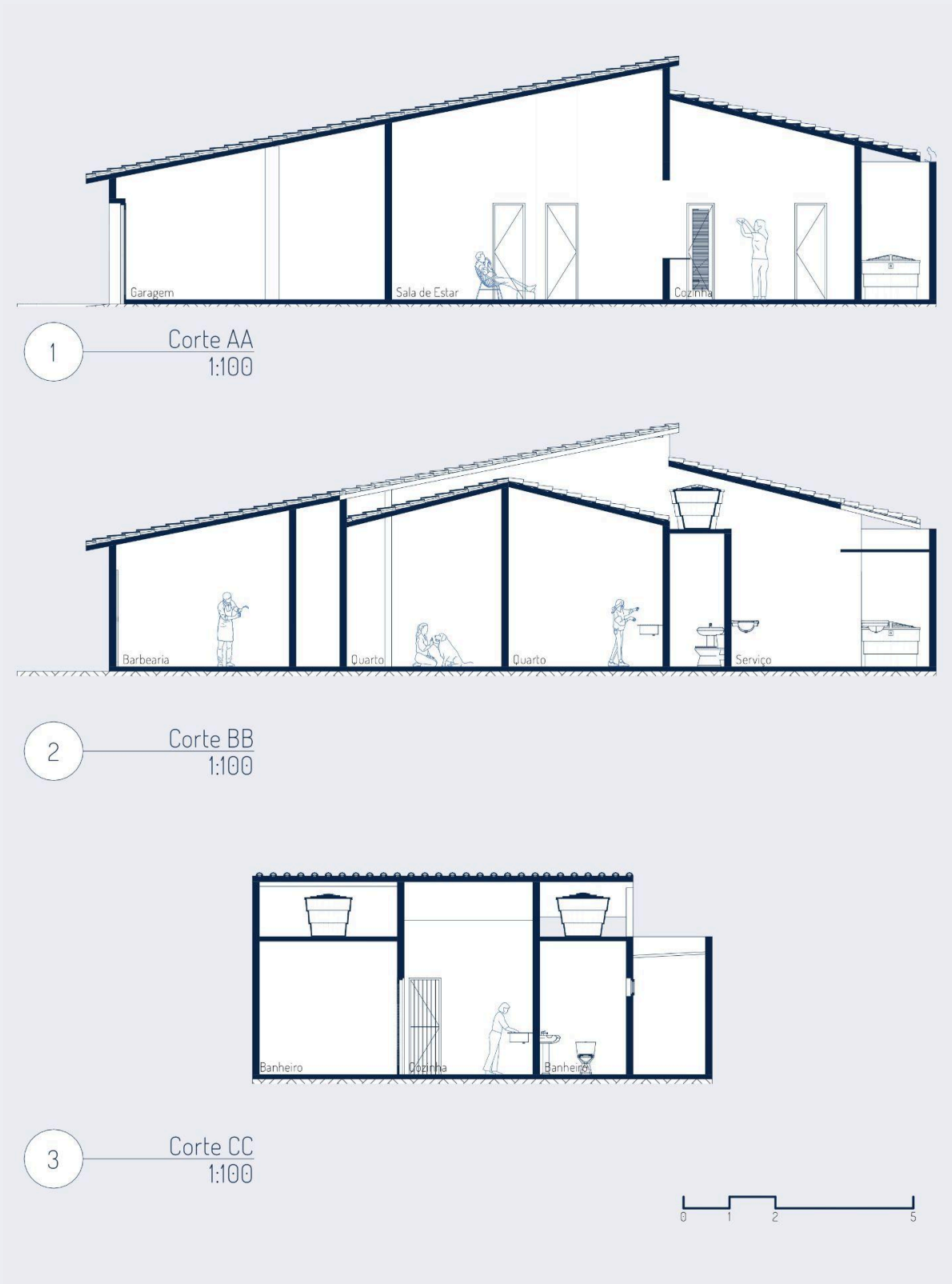
Figura 94 – Planta baixa da casa de Irani



Fonte: elaborado pelo autor



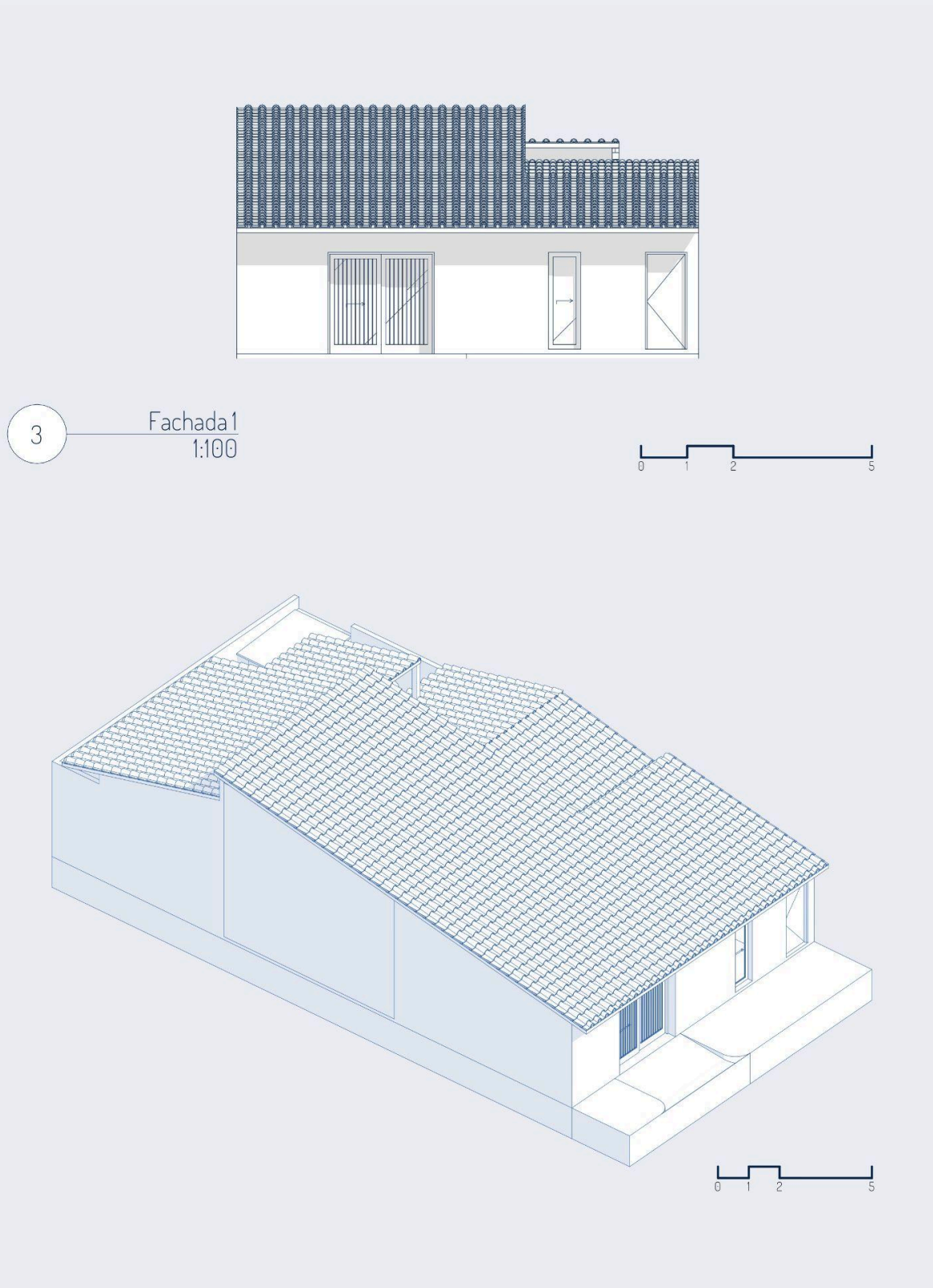
Figura 95 – Cortes da casa de Irani



Fonte: elaborado pelo autor



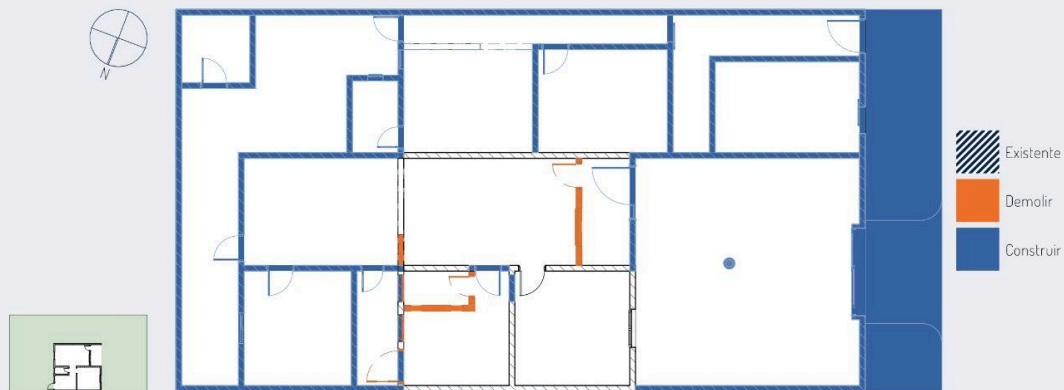
Figura 96 – Fachada e perspectiva axonométrica da casa de Irani



Fonte: elaborado pelo autor

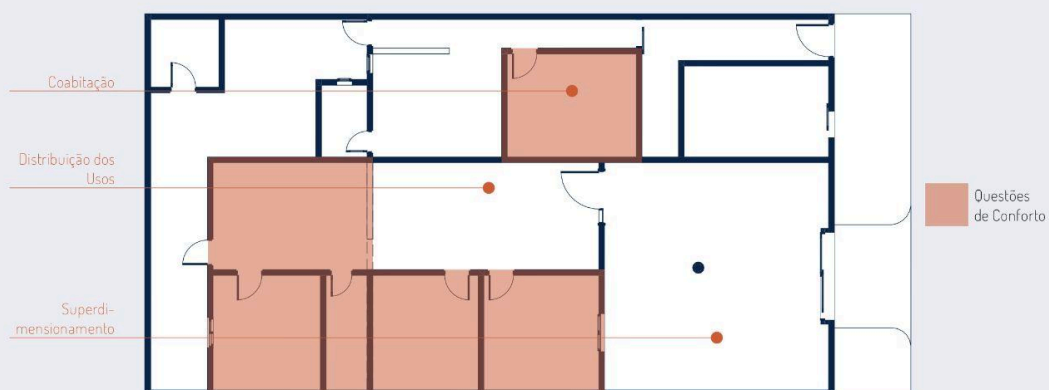


Figura 97 – Planta de Demolir/Construir da casa da Irani, considerando a unidade entregue pela COHAB-CE



Fonte: elaborado pelo autor

Figura 98 – Planta de destaques para possíveis melhorias habitacionais



Fonte: elaborado pelo autor



Casa Estênia:

A relação de Estênia com o Jereissati antecede sua própria moradia e está gravada em suas memórias de jovem, quando ajudava a mãe a cozinhar para os trabalhadores que ergueram as paredes do bairro. Anos depois, já casada com seu marido Adail e morando de aluguel no Montese, o destino a trouxe de volta: o patrão de seu marido estava vendendo uma casa na Rua 15. Para o casal, que já tinha um filho, a oportunidade foi a porta de saída do aluguel e uma chance de melhorar as despesas mensais, com uma parcela significativamente mais baixa do que pagavam como inquilinos. Ao longo de quase 39 anos, a casa foi moldada pelas mãos e necessidades da família. As primeiras reformas foram imediatas e padronizadas com a vizinhança: a construção do muro e da calçada, buscando segurança. A partir daí, as mudanças ocorreram "aos poucos", conforme os recursos permitiam. O recuo frontal foi pavimentado, uma cisterna foi construída nos fundos para garantir o abastecimento de água, e a cozinha original foi transformada em um quarto. As decisões eram tomadas em conjunto pela família. As obras eram financiadas com economias próprias para intervenções menores. Para projetos maiores, como a construção de um anexo para o filho mais velho, Adilton, foi necessário recorrer a empréstimos. A escolha dos materiais, no entanto, era invariavelmente guiada pelo menor preço, uma decisão que a própria Estênia reconhece ter resultado em baixa qualidade e na necessidade de refazer os serviços. A execução ficava a cargo de pedreiros, muitas vezes um vizinho que trabalhava na área da construção civil. A única exceção ao conhecimento puramente empírico foi o anexo, desenhado pelo próprio filho, que na época iniciava seus estudos em engenharia.

Hoje, a casa que foi ampliada para abrigar a família é considerada grande demais para o casal. O foco não é mais expandir, mas sim revitalizar e finalizar o que já existe. No entanto, o lar carrega as cicatrizes de suas escolhas e de sua vizinhança. Um grave problema estrutural surgiu quando o vizinho, o mesmo que ajudou a construir o anexo, ergueu um pavimento superior apoiado diretamente na parede da casa de Estênia, gerando rachaduras e um "estranhamento" que abalou a relação entre eles. O anexo frontal deu lugar a um ateliê de costura para Adail que trabalha com a produção de bolsas e calçados, de maneira autônoma. Parte da sala foi ocupada por um novo banheiro que foi construído sem impermeabilização ou qualquer tipo de revestimento cerâmico que servisse para conter a água utilizada. A segurança do imóvel é precária, parte da fiação está exposta, o madeiramento do telhado já foi trocado algumas vezes devido a infestações de cupins, e goteiras são comuns no período chuvoso. As paredes apresentam mofo e rachaduras que, mesmo remendadas, persistem, sinalizando a tensão estrutural contínua. Apesar de tudo, a família se considera confortável, um testemunho de sua tranquilidade e capacidade de adaptação. O que mais incomoda no dia a dia é a poeira gerada pela falta de acabamento nas paredes, que também enfraquece a alvenaria. Seus desejos de mudança são modestos: restabelecer uma área de serviço funcional, já que o alpendre construído foi ocupado por animais da vizinhança e a pia instalada na parte da frente do lote não resiste à forte incidência do sol. Estênia reflete que, com apoio técnico, muitas reformas não teriam sido refeitas, poupando o dinheiro gasto mais de duas vezes no mesmo problema. A casa, palco de uma vida inteira, é hoje um espaço de afeto comprometido por problemas estruturais e conflitos, um lembrete constante dos limites da construção baseada no improvisado.

Figura 99 – Fachada da casa de Estênia.



Fonte: Google Street View.

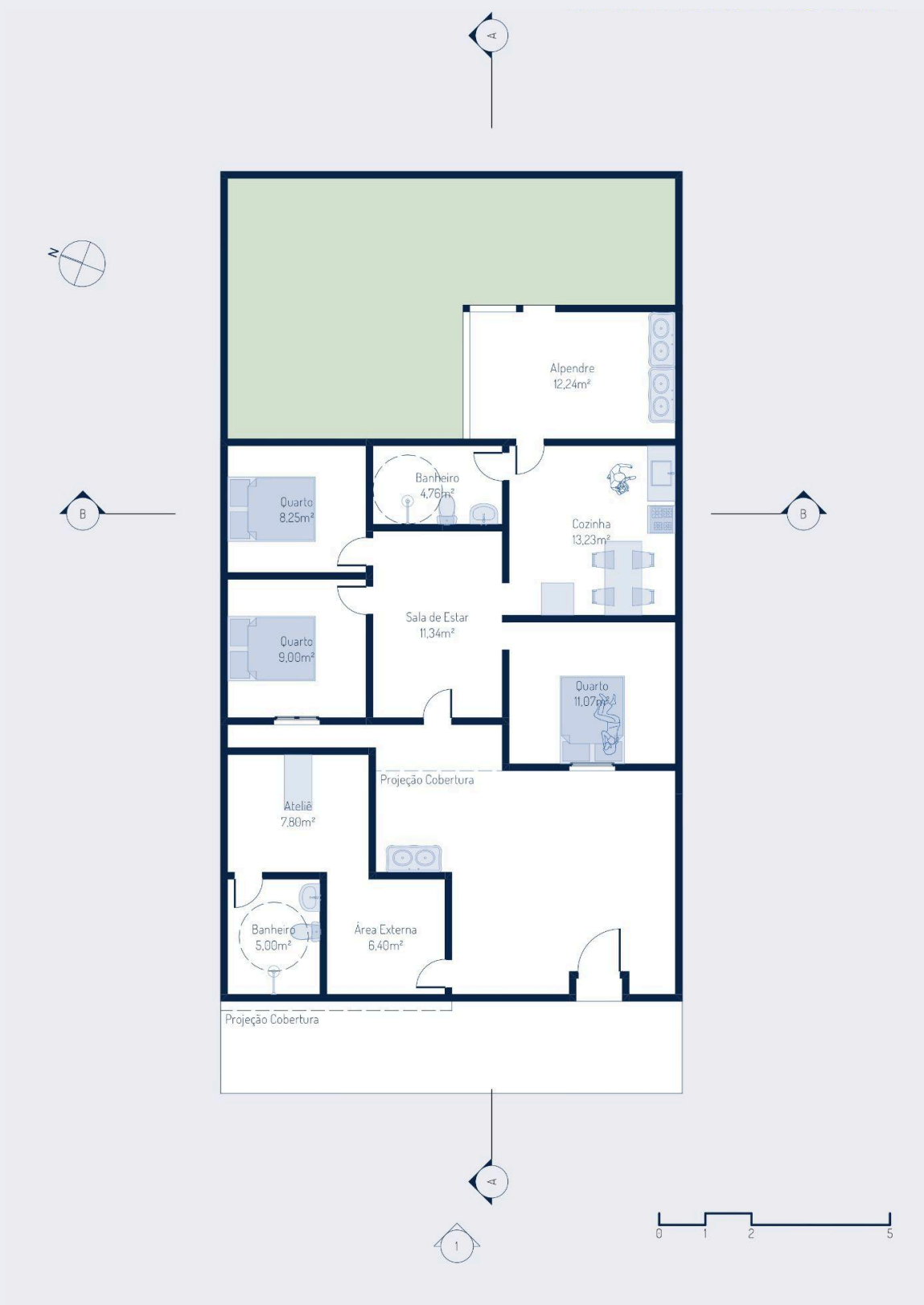
Figura 100 – Mosaico da casa da Estênia.



Fonte: acervo do autor



Figura 101 – Planta Baixa da casa de Estênia



Fonte: elaborado pelo autor



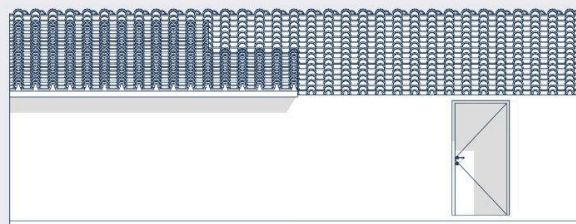
Figura 102 – Cortes e fachada da casa de Estênia



1 Corte AA
1:100



2 Corte BB
1:100



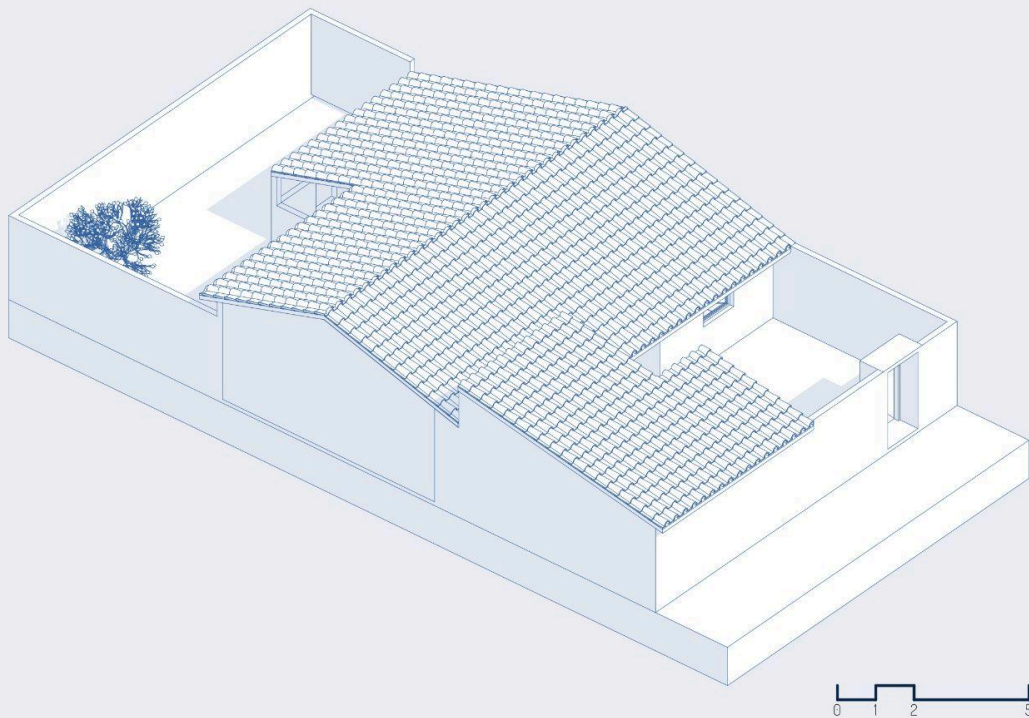
3 Fachada 1
1:100



Fonte: elaborado pelo autor



Figura 103 – Perspectiva axonométrica da casa da Mazé



Fonte: elaborado pelo autor



Figura 104 – Planta de Demolir/Construir da casa da Estênia, considerando a unidade entregue pela COHAB-CE



Fonte: elaborado pelo autor

Figura 105 – Planta de destaques para possíveis melhorias habitacionais



Fonte: elaborado pelo autor



Casa Willame:

A história de Willame na Rua 15 começou há 33 anos, quando ele se mudou do Conjunto Palmeiras para morar com a avó, buscando melhores condições de vida. A chegada da avó ao bairro já revelava as complexidades da habitação na área: ela veio para acompanhar um filho que morava na mesma rua, mas, por não conseguir comprovar a renda solicitada pela COHAB, a casa foi registrada em nome de outro filho. Para Willame, a mudança significou uma melhoria de vida e, crucialmente, a proximidade com o polo industrial de Maracanaú, que lhe garantiu um emprego na M. Dias Branco, onde trabalha até hoje. Ao longo do tempo, o lote que abrigou a família passou por uma transformação radical. Após as reformas iniciais de construção de muros e calçadas, a necessidade de espaço para a família que crescia levou a uma decisão: a subdivisão do terreno e a construção de mais duas casas. O terreno que antes continha um lar, agora abriga três. Todo o processo de construção foi guiado pela lógica da economia, e Willame, que ficou com uma das partes foi "fazendo aos poucos, priorizando a redução dos custos". Primeiramente, subiu as paredes internas e muito tempo depois entrou com os acabamentos. Após se casar e ter dois filhos, optou por verticalizar a casa para abrigar os quartos no pavimento superior.

A unidade foi feita de maneira racional e simples, com a ajuda de um operário da construção civil que tinha prática na verticalização de outras casas. O financiamento dessa expansão se deu de duas formas: o serviço foi pago parte por reserva financeira e outra por um empréstimo, já os materiais de construção foram viabilizados por meio de cartão de crédito. O empréstimo foi necessário quando Willame e sua esposa Samara, perceberam que os recursos próprios não seriam mais suficientes, garantindo assim a continuidade da obra. Os pedreiros definiam as soluções estruturais, baseados em sua experiência prática, enquanto Willame e sua esposa, Samara, escolhiam os acabamentos. As decisões eram tomadas em diálogo com o pedreiro, que apresentava as opções, e o casal decidia "pelo que achavam melhor", sem qualquer apoio técnico de engenheiros ou arquitetos – algo que hoje eles afirmam que gostariam de ter tido. Atualmente, a casa é um reflexo dessas decisões. Embora se sintam seguros, pois a construção é relativamente nova, os problemas já se manifestam. A falta de uma impermeabilização adequada nas paredes externas é o principal arrependimento, resultando em "muito mofo" nas paredes do pavimento superior. A proteção contra a chuva também era falha, o que os obrigou a ampliar a cobertura para impedir que a água entrasse pela porta dos fundos. Contudo, o que mais impacta o conforto diário é um erro fundamental de projeto: a orientação dos quartos. Todas as janelas ficaram viradas para o sol poente, tornando os ambientes extremamente quentes à tarde. Essa falha de planejamento não só gerou desconforto, como também inutilizou um pequeno cômodo, chamado de varanda, que se tornou insuportável pela alta incidência solar. A avaliação final é de que a casa "é confortável, mas poderia ser melhor". Os planos para o futuro, como aumentar os quartos e melhorar os acabamentos, aguardam o momento em que "o dinheiro der", num ciclo contínuo de construção e adaptação que busca corrigir as falhas do passado.



Figura 106 – Fachada da casa de Willame



Fonte: Google Street View

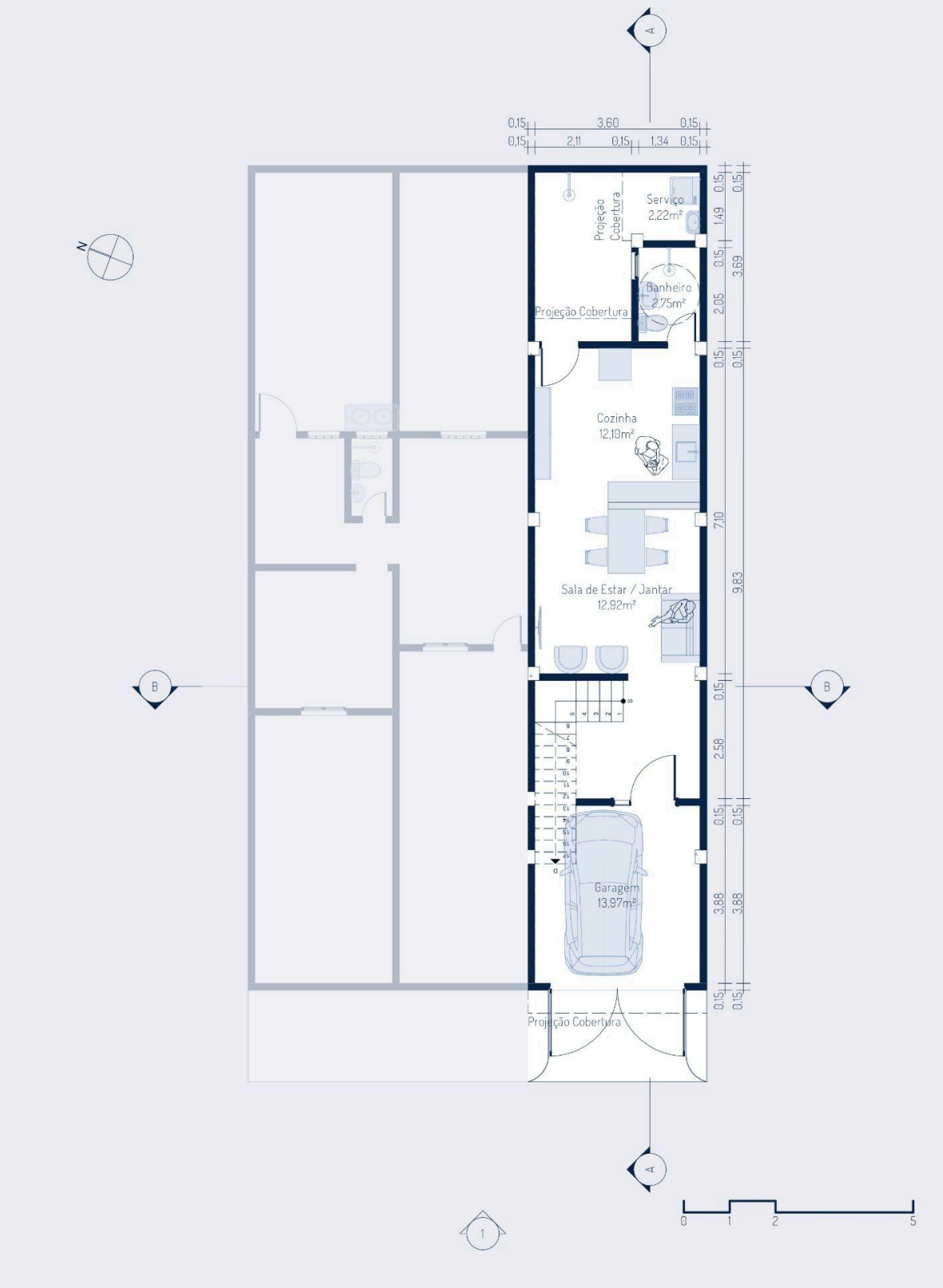
Figura 107 – Mosaico da casa de Willame



Fonte: acervo do autor



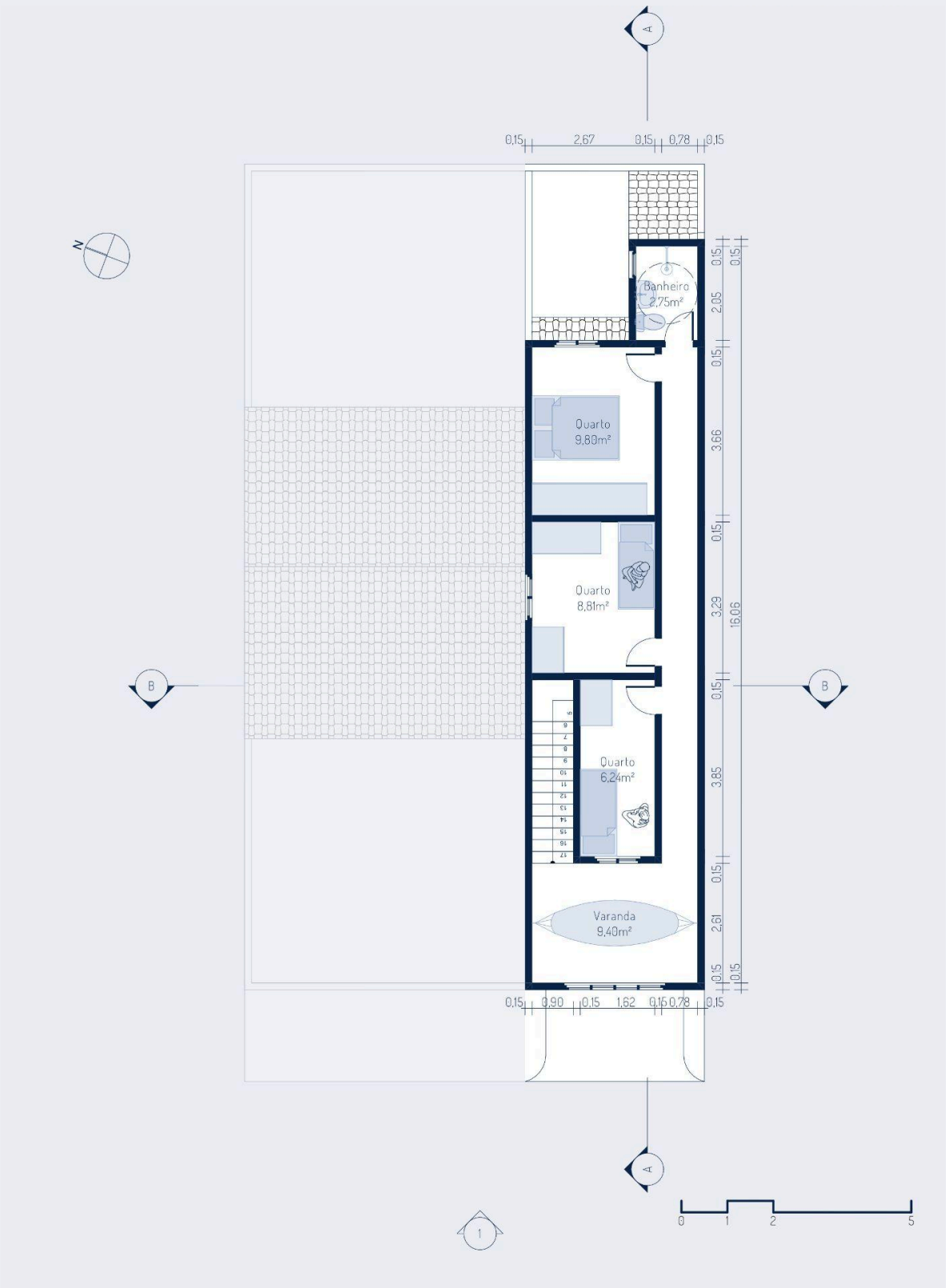
Figura 108 – Planta Baixa da casa do Willame



Fonte: elaborado pelo autor



Figura 109 – Planta do pavimento superior da casa do Willame



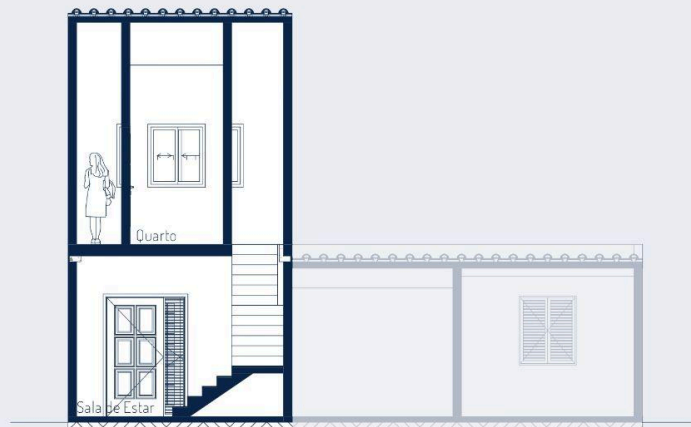
Fonte: elaborado pelo autor



Figura 110 - Cortes da casa do Willame



1 Corte AA
1:100



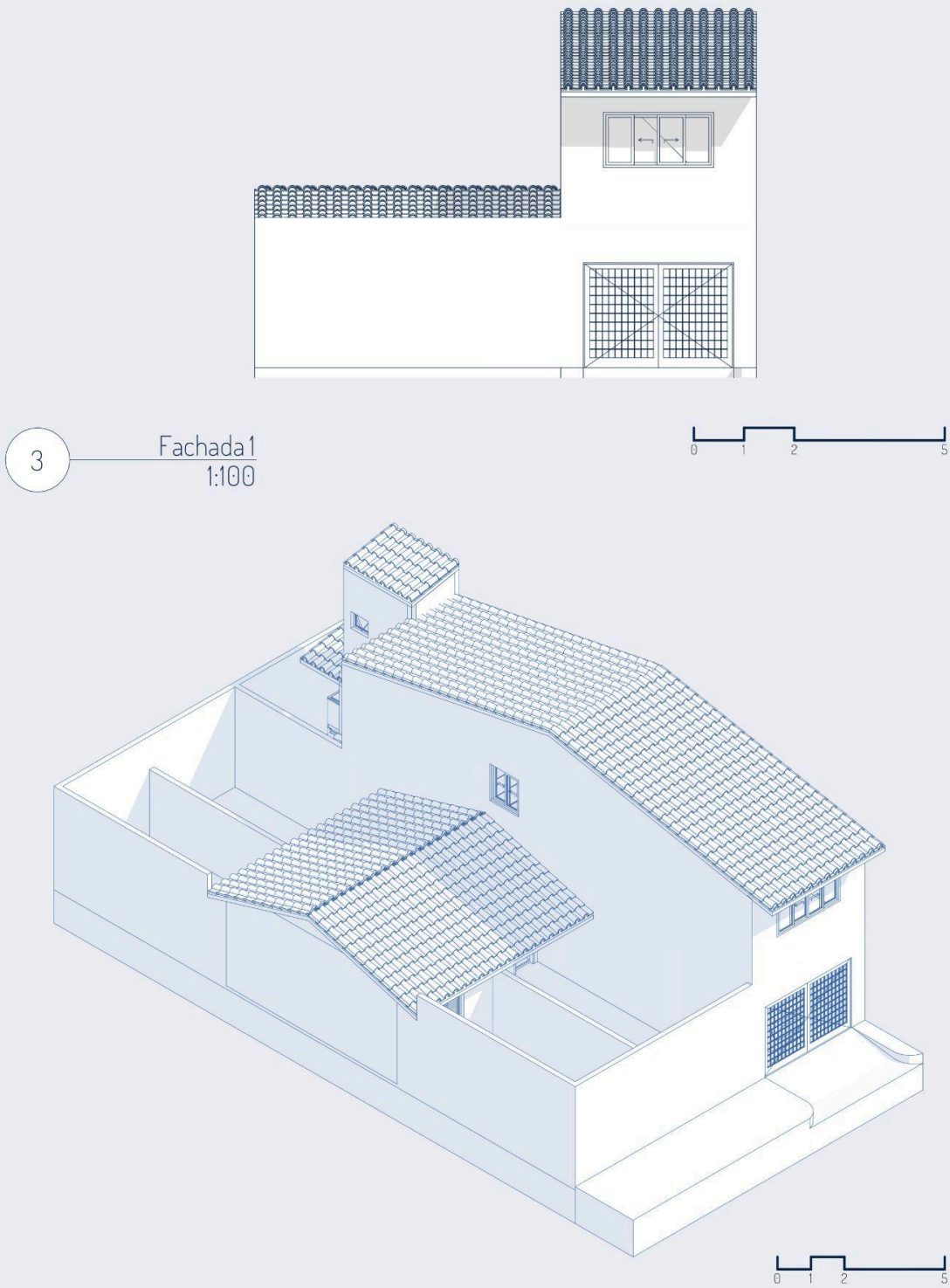
2 Corte BB
1:100



Fonte: elaborado pelo autor



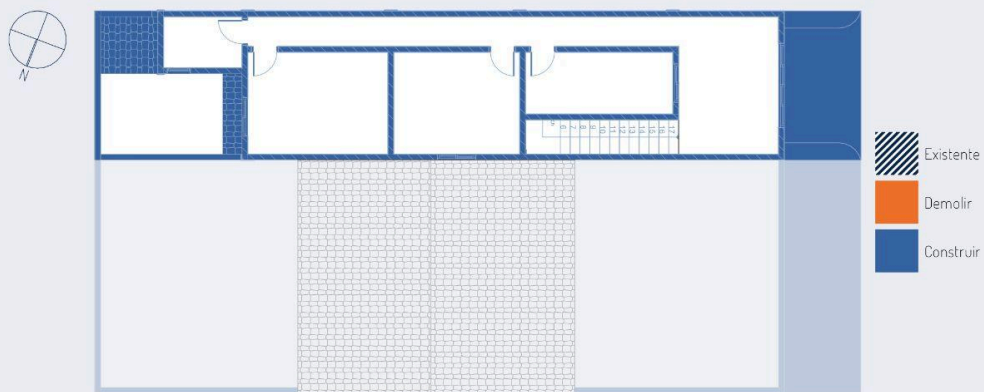
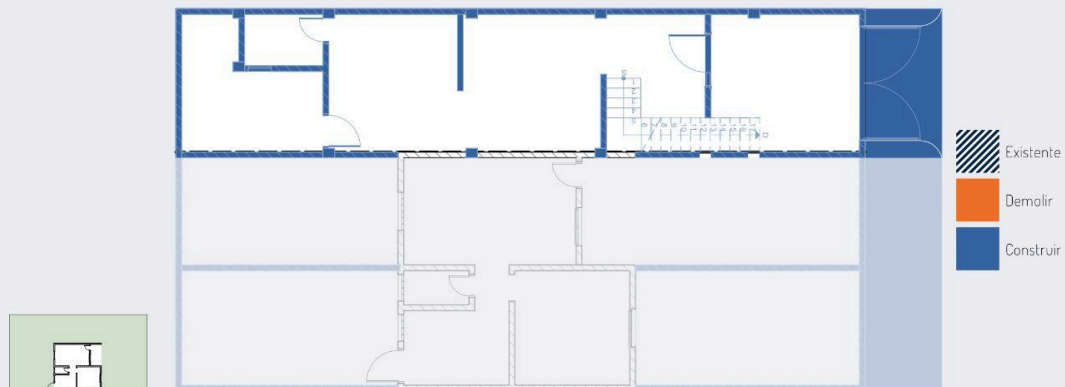
Figura 111 – Fachada e perspectiva axonométrica da casa do Willame



Fonte: elaborado pelo autor



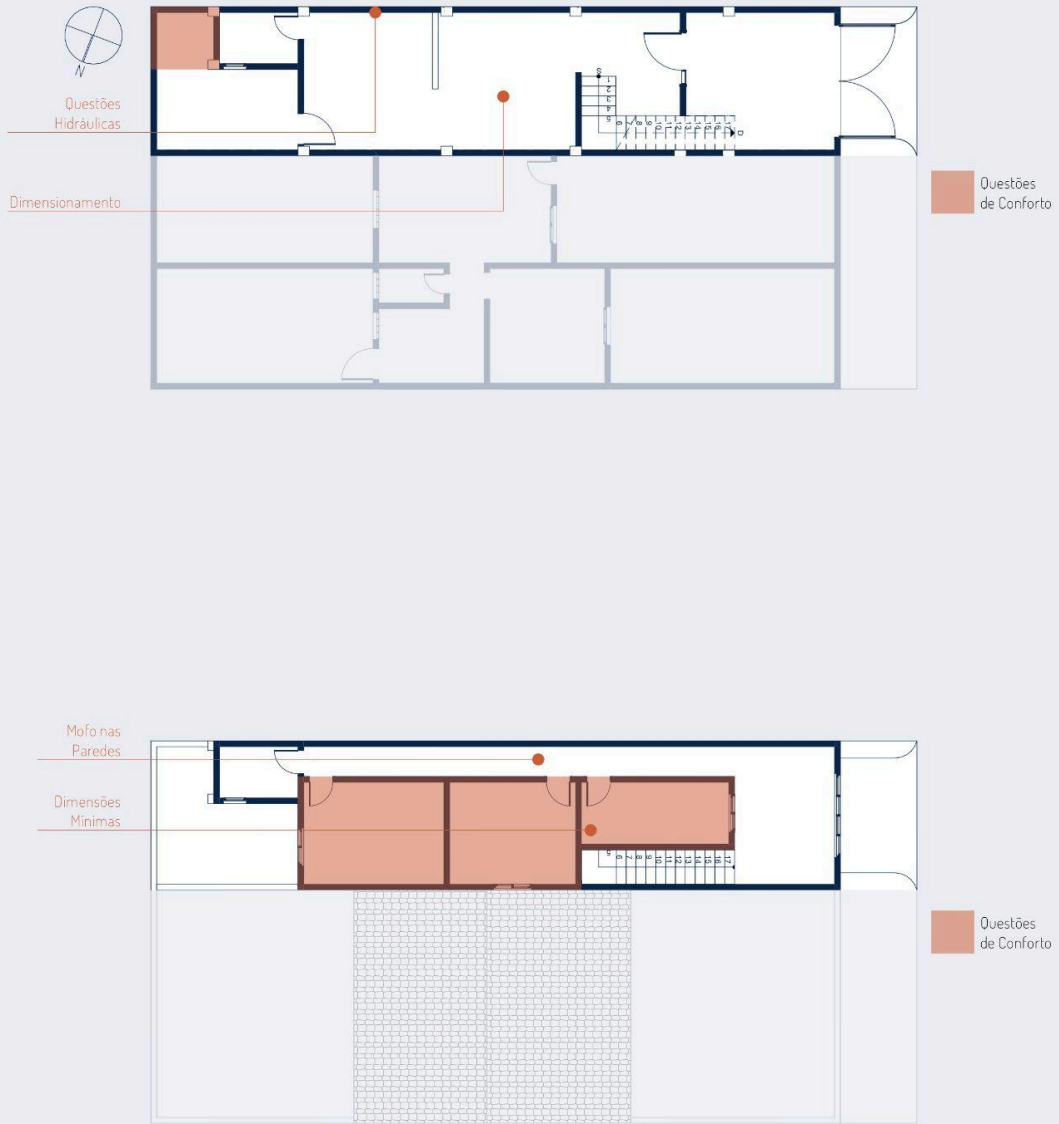
Figura 112 – Planta de Demolir/Construir da casa do Willame, considerando a unidade entregue pela COHAB-CE.



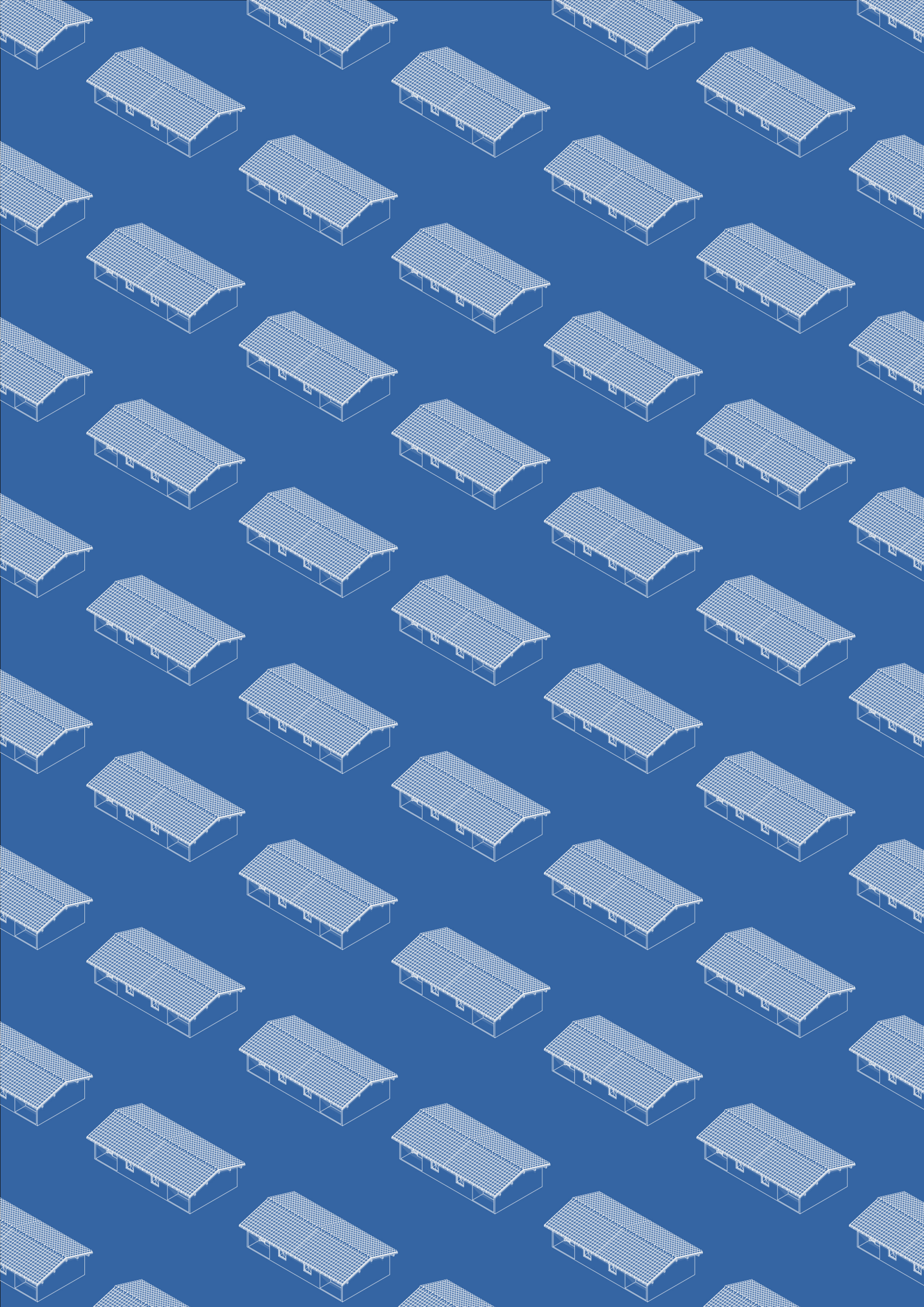
Fonte: elaborado pelo autor



Figura 113 – Planta de destaques para possíveis melhorias habitacionais



Fonte: elaborado pelo autor





3. Direito ao Projeto

Se o direito à moradia foi historicamente reconhecido como direito social, o direito ao projeto permanece, ainda hoje, como um campo de disputa. Para a maior parte da população brasileira, o acesso à casa não significou, necessariamente, o acesso ao planejamento, à qualidade espacial ou à orientação técnica. Ao contrário, a produção habitacional de interesse social, em especial aquela realizada por meio de políticas públicas de larga escala, consolidou um modelo no qual o projeto é reduzido à repetição tipológica e à eficiência quantitativa, enquanto o acompanhamento técnico do morar cotidiano foi sistematicamente negligenciado. Nesse contexto, projetar tornou-se privilégio, e não direito. Este capítulo parte da compreensão de que o projeto é um instrumento de mediação social, e não apenas uma etapa técnica do processo construtivo. O direito ao projeto implica o direito de decidir sobre o espaço de vida, de compreender suas possibilidades e limites, de antecipar riscos e de qualificar escolhas. Quando esse direito é negado, resta à população recorrer à [auto]construção como resposta possível às urgências do morar, prática que, embora carregada de saberes e estratégias próprias, se desenvolve, na maioria das vezes, em condições de profunda desigualdade técnica, informacional e institucional.

É nesse cenário que se insere a promulgação da Lei Federal nº 11.888/2008, que institui a Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) como política pública. A lei representa um marco ao reconhecer que famílias de baixa renda têm direito à assistência técnica gratuita para o projeto e a construção de sua moradia. No entanto, passados mais de quinze anos de sua promulgação, sua implementação permanece fragmentada, descontínua e, em muitos casos, restrita a experiências pontuais ou experimentais, revelando o abismo existente entre o direito formalmente garantido e sua efetivação no território. Este capítulo se propõe, portanto, a estabelecer as balizas teóricas, legais e institucionais que sustentam a discussão do direito ao projeto. Inicialmente, apresenta-se o marco legal da ATHIS, bem como experiências e programas municipais que emergem a partir dessa legislação, evidenciando seus avanços, limites e contradições. Em seguida, são abordadas políticas e programas de melhorias habitacionais, entendidas como estratégias fundamentais para enfrentar o déficit qualitativo da moradia, especialmente em contextos de [auto]construção consolidada. Por fim, discute-se o que este trabalho entende como a função social do arquiteto e urbanista, deslocando sua atuação do campo estritamente autoral ou mercantil para o campo da mediação, da assessoria e do compromisso com a redução das desigualdades socioespaciais.

Ao assumir esse percurso, o capítulo não pretende oferecer um inventário exaustivo de políticas ou experiências, mas construir um campo de referências que permita compreender por que o acesso ao projeto é condição essencial para a melhoria das condições de vida e para a efetivação do direito à moradia adequada. O direito ao projeto, aqui, é entendido como fundamento para a prática que será desenvolvida nos capítulos seguintes: uma prática possível de assessoria técnica em melhorias habitacionais, enraizada na realidade da [auto]construção e orientada pela escuta, pela negociação e pela progressividade do morar. Assim, este capítulo ocupa um lugar estratégico no trabalho: ele conecta a leitura crítica da produção habitacional e da [auto]construção, desenvolvida nos



capítulos iniciais, à proposição do dispositivo e da prática de assessoria técnica apresentados adiante. É a partir dessas balizas que se torna possível afirmar que não há melhoria habitacional sem projeto, e não há projeto sem o reconhecimento de seu caráter público, social e coletivo.

3.1. A Lei de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social

Todos os cidadãos têm direito, de acordo com a Lei 11.888/2008, de habitar em moradias bem projetadas tecnicamente, de acordo com o melhor estado do conhecimento arquitetônico ou de engenharia de sua época. Para tornar real este direito, compreende-se que a promoção da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) é fundamental. Essa tarefa árdua, porém necessária, fica mais complexa quando se pretende discutir a atuação profissional à luz do interesse social e das lutas coletivas. A discussão sobre a assistência técnica não começou com a sanção da Lei de ATHIS e, ainda hoje, não está esgotado. Portanto, para tornar a proposta inteligível, é preciso compreendê-la como produto que emerge de um tempo e um contexto específico, bem como buscar articular seu lugar cronológico às tensões e disputas que estavam em curso no momento de sua formulação. A falta de acesso à arquitetura e à engenharia de qualidade aprofunda desigualdades, perpetua condições de insalubridade e fragiliza a saúde e segurança das famílias. A luta pela assistência técnica como um direito, em seu objetivo de ampliar o acesso aos serviços de arquitetura e urbanismo para a população de baixa renda, ganhou corpo no contexto político das lutas democráticas dos anos 70 e 80: principalmente diante do questionamento sobre a realidade injusta e desigual da distribuição do solo urbano e do acesso à moradia do país. Nesse período, o arquiteto Clóvis Ilgenfritz promoveu o Programa ATME (Assistência Técnica à Moradia Econômica), com o objetivo de oferecer assistência técnica gratuita em projetos e obras para a população de baixa renda em Porto Alegre. Em 2002, enquanto deputado federal, propôs o projeto de Lei nº 6223/2002, com o intuito de expandir o programa ATME em escala nacional e defendeu a criação de um *SUS da arquitetura*. A aplicação do termo nas políticas públicas surge vinculada a esse entendimento do assistencialismo filantrópico como forma de solucionar as mazelas sociais com ações pontuais e padronizadas, mas sem mudanças estruturais. O PL foi aprovado em 24 de dezembro de 2008, instituindo a Lei Federal 11.888 de autoria do Deputado Zezéu Ribeiro (BA) e dos Arquitetos Demetre Anastasakis (RJ) e Ângelo Arruda (MS) que garantiu “às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social” (BRASIL, 2008).

O entendimento predominante em torno do qual se estruturou a lei federal é o da reprodução da atividade profissional de arquitetura e urbanismo; com os processos e pressupostos da prática convencional sendo aplicados à população de baixa renda. No texto legal, isso é refletido em seu caráter tecnocrata, centrado no conhecimento profissional como promotor de soluções para os projetos e obras. Além disso, o trabalho para a baixa renda é comumente reforçado como uma reserva de mercado ou um novo nicho de mercado especializado. A promulgação da Lei é considerada uma grande conquista do campo, no entanto segue sem regulamentação própria que oriente sua aplicação e que possibilite sua efetivação de forma ampla no território nacional. Vale destacar que o texto legislativo prevê que os programas a serem realizados devem partir de iniciativa municipal. Na arquitetura, os trabalhos que buscam a ampliação do acesso da população de baixa renda aos serviços técnicos de arquitetura e urbanismo podem



ser orientados pelo texto da lei e giram em torno de oferecer suporte técnico à população de baixa renda para produção de novas unidades habitacionais, promoção de melhorias habitacionais em unidades existentes e regularizações fundiárias e edículas. Visam a melhoria na qualidade de vida e a redução do déficit habitacional, buscam garantir a eficiência técnica, construtiva e o atendimento aos parâmetros legais e normativos vigentes. Tais ações ocorrem por iniciativas da administração pública, de empresas, profissionais autônomos, e organizações da sociedade civil; sendo que cada agente atua de acordo com suas premissas, diretrizes, objetivos e metodologias. Em geral, quando conduzidas pela administração pública, se caracterizam por métodos de trabalhos rígidos, com entraves burocráticos complexos, alto grau de normatização e ênfase na postura tecnocrática. Ou seja, sobrepõem conhecimento técnico aos conhecimentos e práticas dos cidadãos e tendem mais à heteronomia do que a ganhos de autonomia (BOREL, 2020).

A noção de ajudar aos pobres, sem promover mudanças concretas nas realidades de pobreza e exclusão social, configura cenários de manutenção de dependências que se reproduzem constantemente. Portanto, oferecer projetos padronizados para moradias econômicas, partindo de um pressuposto assistencialista, pode não fazer sentido diante das especificidades contextuais da vida e dos cidadãos de baixa renda, de suas aspirações individuais, e do processo por meio do qual se constroem os parâmetros que direcionam suas decisões. Por isso, o esforço de uma assessoria que busca ampliar as ferramentas de linguagem e representação do imaginário junto a grupos marginalizados é de grande riqueza imaginativa e confronta padronizações habituais com soluções inusitadas. Neste trabalho, a assessoria técnica é entendida como um conjunto de processos que viabilizam gratuitamente o acesso dos cidadãos de baixa renda aos serviços técnicos de arquitetura e urbanismo, dando suporte à produção do espaço por meio de um encadeamento de ações que objetiva potencializar ganhos de autonomia aos envolvidos (BOREL, 2020). Para tanto, o corpo técnico desenvolve procedimentos flexíveis e adaptáveis que possam se adequar aos contextos e demandas específicas dos assessorados, visando catalisar e fortalecer suas capacidades, e estimular o desenvolvimento de novas habilidades. Buscam também ampliar as possibilidades e o imaginário criativo; discutir, testar, desenvolver e avaliar soluções técnicas viáveis; estimular a consciência histórica dos grupos e localidades; e problematizar as disputas de forças e opressões que incidem diretamente sobre a produção do espaço. Nesse sentido, os trabalhos de assessoramento desenvolvem meios de facilitar a comunicação e a interação entre os agentes, garantindo que a relação dialógica seja clara, inteligível e sem dominações. Neste lugar, espera-se que os indivíduos e grupos envolvidos nesses processos se sintam mais seguros, habilitados e informados para articular, discernir e tomar decisões acerca de suas demandas.

No entanto, estudar a assessoria técnica no âmbito das políticas públicas parte do entendimento de que cabe ao Estado oferecer os recursos necessários para que esse tipo de serviço gratuito direcionado à população de baixa renda seja efetivado. Porém, a presença estatal nesse campo ainda é pequena e limitada. Por isso, o presente trabalho questiona os caminhos das práticas de prestação de serviço percorridos até o momento, num esforço de entender os motivos pelos quais, apesar de existir uma legislação federal, ela é pouco implementada, raramente acessível ou sequer conhecida pelos cidadãos. Vale ressaltar que, não me proponho a trazer respostas, mas sim indagações e inquietações que me motivaram a realizar essa pesquisa. Dessa forma, apresento algumas estruturas e



funcionamentos de políticas públicas a fim de descobrir caminhos para atuar profissionalmente com a assessoria técnica por meio de programas municipais ou do terceiro setor. As potencialidades da assessoria como uma prática política e de transformação social não se restringem ao desenvolvimento de projetos e à execução de obras, mas também de alavancar as potencialidades dos envolvidos no processo. Contudo, de acordo com Borel (2020), os impasses estruturais para a execução de trabalhos de ATHIS podem estar relacionados aos seguintes fatores: a escassez de planos, políticas, programas e recursos públicos na área, deixando pouca margem de ação tanto para a população quanto para os profissionais; e a cultura predominante no campo profissional, que valoriza o projeto em seu caráter formalista e prescritivo a partir da tradição monumental, e não reconhece outras formas de atuação profissional como pertinentes ao arquiteto, desincentivando pesquisas e avanços conceituais, técnicos e metodológicos. Junto disso, por ser um serviço gratuito e prestado para um público-alvo de baixa renda, é vista como um exercício de caridade que dispensa remuneração profissional, e que apenas por existir já é vista como um benefício para a população.

Para Stevens (2003), a arquitetura de massas voltada para grupos de baixa renda, no universo de valores da arquitetura, é um subcampo menos valorizado em relação à arquitetura restrita, dotada de maior valor simbólico e voltada para classes dominantes. Assim, o trabalho para a população de baixa renda costuma ser uma aspiração menor entre os estudantes e profissionais, recebe pouca atenção nos currículos universitários e não tem o mesmo valor simbólico que a arquitetura dominante (BOREL, 2020). Ainda, é possível dizer que o campo arquitetônico convencional não está bem preparado para prestar serviços para a população pobre, e que é preciso nos empenharmos neste âmbito para questionar e problematizar criticamente os métodos de trabalho já consolidados, tanto nas práticas de planejamento quanto de execução de obras nos campos da arquitetura e da engenharia, em vez de apenas replicá-los no trabalho com a população de baixa renda. Pois, ao interagirmos com pessoas habituadas a autoconstruir seus espaços sem suporte profissional, que lidam com condicionantes de vida diferentes daqueles das classes médias ou altas e que apresentam graves limitações de recursos, esse espelhamento corre grande risco de não ser útil, interessante ou, ainda, desejado. Por isso a necessidade de adaptar e desenvolver outros métodos para aprimorar a atuação profissional para o público de baixa renda. Para Borel (2020) o campo profissional desenvolveu procedimentos e etapas de trabalho que se assemelham a uma linha de produção para se adequar melhor ao modo de produção capitalista do projeto-produto. O fluxo estabelecido determina que a etapa de planejamento deve ser realizada antes da obra, que por sua vez deve ser integralmente executada em etapas previstas no projeto. Porém, essas lógicas de projeto e execução costumam não se aplicar a contextos de poucos recursos econômicos onde as moradias são pensadas, edificadas e utilizadas concomitantemente, e de acordo com a disponibilidade de tempo, dinheiro e outros fatores conjunturais. Portanto, desconsiderar as especificidades de um contexto socioeconômico, e replicar irrefletidamente os métodos e estratégias de trabalho já consolidadas, pode não ser o melhor caminho para a assessoria técnica aqui pretendida.

Para fazer um estudo da prática da Lei 11.888/2008 é importante retomar à proposta do Programa de ATME do Rio Grande do Sul de 1976 e entendê-lo como base para a elaboração da Lei Federal Brasileira. O programa tinha como objetivo procurar soluções objetivas e realistas que possibilitem o pleno desempenho da função sócio cultural e



tecnológica dos profissionais que trabalham em arquitetura, além de atender uma faixa da população que atualmente as utiliza de serviços de pessoas não habilitadas, acobertadas por profissionais inescrupulosos para execução de projetos e obras (MELLO, 2014). Propunha atendimento gratuito para famílias com renda de até cinco salários mínimos em processos de planejamento, e a regularização e execução de obras. Visava fortalecer a prática profissional dos arquitetos, facilitar o acesso a financiamentos, estimular mutirões, e promover troca de conhecimentos entre técnicos e profissionais. Posteriormente, em 1999, o programa foi instituído em Porto Alegre pela lei complementar nº428/99, tornando-se inspiração para o Projeto de Lei nº6223/2002 que, aprovado com ajustes, deu origem à atual lei nº 11.888/2008. A proposta do PL diferiu da lei aprovada por sua maior flexibilidade nas questões sobre renda máxima e pela possibilidade de intervenção nos entornos da edificação onde a regularização fundiária já havia sido feita. Porém, tinha aspectos mais rígidos, como a necessidade de comprovação de direito de uso ou propriedade do terreno, e a exigência da regularização de todas as etapas até o “habite-se” da edificação. O texto do PL propunha que o programa de ATME fosse o SUS da arquitetura, mas, incoerentemente, era limitado a um acesso único por cidadão ou família, desconsiderando a dinâmica constante de adequação do espaço às mudanças contextuais da vida. Essa limitação não se repete no texto da lei federal, mas pode ser vista em diversas leis municipais. O texto aprovado menciona ainda a priorização do uso de mutirões e de atendimento nas áreas definidas como de interesse social.

Na sequência, será apresentado um compilado sobre as políticas públicas locais de nove municípios, levantados pelo Laboratório Gráfico para Experimentação Arquitetônica (LAGEAR), que possuem legislação própria ou programas de assistência técnica.

- **Ribeirão Preto (Lei nº 12.215/2009)**

Público: famílias de baixa renda, sem definição de renda.

Objeto: novas obras, reforma, ampliação e regularização.

Abrangência: não inclui execução da obra, apenas projeto e regularização.

Acesso: exige comprovação de posse e condições de arcar com a construção,

Prioridades: mutirão e zonas especiais de interesse social.

Financiamento: Fundo de Incentivo à Construção de Moradia Popular (FN-MORAR) + município + parcerias; cadastro no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS).

Agentes Envolvidos: COHAB, o Conselho Municipal de Moradia Popular (CMMP), o Conselho Municipal de Urbanismo (COMUR), o Sindicato dos Arquitetos (SASP) e a Secretaria Municipal da Fazenda.

Operação e Fluxo: seleção pela COHAB/Assistência Social; projeto com limite de horas e valores definidos.

Limitações: foco no produto, reduz a participação e exclui a obra.



- **Florianópolis (Lei nº 8.583/2011)**

Público: famílias de 0-5 salários mínimos.

Objeto: projeto e obra.

Abrangência: prevê construção, mas o foco é documental e de projeto.

Acesso: conforme ATME, seleção por vulnerabilidade, lista de demanda e assistência social local.

Prioridades: mutirão e ZEIS (não tratado na cartilha).

Financiamento: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS); pendente no SNHIS.

Agentes Envolvidos: Secretaria Municipal de Habitação e Saneamento Ambiental (SMHSA), CREA, CAU e COHAB - SC.

Operação e Fluxo: custos previstos por unidade e metas de atendimento.

Limitações: cartilha técnica não aborda mutirão/autogestão; centralidade no procedimento e licenciamento.

- **Suzano (Lei nº 194/2011)**

Público: famílias com até 3 salários mínimos.

Objeto: construção, reforma, ampliação e regularização.

Abrangência: projeto e acompanhamento, uma única vez por morador.

Acesso: exige matrícula/posse formal, exclui moradia informal.

Prioridades: unidades até 60m²

Financiamento: Fundo Municipal de Habitação (FMH), pendente no SNHIS.

Agentes : Secretaria Municipal de Política Urbana (SMPU), Conselho Municipal de Habitação, a Secretaria de Obras e Infraestrutura, a Diretoria de Produção Habitacional e Regularização Fundiária, a Diretoria de Planejamento Urbano e Territorial, a Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Suzano (AEAAS) e CAU/SP.

Operação e Fluxo: vistoria social, indicação profissional, projeto, aprovação e obras.

Limitações: forte barreira de acesso e baixa conclusão de processos.

- **Salvador (Lei nº 8.287/2012)**



Público: baixa renda sem limite definido.

Objeto: projeto, obra e regularização.

Abrangência: projeto integral, mas sem acompanhamento de obras.

Acesso: acesso via escritório público.

Prioridades: HIS e popular até 70m².

Financiamento: fundo interno da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras Públicas (SEINFRA), uma vez que o Fundo Municipal de Habitação ainda não está ativo.

Agentes Envolvidos: FNHIS, SEINFRA, o Conselho Municipal de Habitação, a Diretoria de Habitação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente, a Superintendência de Controle e Ordenamento de Uso do Solo do Município (SUCOM), a Secretaria Municipal da Infraestrutura e Defesa Civil (SINDEC) e o Grupo de Trabalho de Assistência Técnica Gratuita. Conta com uma parceria da Faculdade de Arquitetura da UFBA, com o Curso de Arquitetura da Universidade de Salvador e com a Universidade Federal da Bahia.

Operação e Fluxo: escritório público conduz todos os trâmites legais.

Limitações: os estudantes realizam a produção em regime de estágio, porém sem fase de obra.

- **Belém (Lei nº 8.960/2012)**

Público: famílias de até 3 salários mínimos.

Objeto: projeto e construção.

Abrangência: inclui execução.

Acesso: foco em regularização e mutirão.

Prioridades: ZEIS e áreas com alto déficit.

Financiamento: Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (FMHIS), com cadastro pendente no SNHIS.

Agentes Envolvidos: Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), o CREA, o Conselho Municipal de Habitação de Interesse Social (CMHIS), cooperativas, sindicatos, associações de moradores e de associações de classe.

Operação e Fluxo: forte foco em regularização com o Programa Chão Legal.

Limitações: prática orientada quase exclusivamente à regularização fundiária.



- **Maringá (Lei nº 9.480/2013)**

Público: famílias com até 3 salários mínimos.

Objeto: projeto, obra e regularização.

Abrangência: inclui execução, mas exclui obras sem projeto.

Acesso: máximo de 100m² e punição por descumprimento técnico.

Prioridades: mutirões e ZEIS.

Financiamento: estadual, federal e do FMHIS, pendente no SNHIS.

Agentes Envolvidos: o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Paraná, a Associação dos Engenheiros e Arquitetos de Maringá (AEAM), o Grupo de Estudos de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (GEATHIS) e o Conselho Gestor do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social (CGFMHIS).

Operação e Fluxo: cartilha propõe autogestão (não implementada)

Limitações: programa tecnocrático, restritivo e desconsidera informalidade.

- **Joinville (Lei nº 8.510/2017)**

Público: famílias de até 3 salários mínimos.

Objeto: regularização, projeto e acompanhamento de obra.

Abrangência: execução pelo morador, projeto com pequena adaptação.

Acesso: 1 vez, construção até 100m², cadastro habitacional e entrevista.

Prioridades: mutirão e áreas regularizadas.

Financiamento: Fundo Municipal de Habitação, Terras e Saneamento (FMHTS), com cadastro no SNHIS.

Agentes Envolvidos: o Conselho Municipal de Terras, a Habitação Popular Saneamento (CMTHPS - subunidade da SEHAB), a Secretaria de Habitação e a Caixa Econômica Federal.

Operação e Fluxo: catálogo de projetos padronizados.

Limitações: baixa participação, modelo padronizado limita autonomia.

- **Rio de Janeiro (Lei nº 6.614/2019)**



Público: até 3 salários mínimos e 3 anos de residência.

Objeto: projeto, obra e regularização.

Abrangência: assistência com autogestão.

Acesso: mutirão e ZEIS.

Prioridades: autogestão e territórios informais.

Financiamento: FNHIS, estadual e municipal, habilitado o SNHIS.

Agentes Envolvidos: Secretaria Municipal de Habitação e Cidadania; a Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, o Clube de Engenharia, o IAB, o SEAERJ e as Universidades.

Operação e Fluxo: Posto de Orientação Urbanística e Social, método participativo, presença técnica na comunidade.

Limitações: tradição de assistência, mas só recentemente formalizada por lei.

- **Distrito Federal (Lei nº 5.485/2015)**

Público: até 3 salários mínimos e 5 em ZEIS.

Objeto: projeto, obra e regularização.

Abrangência: íntegra, inclusive execução via recursos públicos diretos.

Acesso: critérios sociais e técnicos rigorosos.

Prioridades: áreas com riscos e insalubridade.

Financiamento: CODHAB, Fundo Distrital e recursos diretos.

Agentes Envolvidos: Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB/DF), o Sistema de Habitação do Distrito Federal (SIHAB/DF), a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Distrito Federal (SEDUMA), a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal (SEDUH), o Sistema de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (SISPLAN), o Fundo Distrital de Habitação de Interesse Social, o Conselho de Desenvolvimento Habitacional do DF e o CREA/DF.

Operação e Fluxo: melhorias habitacionais e ações urbanas.

Limitações: modelo mais completo, porém burocrático e tecnicista na execução.



O estudo de políticas locais de ATHIS pode revelar a tendência de configurarem programas com muitos impeditivos burocráticos e com uma atuação técnica formatada segundo o padrão convencional de atendimento do campo, preservando a noção de relação entre profissional e cliente, sem um esforço reflexivo-metodológico em busca de práticas adaptáveis aos diferentes contextos de vida e/ou que busquem ganhos de autonomia. Nelas, o foco se concentra no conhecimento do técnico, na elaboração de projetos prescritivos com baixa ou nenhuma abertura para participação, e forte preocupação com exigências dos órgãos de regulamentação e licenciamentos que incidem sobre a construção civil e produção do espaço. O entendimento predominante e em torno do qual se estruturou a lei federal é o da reprodução da atividade profissional de arquitetura e urbanismo; com os processos e pressupostos da prática convencional sendo aplicados à população de baixa renda. No texto legal, isso é refletido em seu caráter tecnocrata, centrado no conhecimento profissional como promotor de soluções burocráticas e técnicas para os projetos e obras. Além disso, o trabalho para a baixa renda é comumente reforçado como uma reserva de mercado para o campo profissional. No geral, a discussão está predominantemente associada à noção da assistência técnica conforme os parâmetros da Lei Federal e objetiva levar a arquitetura e o urbanismo para a população pobre, diminuir o déficit habitacional, ampliar o mercado de atuação para arquitetos e explorar um novo nicho de mercado com as reformas de baixo custo.

Em todos os casos, fica nítido o entendimento de que os cidadãos são os beneficiários e que não participam ou promovem a produção do espaço. Na mesma linha, apresentam os profissionais de arquitetura e urbanismo como detentores do conhecimento técnico que solucionarão as questões habitacionais desses cidadãos a partir do desenvolvimento de projetos e legalizações. Os processos de elaboração dos projetos são pré-determinados e tabelados por procedimentos padrões dos programas, e não há abertura para adaptações ou ajustes conforme especificidades dos casos e das demandas. Não há um esforço metodológico para romper com o desnivelamento de linguagem entre técnicos e população, bem como com os preconceitos do campo e a dominação técnica. Todas as leis e programas analisados no trabalho determinam a priorização da prática de mutirões, e que a assistência técnica ocorra até o acompanhamento de obras. Contudo, não se verifica a previsão de remuneração da mão de obra mutirante ou a realização de treinamentos e capacitações, configurando uma pressuposição da disponibilidade de mão de obra qualificada e gratuita para execução das obras, ou uma omissão em relação a esses fatores. Nessa lógica, a Lei Federal 11.888 pode ser interpretada também como um instrumento normativo que conecta o serviço de arquitetura e urbanismo para a população de baixa renda ao modo de produção capitalista. Ao enxergar a atuação como forma de fortalecer um novo nicho de trabalho, direcionar os poderes de elaboração e decisão aos profissionais graduados, e ter como principal foco o trabalho técnico e a elaboração de documentos e desenhos em sua forma-mercadoria, adequa-se com maior facilidade ao modo de produção vigente. No âmbito da prestação de serviço, a dominação técnica e a argumentação profissional, embasadas em princípios generalistas e idealizados sobre o modo de viver e morar, impactam no serviço prestado à população mais pobre. A predominância de práticas, políticas e trabalhos assistencialistas e participacionistas sinalizam um modelo perverso de manutenção das mazelas inerentes à desigualdade social pela via do apaziguamento. Arrefecem a população em questões emergenciais, não propiciam



discussões sobre a desigualdade, e não propõem ações que questionem ou busquem inverter a lógica econômica vigente na produção do espaço.

Políticas estruturadas com base na lógica de mercado e com grande volume de exigências burocráticas, podem limitar e consumir o serviço técnico, mesmo de equipes e profissionais comprometidos com práticas voltadas à autonomia dos grupos. De forma contrária, ainda que a estrutura da política busque se adequar à lógica da autogestão, a relação com os ganhos de autonomia para a população não é automática, pois relaciona-se também com os pressupostos e métodos de trabalho na prestação de serviço técnico. Ambos aspectos se entrecruzam, sendo que a estrutura política pode se sobrepor às possibilidades de métodos de trabalho com suas interdições. As políticas cujas diretrizes não abarcam as características relevantes para um trabalho técnico direcionado para o protagonismo da população, tendem a ser executadas pelos métodos convencionais do campo arquitetônico. Nesses casos, prevalece a dominação do conhecimento técnico e a atuação focada no profissional, que se orienta por suas próprias tendências e percepções de mundo, bem como pelos valores próprios do campo profissional. Assim, o serviço técnico deixa de configurar um suporte às tomadas de decisão da população, e passa a centralizar a elaboração de soluções com maior heteronomia. Em grande parte, tais soluções estão focadas na elaboração de projetos padronizados; e a interação entre a população e a equipe técnica segue a lógica das relações de cliente.

3.2. Políticas e Programas de Melhorias Habitacionais

Apesar dos esforços investidos pela população na autoprodução da moradia, a baixa qualidade dos materiais e a execução por mão-de-obra não qualificada, bem como a ausência de assistência técnica no projeto e acompanhamento da obra, resultam em unidades habitacionais com diversas fragilidades. Considerando a dimensão do quadro de precariedades habitacionais das moradias brasileiras e a impossibilidade de prover novas unidades para um terço da população, as intervenções de melhorias habitacionais, associadas às iniciativas de urbanização e regularização fundiária, têm se apresentado como alternativa às políticas hegemônicas de construção de novas unidades, “além de respeitar os investimentos realizados pelos moradores em suas casas e os vínculos de vizinhança, a melhoria não envolve a compra de terrenos e é realizada em estruturas já existentes, gerando menores custos quando comparada a novas unidades” (BASTOS, 2021, p. 93). Apesar do reconhecimento cada vez maior da necessidade de implantação de políticas de melhorias habitacionais, as experiências existentes ainda são numericamente pouco significativas. Muitas tentativas ocorrem no sentido de proporcionar projetos para a melhoria das habitações autoconstruídas.

“A formação em arquitetura não nos prepara para lidar com a informalidade” (BASTOS, 2021, p. 93). Pelo contrário, somos educados para realizar grandes projetos autorais, antepondo o novo ao existente. Numa atuação com melhorias habitacionais, é necessário lidar com uma realidade já colocada, através de intervenções em pequena escala, onde há pouca margem para o protagonismo do arquiteto. Por outro lado, são intervenções com grande potencial de transformação, que refletem nosso compromisso com a promoção da justiça e inclusão social nas



idades. A moradia objeto de melhorias habitacionais representa não apenas o sonho da casa própria, mas todo um histórico de luta e anos pela garantia da posse da terra e anos de trabalho não remunerado e contenção das despesas familiares para sua construção, requerendo um tratamento cuidadoso do arquiteto na intervenção. O diálogo é complexo e parte do reforço da importância de um profissional de arquitetura para a melhoria das condições de moradia, papel este muitas vezes induzido à população de baixa renda como inacessível e de caráter decorativo. Um projeto de melhoria habitacional pode apresentar muita complexidade técnica, apesar da escala pois “requer conhecimentos de estrutura, drenagem e muita criatividade, além do estudo de técnicas alternativas que proporcionem soluções específicas para as moradias autoconstruídas” (BASTOS, 2021, p. 94). O projeto de melhorias habitacionais é específico para cada unidade, tais fatores tornam imprescindível o acompanhamento do projetista durante todo o processo da obra. O trabalho é fundamentalmente coletivo e participativo, por isso é necessária uma atuação interdisciplinar entre profissionais de diversas áreas. É comum que as unidades autoconstruídas, mesmo após passarem por reformas, não se adequem às normas técnicas e aos códigos de obras municipais.

A produção maciça de novas unidades habitacionais favorece apenas o mercado, em detrimento das intervenções de reforma, que se mostram tão urgentes para a melhoria da qualidade das moradias e da saúde da população. De acordo com a autora Cláudia Bastos (p. 96) “podemos vislumbrar alguns caminhos para a construção de uma política de melhorias habitacionais como política de Estado”. Considerando a pequena escala da obra, seu forte vínculo local e a baixa capacidade financeira dos municípios, entrevemos uma política pública que associe recursos federais à gestão local. Para que um programa atenda a quem realmente precisa, deve contar com um grande volume de subsídios. Uma política efetiva também requer novas formas de produção, menos ligadas à lógica das grandes empreitadas e mais próximas aos arranjos locais.

Entre o mercado das reformas e as políticas públicas, a melhoria das condições habitacionais nas favelas e territórios populares ainda representa um desafio histórico. A multiplicação de iniciativas nos últimos anos, sobretudo nos anos em que o mundo esteve sujeito à pandemia de Covid-19, despertou interesse pela investigação sobre que caminhos tais programas e projetos têm tomado, para compreendê-los enquanto organizações e como se colocam política, social e territorialmente. Existem muitas iniciativas, em nível nacional, que arriscam a implementação de programas públicos de melhorias que, quando não se desenvolvem pontualmente ou são descontinuadas, nascem do terceiro setor e em negócios sociais, engajadas em organizar o mercado da reforma e, com o amparo da Lei de ATHIS, constroem um novo mercado de trabalho para profissionais da engenharia, arquitetura e urbanismo. O campo propriamente dito, ou seja, as casas que receberam intervenções e as pessoas que foram beneficiadas se estruturam em ações de programas que consolidaram arranjos e possuem uma história de produção. A aproximação a essas experiências está nos trabalhos de Haddad (2022) que apresenta as iniciativas de forma sistematizada. Das políticas públicas: Tá Bonito, em Diadema e o Programa Municipal de Melhorias de Taboão da Serra, ambas na região metropolitana de São Paulo; os trabalhos desenvolvidos na Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal; o Morar Melhor, de Salvador; o Programa Cheque Minha Casa, do estado do Maranhão, e o programa alagoano, Vida Nova nas Grotas. Dentre as iniciativas de organizações não governamentais: o Habitat para Humanidade - Brasil; e a Soluções Urbanas, atuante em Niterói. Os negócios sociais, que têm ganhado visibilidade por serem práticas mais



recentes, são: o Programa Vivenda, que se destaca pelas premiações recebidas e pelos destaques na mídia, e o Moradigna, que também reúne parceiros na indústria de materiais de construção. A seguir, apresento uma breve comparação e análise das iniciativas sobre a definição de que as melhorias habitacionais não são apenas ações que visam à melhoria das condições de habitabilidade, mas intervenções que se diferenciam daquelas por serem feitas por agentes externos àqueles que produziram a moradia e, por isso, podem contar com a presença de assessoria técnica como parte do trabalho de planejamento e acompanhamento da obra; além da execução ser feita por profissionais contratados e remunerados.

A assessoria técnica ocupa um lugar de destaque dentre os argumentos em defesa dos programas de melhorias, pois o acompanhamento de um profissional de arquitetura pode garantir em muitos casos o cuidado sobre fatores importantes e é um serviço de caráter individualizado, mas que idealmente deve ser trabalhado em uma escala coletiva, demandando grande quantidade de recursos e tempo de trabalho. Deste modo, alguns programas retiram os gastos com ATHIS de sua estrutura, segundo o escopo de intervenções que oferecem. Partindo de um primeiro exemplo, o programa Cheque Minha Casa, em que os moradores recebem um cheque para a compra de materiais. Não há qualquer verba dedicada exclusivamente à mão de obra executora da reforma ou profissional que coordene as atividades em canteiro, sem garantia, portanto, de que aquelas intervenções trarão verdadeiramente alguma melhoria nas condições de habitabilidade da moradia. Já o trabalho realizado em Maceió, dentro do programa público Vida Novas nas Grotas, conta com a presença de arquitetos para a realização de levantamentos físicos e desenhos técnicos. Estes profissionais, entretanto, não compartilham com os moradores as soluções de projeto desenvolvidas, e não o fazem por dois motivos: o número insuficiente de profissionais contratados, e conseqüentemente o acúmulo de atividades por parte destes jovens arquitetos; e por realizarem intervenções dentro de um universo bastante limitado.

As outras iniciativas em que é possível identificar uma relação bastante definida entre a presença de assistência técnica e o tipo de intervenções, são o Programa Vivenda e o Moradigna. A oferta de melhorias é feita através de kits e assim, embora as equipes contem com a presença de engenheiros e arquitetos, as chamadas reformas de baixa complexidade não exigem projetos ou acompanhamentos técnicos específicos. Os arquitetos de varejo ficam encarregados de vender as formas às famílias. Neste mesmo formato se desenvolvem os pequenos negócios vinculados à Rede e à Nova Vivenda. Em Brasília e Diadema, embora os programas guardem suas diferenças, os corpos técnicos responsáveis pela organização das famílias beneficiárias, acompanhamento das etapas de projeto e obra são compostos por funcionários públicos contratados mediante concurso, garantindo que as atuações em melhorias dificilmente se encontrem esvaziadas de profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e serviço social. O escopo das reformas nestes dois últimos programas se mostra mais complexo que os demais, não apenas pela presença de assessoria técnica, mas também pelo valor médio de recursos dedicado a cada família. Atualmente, no programa da CODHAB, as obras podem chegar até R\$25 mil por unidade habitacional e o Tá Bonito variou entre R\$9 mil e R\$24 mil por moradia. Enquanto os valores dos programas públicos de Alagoas e Maranhão, junto das ONGs e negócios sociais variam de R\$3 mil a R\$9 mil por residência. Em abordagens como Habitat para Humanidade ou como o programa de Diadema e do DF há uma espécie de escala de prioridades e urgências a serem atendidas, que são



determinadas pelos técnicos, e assim, lidar com os desencontros entre a reforma e as expectativas dos moradores pode se tornar uma questão mais comum. Por outro lado, dentro das entidades privadas, muitos dos materiais são provenientes de negociações diretas com indústrias da área da construção civil, e o oferecimento de uma solução produto possibilita agilidade na realização da reforma. Neste formato, os beneficiários alcançam suas expectativas ao ver o cômodo pronto e, do ponto de vista metodológico, a delimitação do escopo de intervenção para a redução do ticket médio significa alcançar mais clientes dentre as famílias de baixa renda.

As iniciativas públicas subsidiam integralmente as melhorias habitacionais à população e os fundos que sustentam estas políticas são variados. Com o surgimento do PAC e outras fontes de verba de origem federal os programas puderam executar um maior número de obras, mas passaram por dificuldades com relação aos formatos de contratos exigidos das construtoras. Por vezes, as licitações restringe às obras às empresas de maior porte, que por sua vez, não se interessavam em realizar reformas tão personalizadas, quase cirúrgicas, em condições tão específicas dos territórios periféricos. Outras iniciativas, como os programas do Maranhão e Alagoas, dependem de verbas destinadas ao combate à pobreza, ou estão muito ligados à uma determinada gestão política. Quando não dependem de parcerias ou doações, as iniciativas recorrem a campanhas de captação de recursos ou ainda ao microfinanciamento como ferramenta de acesso da população pobre às pequenas reformas. Cabe destacar que apenas os programas Tá Bonito e Vida Nova nas Grotas permitem a realocação de valores entre unidades habitacionais dentro de um mesmo perímetro. Quanto aos critérios de seleção das moradias, os lares cujas questões edilícias eram as mais críticas, viviam as famílias mais vulneráveis economicamente. Assim, as reformas em apenas um cômodo significaria ignorar graves patologias, ou ainda, deixar de atender aquelas pessoas pela incapacidade de pagamento da parte da reforma que lhes cabia.

Divergências decorrem da incompreensão da precariedade habitacional como problema urbano e coletivo, isto é, as medidas que extrapolam o lote, como abertura de janelas, modificação de acessos, e até mesmo adequação de escadas, são atravessadas por decisões tomadas em nome da privacidade, segurança ou necessidade de ampliação da unidade. Atualmente, nenhum dos programas realiza intervenções deste caráter coletivo, mas é importante destacar novamente o trabalho da prefeitura de Diadema, que atua de maneira global nos assentamentos. A execução das obras se diferenciam, correspondem à contratação de empreiteiras de médio e grande porte por licitações, comum a alguns programas públicos; a contratação direta de profissionais da construção civil por iniciativas do terceiro setor; promoção da autoconstrução assistida; ou ainda, apenas contam com o trabalho dos próprios moradores, sem acompanhamento técnico. Em alguns casos, a alternativa de autoconstrução assistida vem associada a propostas de cursos profissionalizantes com viés de geração de trabalho e renda. No negócio social Moradigna, a intenção de capacitação parece vir a reboque de uma ação comercial das empresas parceiras de materiais de construção. Com relação a experiência da Soluções Urbanas, em seu projeto “Arquiteto da Família”, o aspecto que se destaca é justamente o formato do curso ministrado, no sentido em que uma longa disposição das aulas não cabia nas rotinas dos moradores e menos ainda nos tempos de realização dos programas. A experiência no núcleo habitacional Vila Olinda, primeira fase do Tá Bonito, foi vista como virtuosa, pois as contratações dos profissionais locais possibilitaram a



geração de renda na comunidade e garantiram que muitos moradores se sentissem mais confortáveis e seguros durante a realização das obras.

O tempo médio de realização destas melhorias somado ao período compreendido entre o primeiro contato com a família e a execução da reforma varia muito segundo o escopo de intervenções, e segundo os protocolos pelos quais passa cada organização ou programa. Dentre as iniciativas públicas, o programa Tá Bonito possui um processo burocrático licitatório que termina por afastar significativamente o momento em que são feitos os levantamentos das unidades habitacionais da etapa de execução das obras. Assim, frequentemente, há necessidade de atualização dos levantamentos durante a execução das obras, a fim de contemplar as alterações realizadas pelos próprios moradores com o passar dos meses. Quanto ao contato com a população atendida, é inegável que os postos de atendimento no Distrito Federal se destaquem pelo número significativo de bairros alcançados. A presença da assessoria nos bairros populares permite a construção de uma relação entre técnicos e população, tornando a equipe uma referência àquelas pessoas na atuação em melhorias. O acompanhamento das equipes técnicas de Diadema em todas as fases dos programas também aproximou a população dos engenheiros e arquitetos da prefeitura, em contraste, por exemplo, da leitura que se faz sobre o programa Alagoano em que cada um dos encontros necessários, a família conversa com um novo profissional sobre um projeto do qual ela não pode participar dos processos decisórios. Parece frágil o acompanhamento humano nas etapas de intervenção, no sentido de que não basta que sejam designados profissionais de assistência social para as incursões em campo. É preciso que haja tempo para a criação de vínculo entre profissionais e moradores, para que se estabeleça confiança e, então, as reformas sirvam às necessidades reais das famílias ao mesmo tempo em que respeita-se suas histórias.

O acompanhamento pós obra também poderia representar mais uma etapa em que o programa estaria próximo às famílias para compreender melhor suas frustrações, expectativas, e revisitar o processo do ponto de vista dos moradores. Hoje as reformas realizadas pelo terceiro setor são oferecidas com uma garantia de obra, prática comum da construção civil, e muitas vezes também tem sua atuação avaliada por relatórios de impacto. As iniciativas públicas, por outro lado, em linhas gerais, carecem do acompanhamento pós obra, e a falta de monitoramento das etapas de intervenção também impede que avaliações sobre os programas e as melhorias sejam feitas. Muitas das iniciativas também estão diante do desafio de escalar sua atuação, e isso envolve, no caso de programas públicos, compreender como ganhar celeridade sem desprezar a complexidade e individualização que cada projeto de melhoria exige. Outros programas como Vida Nova nas Grotas e Cheque Minha Casa, tem como horizonte um modelo único de implantação de melhorias em todo o Estado, o problema é justamente o fato de que as demandas das capitais se diferem das necessidades habitacionais do interior. No caso dos negócios sociais, a atuação em escala é sobretudo necessária para a sustentabilidade financeira da empresa. A Vivenda interpretou que, em primeiro lugar, as famílias não contavam com crédito para construir, e por isso, não podiam acessar mão de obra qualificada e o acompanhamento técnico por arquitetos ou engenheiros. Portanto, além de apostar em tecnologias construtivas e parcerias com indústrias do setor, a estratégia do programa é o desenvolvimento de uma literatura de crédito, que possibilite o pagamento das reformas pelos próprios moradores, com o objetivo final de estruturar o grande mercado de reformas que é imenso e informal. Os programas públicos também são exemplos da falta de relação direta entre as



necessidades do território e as intervenções realizadas. No caso do programa alagoano, um dos argumentos iniciais para sua implementação se apoiava em dados fornecidos pela Fundação João Pinheiro, sobre déficit habitacional e inadequação familiar. O relatório da ONU destaca alguns desse números e demonstra que dentre os domicílios considerados inadequados no estado, 90% sofrem com carência de infraestrutura, enquanto as intervenções nas grotas não contemplam a provisão de infraestruturas de saneamento básico, como abastecimento de água, rede geral de esgotamento sanitário, fossa séptica ou coleta de lixo.

A análise das políticas e programas de melhorias habitacionais evidencia que este campo se consolidou, nas últimas décadas, como uma alternativa necessária e estratégica frente aos limites estruturais do modelo hegemônico de provisão de novas unidades habitacionais. Diante da impossibilidade material, financeira e territorial de atender a totalidade do déficit habitacional brasileiro por meio da construção de moradias novas, as melhorias habitacionais emergem como uma resposta capaz de atuar diretamente sobre a precariedade existente, preservando os investimentos realizados pelos moradores, os vínculos sociais construídos ao longo do tempo e a permanência das famílias em territórios consolidados. Entretanto, o levantamento das experiências demonstra que, apesar do reconhecimento crescente de sua importância, as políticas de melhorias ainda se apresentam de forma fragmentada, descontínua e numericamente insuficiente, oscilando entre programas públicos de escopo restrito, iniciativas do terceiro setor e modelos híbridos vinculados a negócios sociais. Cada uma dessas abordagens revela potencialidades, mas também limitações significativas, sobretudo no que diz respeito à escala de atuação, à presença qualificada da assessoria técnica, à capacidade de diálogo com os moradores e à adequação das intervenções às realidades territoriais específicas.

Fica evidente que a simples destinação de recursos financeiros seja por meio de cheques, cartões ou kits de reforma, não garante, por si só, a melhoria efetiva das condições de habitabilidade. A ausência de acompanhamento técnico, de processos participativos e de mediação social tende a reproduzir soluções pontuais, incapazes de enfrentar as causas estruturais da precariedade. Por outro lado, programas que incorporam arquitetos, engenheiros e assistentes sociais de forma contínua demonstram maior capacidade de qualificação das intervenções, ainda que enfrentem desafios relacionados ao tempo de execução, à burocracia administrativa e à dificuldade de escalar suas ações sem perder a dimensão humana e individualizada do atendimento. A comparação entre iniciativas públicas, organizações não governamentais e negócios sociais também revela uma tensão central deste campo: o equilíbrio entre agilidade, custo, complexidade técnica e participação dos moradores. Enquanto modelos baseados em soluções padronizadas e produtos de reforma conseguem ampliar o número de atendimentos, tendem a reduzir o grau de adequação às especificidades das moradias autoconstruídas. Em sentido oposto, programas que assumem a complexidade técnica e social das melhorias habitacionais enfrentam maiores custos, exigem equipes qualificadas e demandam forte articulação institucional, tornando-se mais vulneráveis a discontinuidades políticas e financeiras.

Outro aspecto fundamental revelado pelo panorama analisado é a fragilidade da compreensão da precariedade habitacional como um problema urbano e coletivo, e não apenas como uma questão restrita ao lote ou à unidade habitacional. A ausência de intervenções que articulem moradia, infraestrutura, acessos, ventilação,



iluminação e relação com o espaço público limita o alcance transformador das melhorias e reforça soluções que, embora eficazes em escala doméstica, pouco contribuem para a requalificação mais ampla do território. As poucas experiências que operam de maneira integrada, como no caso de Diadema, indicam caminhos possíveis para superar essa fragmentação. Por fim, destaca-se a centralidade da assessoria técnica como elemento estruturante das políticas de melhorias habitacionais. Longe de ser um componente acessório ou dispensável, a atuação do arquiteto e de equipes interdisciplinares se mostra decisiva para garantir segurança construtiva, salubridade, adequação ambiental e respeito às trajetórias de vida dos moradores. Contudo, sua efetividade depende de condições institucionais que assegurem tempo, continuidade, vínculo territorial e participação real das famílias nos processos decisórios. Sem esses elementos, a assistência técnica corre o risco de se reduzir a uma formalidade burocrática ou a um serviço descolado da realidade cotidiana.

Dessa forma, o conjunto das experiências analisadas aponta para a necessidade de construção de políticas de melhorias habitacionais como políticas de Estado, articuladas a recursos federais, gestão local e arranjos produtivos territorializados, capazes de operar simultaneamente no enfrentamento das urgências habitacionais e na construção de respostas estruturais de longo prazo. É nesse contexto que se insere o presente trabalho, ao propor a organização das intervenções por níveis e a elaboração de um dispositivo de assessoria técnica que dialogue com a complexidade da moradia autoconstruída, contribuindo para o amadurecimento deste campo e para a afirmação do direito ao melhor habitar como dimensão indissociável do direito à cidade.

3.3. A Função Social do Arquiteto

Tendo como referência o principal modo de produção do espaço, a produção informal dos espaços de moradia, o que restaria aos arquitetos fazer? A partir da leitura de Kapp, Baltazar e Morado Nascimento (2008), é possível caracterizar a arquitetura de três formas. Num primeiro momento, a arquitetura pode se referir a um corpus de conhecimentos e práticas especializadas que constitui uma arte, profissão, disciplina ou, de acordo com Pierre Bourdieu, um “campo”. Num segundo sentido, a arquitetura pode significar uma pequena porção do espaço humano historicamente abordado por aquele conhecimento especializado, cuja principal diretriz trata-se, historicamente, do desenho de edificações para representação de poder, e não o desenho de espaços aprazíveis para todos. Um terceiro significado da arquitetura pode se direcionar na transformação do espaço pelo trabalho humano, que designa um processo, não um produto. Para discutir uma prática alternativa de arquitetura, é necessário romper com a lógica excludente e tomar toda transformação do espaço pelo trabalho como um objeto de investigação e reflexão. Dessa forma, precisaríamos abrir mãos dos ideais de autoria e integridade do trabalho arquitetônico, bem como do pressuposto de que usuários e construtores sejam sujeitos passivos, dispostos a conformar suas ações à imaginação do arquiteto. Nesse sentido, o que restaria aos arquitetos fazer tratam-se de algumas tarefas relevantes, ligadas ao provimento de meios para autonomia das pessoas envolvidas na produção do espaço.



Primeiramente, a **crítica** como exercício que é uma forma de teoria e uma forma de práxis, que não fornece regras universais ou declarações genéricas sobre que tipo de espaço seria bom para os seres humanos. “A ordem econômica que torna os espaços marginais é a mesma que lhes dá origem e que depende da força de trabalho que eles proveem” (Kapp, Baltazar e Morado Nascimento, 2008, p. 9). Os esforços de inclusão, que podem consistir em intervenções físicas diretas e requalificações, um tombamento pelo patrimônio histórico ou alguma regulação da propriedade urbana, também impõem a ordem dominante a tais espaços. Essa ordem dominante representa o fato de indivíduos e grupos primários não serem mais capazes de negociar e decidir por si mesmos. Ao se tratar de políticas públicas que preveem a participação popular, o processo de produção do espaço como um todo acaba se tornando burocrático, distante da compreensão da maioria das pessoas e dominado pelas ‘decisões técnicas’ (Kapp, Baltazar e Morado Nascimento, 2008). Nesse sentido, a arquitetura seria parte da ação, não o seu pano de fundo, um evento que permite às pessoas comunicar os seus desejos e muito menos o seu definido contorno, que se baseia numa antecipação de eventos, uma experiência prévia ou em cuidadosas observações. Não é culpa dos arquitetos deste modo de produção, mas para discutir práticas alternativas, precisamos questionar também a função econômico-política do desenho. Por isso, para uma sociedade livre, é necessário priorizar a autonomia das pessoas afetadas pela prática arquitetônica, em vez da autonomia dos arquitetos.

Uma segunda tarefa da prática arquitetônica se direciona enquanto **mediação a serviço da autonomia das pessoas**. Significa que “arquitetos agem por solicitação do usuário e para remover obstáculos à construção de conhecimentos e à realização de ações” (Kapp, Baltazar e Morado Nascimento, 2008). Na *progressividade autoconstruída*, não há divisão entre trabalho intelectual e trabalho material, e, por isso, ele chega a formas e espaços que não poderiam ser projetados. Não se conhecem outras técnicas e materiais senão os convencionais, mas se alcança um resultado altamente singular porque é inventiva o suficiente para usar esses recursos convencionais de maneiras novas. Nesses casos, a mediação significaria um incremento da autonomia, pois o capacitaria para elaborar suas próprias ideias espaciais. As comunidades crescem rápido demais para possibilitar a negociação e o desenvolvimento espontâneos da infraestrutura. Os profissionais envolvidos no processo de produção do espaço nas favelas impõem suas próprias práticas, reproduzindo a ideia de espaços acabados para usuários genéricos. Se os arquitetos tiverem um papel nesse tipo de processo, a mediação é muito mais importante do que o projeto e o controle dos espaços abertos. Por isso, mediação significa remover empecilhos sociais, liberando a troca de ideias e de informação técnica.

O terceiro passo para aumentar a autonomia trata-se da **produção de interfaces** que possibilitem a todos os envolvidos a realização de suas próprias ações críticas no espaço. Isso significa desenhar elementos modulares ou interfaces para as pessoas desenharem seus próprios mundos continuamente. Uma edificação produzida profissionalmente em meio a espaços informais não apenas criam dependência, mas também desvalorizam a autoprodução, já que muitos veem a *sobreprogramação* como ‘progresso’. A questão a ressaltar nessa história é o caráter limitado de qualquer interface em contraposição ao caráter ilimitado da crítica. É lugar-comum o argumento de que a autoprodução de moradias, usualmente sem nenhum planejamento, acaba gerando desperdício, retrabalho e espaços inadequados para os usos pretendidos. No entanto, a resposta para esse fato não precisa ser um projeto



técnico convencional, pois uma interface poderia não se trata de reproduzir o desenho técnico profissional, mas de ampliar a capacidade de prospecção, possibilitando decisões que caibam no orçamento e viabilizem um espaço continuamente planejado, construído e usado pelos moradores. Por esse motivo, é necessário assumir desde o início a assimetria entre os participantes para avançar os moradores na direção de formularem demandas próprias em vez de ficarem paralisados diante de uma pretensa simetria que lhe atribuíam necessidades.

Nesse contexto, soma-se um fator estruturante que atravessa e condiciona a atuação do arquiteto na realidade autoconstruída: a profunda assimetria informacional existente entre o campo técnico-institucional e a população que produz cotidianamente o espaço. No município de Maracanaú, assim como em grande parte das cidades brasileiras, o direito à assistência e à assessoria técnica em habitação de interesse social permanece amplamente desconhecido pelos moradores, mesmo após mais de uma década da promulgação da Lei nº 11.888/2008. A ausência de informação sistematizada e acessível sobre esse direito impede que ele se converta em demanda social concreta, restringindo sua existência ao campo jurídico-formal e às iniciativas pontuais de governos, universidades ou organizações da sociedade civil. Essa lacuna informacional não pode ser compreendida como um déficit individual dos moradores, mas como resultado direto da inexistência de políticas públicas de comunicação, formação e aproximação territorial voltadas à ATHIS. Quando o direito ao projeto e à assessoria técnica não é apresentado como direito, mas como serviço excepcional, voluntário ou condicionado a programas específicos, reforça-se a percepção de que a arquitetura é inacessível, supérflua ou restrita a camadas sociais privilegiadas. Assim, a ausência de arquitetos nos processos de reforma e ampliação das moradias não decorre da recusa da técnica, mas da naturalização histórica de sua indisponibilidade.

Essa condição reforça a lógica da progressividade autoconstruída desassistida, na qual decisões espaciais, construtivas e infraestruturais são tomadas sem que os moradores tenham acesso a informações mínimas que lhes permitam avaliar riscos, alternativas ou consequências futuras. O arquiteto, quando surge nesse contexto, tende a aparecer como figura externa, associada a fiscalizações, exigências normativas ou projetos idealizados, e não como mediador de saberes e provedor de meios para a autonomia. Desse modo, a própria possibilidade de uma prática arquitetônica comprometida com a emancipação dos sujeitos é limitada pela falta de informação prévia que permita aos moradores reconhecerem-se como titulares desse direito. Portanto, discutir a função social do arquiteto em realidades autoconstruídas implica reconhecer que sua atuação não se inicia no desenho ou no canteiro, mas na democratização do acesso à informação técnica, na tradução dos direitos existentes e na construção de canais de comunicação que aproximem a prática profissional do cotidiano das famílias. A mediação, nesse sentido, não se restringe ao campo espacial, mas se estende ao campo político-pedagógico, tornando visível aquilo que historicamente foi invisibilizado: o direito ao projeto, à assessoria e à participação informada nos processos de produção do espaço.



As cidades brasileiras têm passado por processos de planejamento, gestão e intervenções urbanas nos quais a participação popular acaba por não ser efetiva devido à burocratização estratégica das condições de envolvimento nas decisões públicas. Isso mantém e reforça desigualdades sociais, raciais e espaciais. Tais intervenções ao mesmo tempo que não dialogam com os contextos em que buscam intervir, vêm acompanhadas de enunciados discursivos e argumentos para se efetivarem, os quais possuem predominantemente uma linguagem tecnicista inacessível e propagandista que desrespeita as memórias e histórias locais. Nesse contexto, a atuação de agentes comunitários, associações de bairros, movimentos populares, entre outros, para além de apenas receptores de informações cedidas pelas instituições, passam a ser ativos na busca, produção, verificação e disseminação de conteúdos informativos referentes às intervenções que incidem em sua realidade. Diversas experiências acadêmicas e de assessorias técnicas no campo da arquitetura e do urbanismo propõem atuações em parceria com comunidades em situação de conflitos socioterritoriais, com intuito de criar planos de bairro, cartografias colaborativas, projetos participativos, entre outros instrumentos elaborados em coletivo que contribuem no fortalecimento de lutas sociais por direitos. Tais atividades, geralmente em busca de acionar espaços de formação e ação, se utilizam de metodologias de “fazer junto” a fim de tecer leituras e reflexões críticas acerca das demandas, interesses e problemáticas que constituem um dado contexto específico.

Construir uma comunicação mobilizadora que garanta o engajamento comunitário em torno de pautas de interesse comum e entender que ferramentas de comunicação podem contribuir com a mobilização e o comprometimento dos sujeitos com o processo de transformação socioterritorial são algumas provocações que orientam e posicionam a atuação de agentes em rede. Nesse contexto, o **Coletivo Trama**, formado pelos meios profissionais e acadêmicos, atua nos cruzamentos entre arquitetura, urbanismo, arte e comunicação por meio de criações compartilhadas de multilinguagens buscando assim incidir no campo das lutas socioterritoriais. Além disso, o coletivo é um encontro entre diferentes pesquisadores que, nas suas atuações, mesclam o ativismo social, a produção intelectual, o engajamento político e a prática profissional, fruto de inquietações coletivas em relação às formas que a prática se distancia da sociedade e do território. Nesse sentido, o Trama se faz na vontade de contribuir com as demandas e disputas comunitárias por moradia, pelo território, pela permanência no mesmo e pela garantia de direitos e, portanto, na busca por uma atuação profissional política, crítica, engajada e interdisciplinar. Tendo como princípio a horizontalidade, prezando por relações não hierárquicas e apostando nos consensos coletivos e dissensos compactuados como direcionamento de suas práticas. Por meio da valorização e do diálogo junto com diversos saberes, que não apenas o acadêmico, buscam construir coletivamente uma prática profissional associada à prática política, na qual o feminismo e o antirracismo orientam o fazer. O respeito à história e à memória local também os direcionam, valorizando a criação de condições de fala e escuta, de forma que o protagonismo seja partilhado, reconhecendo a importância dos parceiros que desenvolvem os projetos em conjunto.

O **Mobiliza RAU+E**, também conhecido como Mobiliza Residência, foi criado a partir da iniciativa de alunos e professores que tinham interesse em atuar com assessoria técnica por meio de intervenções e ações em escala local e emergencial relacionadas ao combate à Covid-19 na cidade de Salvador. De forma coletiva, trabalham com temas referentes à cidade, no intuito de provocar ações e aproximações com comunidades locais. Tendo como objetivo



acionar contatos de lideranças, sindicatos, instituições públicas ou privadas, e pessoas nas suas individualidades, para levantar as demandas identificadas, tais como: propostas, intervenções e ações emergenciais na escala local relacionadas ao combate à Covid-19 na cidade de Salvador, com foco nos bairros periféricos. Valorizando processos de aprendizagem, lidando com diferentes responsabilidades, contactando diversos agentes e atores responsáveis pela gestão e pela produção da cidade. Olham para um momento de construção coletiva e aprendizados, lidam com diferentes responsabilidades, contactando diversos agentes e atores responsáveis pela gestão e pela produção da cidade.

O **Escalar** - Coletivo de Assessoria Técnica Popular é uma entidade que desenvolve trabalhos em articulação com movimentos sociais, organizações comunitárias e outros grupos e coletivos. As ações estão inseridas no campo da assessoria técnica popular, no âmbito das ciências sociais aplicadas, a partir de uma disposição técnica, ética e política que visa contribuir para a democratização da cidade. Nesse sentido, os trabalhos desenvolvidos pelos integrantes buscam respeitar a história e a memória local, contribuindo com reivindicações em torno da justiça racial, social e ambiental, tendo como objetivos centrais o direito à moradia digna, à cidade e ao território e propondo processos que envolvem a interação entre diferentes sujeitos, saberes e linguagens. As atuações do Coletivo Escalar tem como perspectiva a viabilização de apoio técnico às demandas das comunidades e dos grupos parceiros, reforçando a multidisciplinaridade através da interlocução com outros coletivos e entidades, além de buscar aplicar saberes populares e acadêmicos em suas ações, formações e reflexões. De forma mais ampla, os trabalhos do coletivo incorporam a elaboração e execução de projetos, planos e programas técnico-comunitários; cooperação em pesquisas, redes de parceria e espaços políticos de participação; mediação entre diferentes instituições; registro e documentação desses processos. Nas demandas em curso, verifica-se que nas reivindicações junto ao poder público, além de auxiliar nas disputas e tensionamentos políticos relativos à produção da cidade e no acesso aos direitos, ação de mediação requer a democratização das informações, visto que a linguagem institucional nem sempre está acessível a todos.

Construída na tentativa de refletir sobre alternativas que avancem na teoria e na prática da Assessoria e da Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS), a **Taramela** Assessoria Técnica em Arquitetura e Cidade é uma Organização da Sociedade Civil composta por profissionais de arquitetura e urbanismo. Tem uma atuação mais ampla através de parcerias com assessoria técnicas de estados do Nordeste. As ações desenvolvidas possuem foco na horizontalidade das relações, tanto dos membros da equipe quanto com a população, considerando-a como um importante princípio para a construção participativa da assessoria técnica. Acreditam que, dessa forma, é possível estimular a partilha dos saberes populares e do conhecimento técnico. Entendendo essa atuação como prática interdisciplinar que viabiliza a discussão e a compreensão mais ampla da questão da moradia, busca-se referências teórico-metodológicas de profissionais de diversas áreas do conhecimento. Essa tentativa de exercício não deixa de ser desafiadora e permeada por dificuldades, mas possibilita a ampliação das possibilidades e das trocas, não só no que diz respeito aos aspectos técnico-construtivos na escala do edifício, mas também nos aspectos sociais, culturais e econômicos em uma escala de garantia de direitos básicos. A Taramela desenvolve atividades junto a comunidades locais e movimentos sociais, e presta serviços de assessoria técnica nos âmbitos da arquitetura, do urbanismo e do



planejamento urbano. As ações desenvolvidas perpassam diferentes escalas e campos de atuação de assessoria técnica, como oficinas, palestras, formações populares, projetos e acompanhamento de políticas públicas junto a outras ONGs, movimentos e entidades.

Por meio da universidade, é possível trazer a sociedade que não costuma ser representada nas salas de aula de projeto e combater as falácias de imparcialidade técnica, pois todo planejamento tem implicações políticas e a neutralidade é uma ilusão diante da nossa realidade social. Entre a universidade e a prática profissional, é formada a **Cooperativa de Arquitetura, Urbanismo e Sociedade**, uma organização da sociedade civil que reconhece o papel político do arquiteto urbanista no combate às desigualdades socioespaciais. Suas ações são pautadas em prol da autonomia popular que, entre outros aspectos, é representada pela não dependência completa a atores externos ao território. Na prática, isso representa o conhecimento da centralidade dos desejos, saberes e estratégias populares, se articulando com a troca de saberes, que situa o saber técnico sob orientação da política. Da mesma forma, a **Maitá ATHIS** fortalece as comunidades e movimentos sociais e populares na luta pela moradia digna e acesso à terra, desenvolve e apropria-se do conhecimento técnico científico e de tecnologias para atuação junto às comunidades e facilita processos participativos e pedagógicos para a compreensão e planejamento das comunidades de seus próprios territórios. Por meio das frentes de assessoria para regularização fundiária, projetos arquitetônicos e urbanísticos de construção e adequação do espaço construído, planejamento urbano e regional, buscam trazer a discussão sobre ATHIS de maneira ampla e crítica. Além de organizar e executar projetos de melhorias habitacionais e urbanísticas em conjunto com os moradores e colaboram para a sustentabilidade e dinâmica da construção das cidades e dos assentamentos rurais, além de contribuir ativamente para a criação de habitats saudáveis e seguros. Ambas as assessorias buscam estabelecer diálogos entre os profissionais da construção civil, do direito, agentes públicos e toda a sociedade em torno das discussões impulsionadas pelos direitos básicos de acesso à moradia, à cidade e à qualidade projetual para habitação de interesse social. A partir disso, buscam discutir as questões relativas à sustentabilidade da cidade e das habitações, colocando em perspectiva abordagens tecno-discursivas disruptivas e insurgentes, trabalhando para que os projetos sejam executados de maneira técnica e participativa, adequados a parâmetros normativos e alinhados às metas globais, para, assim, agregar e tensionar diferentes campos disciplinares em torno das questões de habitação popular.

O coletivo **Arquitetas sem Fronteiras** é formado por autoprodutores e profissionais de diversas áreas do conhecimento, buscando nas demandas coletivas da cidade e do campo um modo cotidiano de trabalhar em defesa da cidadania e dos direitos humanos. As atividades se desenvolvem mediante a elaboração de projetos, laudos e pareceres técnicos. Além da execução e do acompanhamento de intervenções no espaço, o coletivo presta serviços de assessoria técnica principalmente em áreas de vulnerabilidade, com ênfase na educação, formação, capacitação e gestão para sujeitos individuais ou coletivos. As ações autogestionárias são priorizadas como estratégia, entendendo a produção social do espaço como prática transdisciplinar, potencialmente transformadora e capaz de fortalecer tanto nossa própria autonomia individual e coletiva, quanto das comunidades assessoradas. O trabalho se dá frequentemente em articulação com movimentos sociais, coletivos organizados, instituições de ensino e pesquisa, instituições governamentais e, principalmente, a comunidade local, valorizando sempre o potencial de pensar e



produzir coletivamente. A formação de redes de apoio é uma ferramenta colaborativa que fortalece tipos de atuações como os da ASF, mas ainda tem sido uma disputa, em vez de ações complementares, visto que diversos atores podem construir, junto às comunidades, oportunidades para uma cidade mais justa. Contudo, a falta de recursos tanto para os profissionais quanto para os projetos tem sido algo em permanente debate, pois a autogestão é vista como algo precário e os profissionais que habitam esse campo de trabalho são vistos como indivíduos de boa intenção, do fazer voluntário, com pouco ou quase nenhum recurso disponibilizado para tais ações, o que diminui o número de interessados.

A melhoria da moradia, o conhecimento e os ganhos de autonomia são os fundamentos da **Arquitetura na Periferia**, suas parceiras nos trabalhos ou as mulheres assessoradas fazem parte do déficit habitacional de coabitação e inadequação de moradias, apresentam demandas de construção ou reformas habitacionais. As mulheres que apresentam demandas de construção ou reformas são, na grande maioria, mulheres negras, mães, chefes de família e com renda baixíssima, que retratam a construção histórica socioeconômica e cultural brasileira de extrema desigualdade social, racismo e machismo. Atuar nesse contexto significa desenvolver um trabalho que seja empático, sensível e com muita proximidade. O método de assessoria técnica desenvolvido se baseia na premissa de que o processo de melhoria das casas pode ser também uma alavanca para transformações em outras esferas. Ao longo da prática, verificamos que o trabalho realizado junto aos grupos, nos territórios e casas periféricas, tem o potencial não apenas de melhorar as moradias, mas também de promover fortalecimento e pequenos ganhos de autonomia para as mulheres. Isso ocorre devido às características metodológicas do trabalho e seu foco direcionado para o processo: é ao longo dos diversos encontros, aprendizados, habilidades adquiridas, troca de saberes, trocas femininas, laços de confiança construídos e casas melhoradas, dentre outros, que algumas barreiras são quebradas e novas possibilidades são construídas. Nesse cenário, é importante ressaltar que as mulheres gastam, em média, o dobro de horas semanais na manutenção dos espaços domésticos e cuidados de pessoas quando comparadas aos homens, e que isso acarreta um grande gasto de esforço e tempo em espaços que, muitas vezes, dificultam essas tarefas cotidianas. A maior parte dos serviços de manutenção e cuidado com os espaços fica a cargo das mulheres, as tomadas de decisões e execuções sobre o espaço ficam prioritariamente a cargo dos homens. Acreditam que o lugar de mulher é no protagonismo de decisões sobre sua casa, seu corpo e sua vida. Nesse processo de fortalecimento nos espaços de decisão e execução das obras, as participantes avançam em maior autoconfiança, autoestima e independência em outros campos de suas vidas.

Um processo não linear, atravessado por turbulências, contradições, hesitações são aspectos que configuram a caminhada do **Peabiru**, que vive um dilema de como encontrar arranjos institucionais e financeiros que viabilizem o trabalho de assessorias técnicas, em um campo de políticas públicas habitacionais voltadas a famílias de baixa renda, que necessitam de subsídios significativos. Esse percurso tem sido fortemente atravessado pelo debate sobre o papel do Estado, da política pública e da luta social na efetivação do direito à cidade e à moradia digna, e é reforçado no momento histórico atual. A proximidade com os conflitos urbanos latentes e nos quais as assessorias técnicas poderiam dar contribuição fez com que o coletivo começasse a produzir os planos populares junto a comunidades em conflito fundiário e atuar em ocupações urbanas. Nesse sentido, o coletivo acredita ser fundamental a ousadia de



propor o que não está dado, para assim articular-se politicamente com outros agentes e formularmos alternativas de programas. Pois, a verdade atual é que não temos, na prateleira, uma solução pronta para ser acessada.

A partir do percurso teórico e empírico apresentado, torna-se possível afirmar que a função social do arquiteto, em contextos de produção informal da moradia, não pode ser compreendida a partir dos parâmetros tradicionais da prática profissional, centrados na autoria, no projeto acabado e na hierarquia do saber técnico. Diante da centralidade da autoconstrução como modo predominante de produção do espaço habitado, o arquiteto deixa de ser o agente que concebe soluções formais fechadas e passa a assumir um papel fundamentalmente mediador, pedagógico e político, voltado à ampliação da autonomia dos sujeitos envolvidos nesses processos. Nesse sentido, a crítica, a mediação e a produção de interfaces configuram tarefas essenciais de uma prática arquitetônica comprometida com o direito ao projeto. A crítica permite desnaturalizar as condições que produzem a precariedade e questionar os limites das soluções tecnocráticas e assistencialistas; a mediação atua na remoção de obstáculos sociais, informacionais e técnicos que impedem a participação efetiva dos moradores; e as interfaces possibilitam a construção de meios acessíveis para que os próprios sujeitos possam projetar, decidir e transformar continuamente seus espaços de vida. Essas dimensões deslocam o foco da arquitetura enquanto produto para a arquitetura enquanto processo, reconhecendo o caráter inacabado, progressivo e situado da moradia autoconstruída.

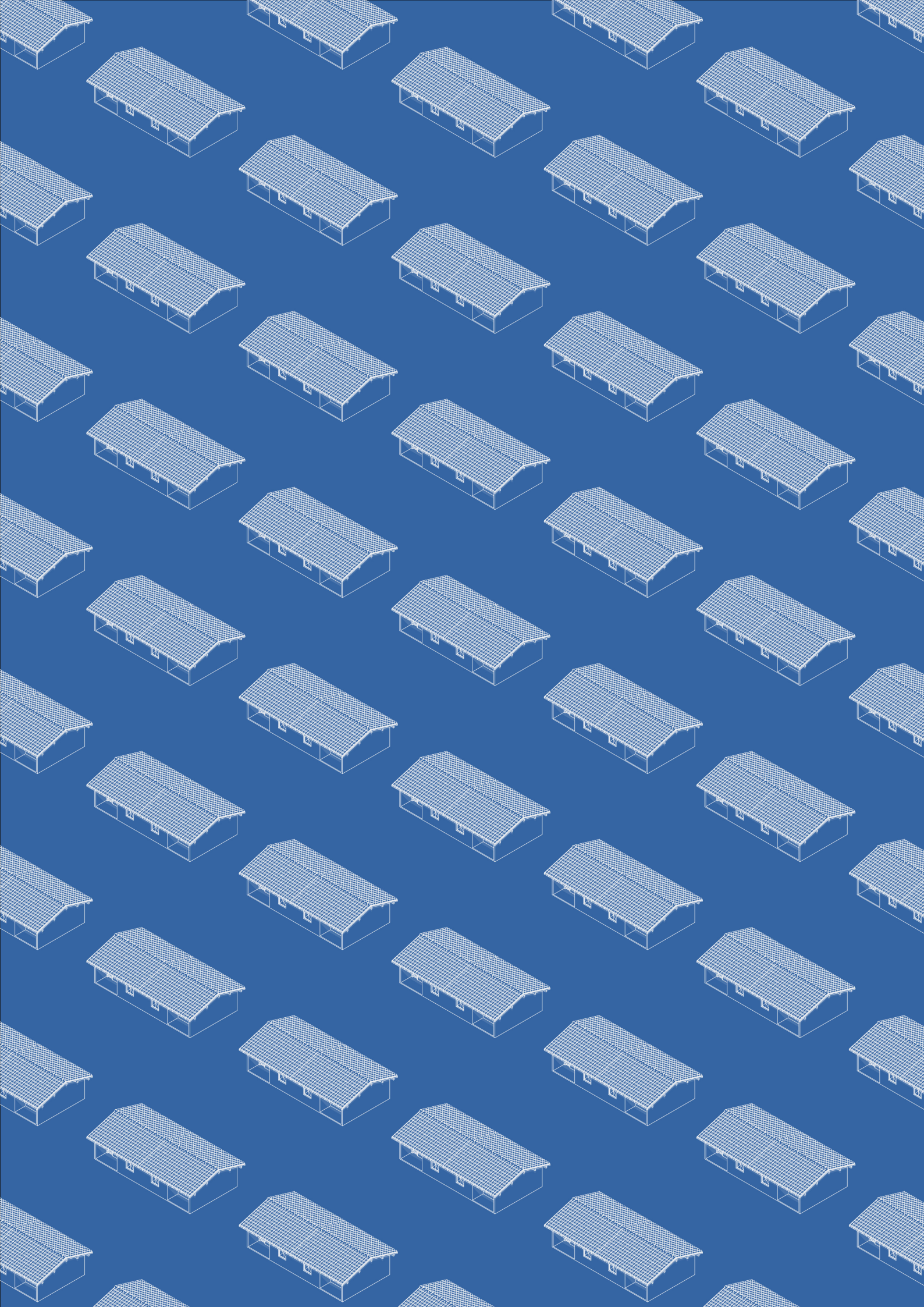
O percurso desenvolvido neste capítulo permitiu compreender a Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social não apenas como um instrumento jurídico ou um conjunto de práticas profissionais, mas como um campo atravessado por disputas políticas, metodológicas e simbólicas em torno do direito à cidade e do direito ao projeto. A análise da Lei nº 11.888/2008 evidenciou seu caráter histórico e sua relevância enquanto conquista normativa das lutas por democratização do acesso à arquitetura e ao urbanismo. No entanto, também revelou seus limites estruturais, expressos na baixa regulamentação, na dependência da iniciativa municipal, na predominância de leituras tecnocráticas e na dificuldade de sua efetivação como política pública contínua e territorializada. Ao observar a implementação da ATHIS em legislações e programas locais, tornou-se evidente a tendência de reprodução dos métodos convencionais do campo arquitetônico, marcados pela centralidade do projeto-produto, pela rigidez procedimental e pela hierarquização do saber técnico. Em grande parte das experiências analisadas, a população aparece como beneficiária passiva, e não como sujeito produtor do espaço, o que limita os ganhos de autonomia e reforça relações de heteronomia. Mesmo quando associadas a práticas de mutirão ou autogestão, muitas políticas não enfrentam as assimetrias de linguagem, informação e poder que atravessam os processos de produção da moradia popular.

A discussão sobre políticas e programas de melhorias habitacionais ampliou essa leitura ao demonstrar que, diante da consolidação da autoconstrução como principal modo de produção da moradia no Brasil, as melhorias emergem como alternativa estratégica às políticas hegemônicas de provisão de novas unidades. Ainda assim, o panorama das iniciativas revela fragmentação, descontinuidade e forte dependência de arranjos institucionais específicos, além de tensões entre escala, custo, complexidade técnica e participação social. A centralidade da assessoria técnica aparece reiteradamente como condição para a efetividade das intervenções, mas sua presença,



quando desvinculada de processos participativos e de mediação qualificada, corre o risco de se reduzir a uma formalidade burocrática. Por fim, ao discutir a função social do arquiteto no contexto da produção informal do espaço, o capítulo desloca o foco do projeto enquanto fim para o projeto enquanto meio. A partir das contribuições teóricas mobilizadas, a arquitetura é compreendida como prática processual, mediadora e política, voltada à ampliação da autonomia dos sujeitos e à democratização do acesso ao conhecimento técnico. Nesse sentido, o direito ao projeto não se resume à oferta de desenhos ou documentos técnicos, mas envolve a criação de condições para que os moradores possam formular demandas, tomar decisões informadas e participar ativamente da transformação de seus espaços de vida.

A assimetria informacional identificada, especialmente no contexto de Maracanaú, evidencia que a invisibilidade do direito à assessoria técnica constitui um dos principais entraves à sua efetivação. Sem acesso à informação, o direito permanece abstrato, incapaz de se converter em demanda social ou prática cotidiana. Assim, a mediação arquitetônica se estende para além do canteiro e do desenho, assumindo um caráter político-pedagógico fundamental para a construção de políticas públicas mais justas e eficazes. Dessa forma, o presente capítulo estabelece as bases teóricas e críticas que sustentam a necessidade de repensar os formatos institucionais, metodológicos e comunicacionais da ATHIS e das políticas de melhorias habitacionais. Ao evidenciar os limites das experiências existentes e as potencialidades de práticas orientadas à autonomia, o capítulo prepara o terreno para a investigação empírica e para a proposição de um dispositivo de assessoria técnica que dialogue com a complexidade da moradia autoconstruída, afirmando o direito ao projeto como dimensão indissociável do direito à cidade.





4. Direito a Melhorias

A partir das análises desenvolvidas nos capítulos anteriores, torna-se evidente que a questão habitacional em Maracanaú não se esgota no acesso inicial à moradia, nem pode ser enfrentada exclusivamente por políticas centradas na produção de novas unidades habitacionais. Ao contrário, o que se revela com maior nitidez é a centralidade da moradia como processo, marcada por transformações contínuas, adaptações sucessivas e decisões cotidianas tomadas pelos próprios moradores diante da insuficiência da forma originalmente entregue pelo Estado. Nesse contexto, o direito à moradia adequada não se realiza no momento da entrega da casa, mas se constrói ao longo do tempo, por meio de práticas de ampliação, reforma, subdivisão e mudança de uso frequentemente realizadas sem apoio técnico, sem informação e sem respaldo institucional. Este capítulo parte, portanto, da noção de direito à melhoria, entendida como desdobramento necessário do direito à moradia e do direito à cidade. Trata-se de reconhecer que, em territórios como o Conjunto Jereissati, a permanência digna no espaço urbano depende menos da substituição da moradia existente e mais da possibilidade de qualificar o que já foi construído, enfrentando patologias construtivas, inadequações espaciais, riscos estruturais e condições de insalubridade produzidas tanto pela precariedade da política habitacional original quanto pelas limitações impostas à prática da [auto]construção.

Para responder a esse quadro, este trabalho adota o conceito de dispositivo não como um artefato técnico isolado, nem como um projeto arquitetônico fechado, mas como um arranjo articulado de normas, práticas, agentes, saberes e instrumentos, capaz de operar no intervalo entre a política pública e a vida cotidiana. O dispositivo é, aqui, compreendido como uma estrutura relacional e operativa que organiza ações, distribui responsabilidades e cria condições materiais e institucionais para que determinados direitos possam ser efetivados. Nesse sentido, ele não se limita à dimensão normativa, tampouco à dimensão técnica: trata-se de um campo de mediação entre o Estado, os profissionais, os moradores e os trabalhadores da construção civil, capaz de transformar uma realidade marcada pela improvisação forçada em um processo orientado, informado e progressivo. A necessidade de elaboração de um dispositivo emerge diretamente das leituras apresentadas nos capítulos anteriores. A análise histórica da política habitacional de interesse social evidenciou que a produção massificada de conjuntos habitacionais, especialmente durante o período do Banco Nacional de Habitação, priorizou a quantidade em detrimento da qualidade, desconsiderando a diversidade dos arranjos familiares, das dinâmicas econômicas e das práticas culturais dos moradores. No caso de Maracanaú, essa lógica contribuiu para a consolidação de conjuntos-bairro, cuja urbanização se deu de forma tardia e fragmentada, transferindo para os moradores a responsabilidade de completar, adaptar e manter suas casas.

A leitura empírica do Conjunto Jereissati, por sua vez, demonstrou que a [auto]construção não é uma exceção ou um desvio, mas a regra da produção do espaço habitado. As estratégias tipológicas identificadas revelam uma racionalidade própria, orientada pela necessidade, pela oportunidade e pela possibilidade, mas também evidenciam os limites desse processo quando realizado sem acesso à assessoria técnica, ao crédito adequado e à informação



qualificada. As patologias recorrentes, os riscos à segurança, o desconforto ambiental e o desperdício de recursos financeiros são sintomas de uma mesma lacuna estrutural: a ausência de um mecanismo público que reconheça, acompanhe e qualifique o processo de melhoria habitacional. É justamente nessa lacuna que se insere o dispositivo proposto por este trabalho. Sua formulação parte do entendimento de que o Estado não pode continuar atuando apenas de forma reativa ou pontual — seja por meio de regularizações fundiárias isoladas, seja por obras de infraestrutura desvinculadas da escala da moradia. Da mesma forma, não é possível delegar integralmente aos moradores a responsabilidade técnica, econômica e construtiva de melhorar suas casas, sob pena de perpetuar desigualdades, riscos e precariedades. O dispositivo, portanto, se apresenta como uma resposta intermediária e necessária, capaz de articular o saber técnico ao saber popular, o planejamento público à lógica incremental da [auto]construção, e o direito abstrato à moradia à prática concreta de habitar.

Ao assumir o direito à melhoria como eixo central, este capítulo propõe deslocar o foco da política habitacional do produto final para o processo, da casa pronta para a casa em transformação, da exceção para a regra. Trata-se de afirmar que garantir o direito à moradia adequada em Maracanaú implica reconhecer a legitimidade das práticas existentes, mas também criar condições para que elas possam se desenvolver com maior segurança, qualidade e justiça social. O dispositivo, nesse sentido, não é um complemento da política habitacional, mas um de seus elementos estruturantes, capaz de operar no tempo longo da vida cotidiana e de responder, de forma situada, às contradições históricas que moldaram o território analisado. Dessa forma, este quarto capítulo se dedica à construção e explicitação do dispositivo proposto por este trabalho, organizado em três partes complementares e indissociáveis. Primeiramente, serão apresentadas as condições de melhoria habitacional, entendidas como o conjunto de requisitos mínimos — técnicos, institucionais, territoriais e sociais — que tornam possível intervir sobre a moradia existente sem agravar vulnerabilidades ou produzir novos riscos. Em seguida, o capítulo desenvolverá os cenários de melhoria habitacional, que operam como instrumentos de leitura e projeção, permitindo articular diferentes graus de intervenção, níveis de complexidade e formas de participação dos agentes envolvidos, em consonância com as realidades econômicas e espaciais dos moradores. Por fim, serão apresentadas as estratégias de projeto, formuladas a partir das tipologias e práticas observadas no Conjunto Jereissati, como meios de traduzir o direito à melhoria em ações concretas, progressivas e adaptáveis, capazes de dialogar com a lógica da [auto]construção sem anulá-la. Ao estruturar o dispositivo a partir dessas três dimensões — condições, cenários e estratégias —, o capítulo busca não apenas responder às insuficiências históricas da política habitacional, mas também oferecer uma base operativa para a atuação da assessoria técnica, articulando o direito ao projeto, o direito à moradia adequada e o direito à permanência qualificada no território. Essa construção prepara o terreno para os capítulos seguintes, nos quais o dispositivo será aprofundado enquanto proposta de política pública e prática profissional possível no contexto do município de Maracanaú.



4.1. Condições de Habitabilidade

Para melhor entendimento da *progressividade autoconstruída* optei por realizar uma caracterização dos elementos e análise das condições de moradia. Tais elementos sintetizam um panorama de dados e informações relativos às habitações no Conjunto Jereissati em Maracanaú e servirão como requisitos para as estratégias de melhorias habitacionais e adequação das moradias. A análise das residências da Rua 15 revela as falhas de um modelo de política habitacional de interesse social, cujo produto não possui quase nenhuma diversidade tipológica voltado para atender a um grande número de famílias, entregue pela COHAB há quase quatro décadas, além de um profundo processo de produção do espaço que se distancia das formalidades técnicas, ou seja, a favelização desse conjunto habitacional.

A configuração atual das moradias atuais é, na verdade, produto das diversas trajetórias de vida de seus moradores. Cada anexo, cada subdivisão e cada solução construtiva é registro material da demanda habitacional desassistida, das estratégias de sobrevivência econômica e da resposta humana a um contexto de desenvolvimento urbano excludente. Vale ressaltar, mais uma vez, que a autoconstrução não é uma escolha por um método construtivo inferior, na lógica da produção formal, mas sim a única resposta para uma população que carece de habitações de qualidade e é sistematicamente excluída do mercado formal e do planejamento estatal. As soluções encontradas e aqui analisadas estão longe de serem erradas ou indevidas, na verdade é um testemunho de resiliência e resultado da criatividade popular diante um cenário de desvantagem socioeconômica. Por isso, peço licença para analisar as condições de habitabilidade resultantes não como um conjunto de falhas ou patologias no âmbito da unidade, mas como a expressão física da ausência de políticas públicas de habitação, planejamento e assessoria técnica. O que a linguagem técnica tradicional e academicista pode considerar como precário é, nesta análise, entendido como a arquitetura possível encontrada pelos moradores frente à incompletude da política habitacional e à negação do direito de melhor habitar, do direito ao projeto e à assessoria técnica.

Instalações (Elétricas, Hidrossanitárias, Gás e Internet)

As instalações elétricas e hidrossanitárias das moradias são um dos pontos de maior tensão entre o projeto original, pensado para um núcleo familiar mínimo, e as demandas reais das famílias que cresceram e se adaptaram às novas possibilidades trazidas para a sociedade do consumo. As redes foram concebidas sem previsão de carga futura, então a fiação exposta ou os sistemas remendados não são negligência, mas soluções emergenciais para viabilizar um novo quarto para um filho ou um ponto comercial que garanta o sustento da família. Um projeto arquitetônico formal poderia prever quadros de distribuição dimensionados, circuitos separados e aterramento, garantindo segurança. Na *progressividade autoconstruída*, a lógica é oposta, pois a função precede a norma. O resultado disso é uma rede incompatível com a demanda, a prova física de que a vida das famílias extrapolou, há muito, o que o Estado planejou para elas.

Nas redes hidrossanitárias, odores e lentidão no escoamento são sintomas de um sistema executado sem o devido dimensionamento das tubulações, caixas de inspeção e, crucialmente, da ventilação da rede de esgotos, sintomas de uma estrutura que foi estendida e modificada de forma incremental, sem o suporte técnico necessário. O desconhecimento sobre o traçado das tubulações não é um lapso, mas a consequência lógica de uma construção feita em etapas, muitas vezes por diferentes pessoas, ao longo de muitas décadas.

Figura 114: Fiação exposta.

Figura 115: Instalação elétrica e hidráulica improvisada



Fonte: Acervo do autor

Infraestrutura (Estrutura, Cobertura, Revestimentos e Impermeabilização)

Os aspectos construtivos das moradias carregam as cicatrizes de décadas de execução baseadas na economia de recursos e no saber empírico e documentam as condições socioeconômicas de cada família no momento da obra. A seleção de materiais mais baratos não é uma escolha estética ou de qualidade, mas uma decisão condicionada por severas limitações orçamentárias. O problema crônico da umidade por capilaridade ascendente, causa a presença generalizada de mofo e umidade, decorrente da falta de impermeabilização de pisos e paredes. A não execução de um elemento projetual simples, mas vital, não é um erro de execução puramente dito, mas a consequência de optar entre o imediato e o preventivo, onde o imediato sempre se impõe pela necessidade. Etapas como essa, invisíveis após a obra e com custo inicial, são as primeiras a serem cortadas em um orçamento emergencial, resultando em ambientes cronicamente insalubres.

O conflito estrutural relatado por uma das moradoras, cujo vizinho apoiou um pavimento superior em sua alvenaria de vedação, é um exemplo da ausência de mediação e de alternativas técnicas. Um projeto estrutural formal

jamais permitiria o uso de uma parede de vedação para suportar cargas de um pavimento superior. Na falta de um arquiteto ou engenheiro a ser consultado para que pudesse propor uma solução alternativa, independente e segura para o vizinho, a única lógica que restou foi a do apoio mútuo e menos dispendiosa, aqui levada a um extremo físico que gera risco à integridade física da residência afetada.

Figura 116: Paredes mofadas no quarto



Figura 117: Parede mofada no corredor



Fonte: Acervo do autor

Indicadores Urbanísticos (Índices, Adensamento, Áreas Livres, Gabarito)

Os indicadores são, frequentemente, o ponto de maior atrito entre a cidade legal e a cidade real; por isso, reinterpretar esses indicadores é fundamental para entender que a ocupação do lote não é uma afronta à lei, mas a maximização racional do único recurso que a família possui: a terra urbana. A morfologia atual das residências representa a subversão completa dos indicadores urbanísticos previstos no projeto original do conjunto. Onde o urbanismo desenhou lotes unifamiliares com generosos recuos e áreas verdes, a realidade impôs uma lógica de ocupação intensiva. O vazio passou a ser visto não como um elemento de qualidade ambiental, mas como um desperdício de espaço vital ou numa oportunidade de renda perdida. O planejamento urbano utiliza índices para garantir o equilíbrio entre áreas construídas e áreas livres, que são levados ao extremo pelo processo de adensamento relatado, que revela a falência de uma política habitacional que, devido à descontinuidade das políticas de provisão habitacional nas décadas posteriores à extinção do BNH, deixou aos moradores dos conjuntos dos anos 1970 e 1980 o acolhimento da demanda das novas gerações, notadamente naqueles onde foram adotados lotes unifamiliares.



O lote transformou-se em uma matriz habitacional e a ocupação de 100% do terreno é a resposta física à impossibilidade financeira dos filhos de adquirirem seus próprios terrenos. Os anexos horizontais eliminam os quintais, porque é mais barato construir no térreo do que estruturar uma laje para verticalizar. O lote deixa de ser privado e passa a funcionar como uma pequena vila familiar, onde corredores estreitos substituem as áreas de lazer. A relação entre as casas e a rua foi alterada drasticamente, os espaços destinados aos recuos foram pavimentados, convertidos em garagens cobertas, ou transformados em pontos comerciais ou para prestação de serviços. A necessidade de geração de renda ou de segurança patrimonial se impôs sobre os padrões urbanísticos, onde a fachada ativa é um conceito de sobrevivência econômica.

Os espaços livres foram eliminados para ampliar os cômodos e isso gera, em alguns casos, conflitos estruturais por criar uma dependência estrutural perigosa entre vizinhos, onde a privacidade acústica e visual inexistente. Manter um jardim ou quintal exige tempo e manutenção, além de gerar sujeira dentro de casas pequenas. O cimento e a cerâmica são vistos como símbolos de higiene e ascensão social, além de tomarem a área útil para serviços domésticos. A eliminação do solo permeável sobrecarrega a drenagem de rua e cria ilhas de calor locais. Por fim, os indicadores urbanísticos não medem mais a qualidade ambiental, nos moldes formais, mas sim a intensidade do uso social. O adensamento não é desordem, é a expressão arquitetônica da solidariedade familiar e da proteção econômica, onde cada metro quadrado de terra foi convertido em função útil para garantir a permanência da família na cidade.

Figura 118: Espaço livre coberto



Figura 119: Quintal coberto





Conforto Ambiental (Iluminação e Ventilação)

O déficit do conforto ambiental é, talvez, a troca mais dolorosa que os moradores tiveram que fazer. O enclausuramento, as casas quentes e escuras ou as aberturas voltadas para uma posição desfavorável são conseqüências inevitáveis da densificação. Quando a única opção para criar um novo quarto é anexá-lo aos fundos, suprimindo uma janela, por exemplo, a família é forçada a escolher entre a privacidade do filho e a ventilação cruzada da casa, visto que a necessidade de espaço quase sempre vence o conforto ambiental. As questões relacionadas a posição das esquadrias ou a construção de grandes cobertas que impedem a entrada de luz natural é a demonstração da falta de uma análise de orientação solar da edificação, um dos primeiros passos de qualquer projeto arquitetônico formalizado. A conseqüência não é apenas o desconforto térmico, mas a perda funcional de ambiente que se torna inutilizável pelo calor e que ainda gera condições insalubres de permanência que podem comprometer a saúde dos moradores. Ou seja, a ausência de uma assistência técnica resultou na construção de espaços que atingem negativamente o bem-estar dos moradores.

Um projeto arquitetônico formal fundamenta-se em questões bioclimáticas que não puderam ser atendidas no processo de adensamento e a ocupação total do lote que resultou na eliminação total dos recuos laterais e de fundos. Ao construir de muro a muro para ganhar espaço interno, a ventilação cruzada torna-se fisicamente impossível. O ar fica estagnado, a umidade se acumula e a sensação térmica dispara. O uso constante de ventilação mecânica e da iluminação artificial não é preferência, mas uma prótese tecnológica para compensar a incapacidade da casa de respirar passivamente. Ao construir sem considerar o caminho do sol, a casa pode se transformar numa estufa e, em alguns casos, anular o esforço construtivo porque a família gastou recursos para construir espaços que o clima tornou inabitável.

A casa escura onde as luzes estão sempre acesas revela um ciclo de ineficiência, para criar novos cômodos as janelas foram bloqueadas ou transformadas em aberturas para áreas cobertas. Isso gera um impacto econômico contínuo pois as famílias de baixa renda acabam pagando contas de energia mais altas devido à necessidade mecânica e artificial, caindo em uma armadilha de ineficiência energética compulsória. A falta de renovação do ar está diretamente ligada às patologias do aparelho respiratório e à presença de mofo. O cheiro desagradável vindo das áreas molhadas também é exacerbado pela falta de ventilação nos banheiros, que muitas vezes se tornam cômodos internos durante as ampliações, dependendo de janelas insuficientes para a exaustão de vapores e odores.

Figuras 120 e 121: Espaços com pouca iluminação e ventilação natural



Fonte: Acervo do autor

Acessibilidade e Ergonomia (Dimensões Mínimas, Fachadas e Sistema Viário)

As residências, criadas para abrigar famílias em crescimento, agora apresentam desafios para essas mesmas famílias, que envelhecem ou passam por situações em que a mobilidade reduzida é refém dos espaços insuficientes. Existe uma dicotomia no formato das casas que se torna uma barreira arquitetônica, pois aprisiona os moradores ao não conseguir se adaptar junto ao ciclo de vida das famílias, seja por falta de recursos ou orientação. O desejo de mudança em consequência do desenvolvimento econômico e social da cidade, finda por transformar o bairro em um ambiente hostil para quem busca envelhecer com tranquilidade. No que tange à flexibilidade projetual, as construções tomam formas que não se adaptam às mudanças no ciclo de vida das famílias. A casa, então, se torna um espaço rígido e um obstáculo ao envelhecimento digno, inclusive em casos que envolvem a necessidade de equipamentos para pessoas com mobilidade reduzida. No caso de pessoas com deficiência, é inevitável que a casa precise passar por transformações significativas por não atender a questões de acessibilidade. Nesse sentido, o desenho universal prevê ambientes que possam ser utilizados por todos, com segurança e autonomia, independentemente da idade ou capacidade motora. Isso inclui a ausência de desníveis, larguras mínimas de portas e corredores e áreas de manobra em banheiros. O processo de adensamento e as reformas incrementais criam labirintos e barreiras no nível do solo. A lógica do puxadinho frequentemente ignora a continuidade de nível.

É comum que um novo cômodo, construído em outra etapa, gere degraus de acesso. Alguns relatos indicam fluxos disfuncionais e corredores subdimensionados, muito aquém das mínimas exigências pela norma para a passagem de uma cadeira de rodas ou até mesmo um andador. A acessibilidade não se restringe ao lote, a própria

transformação do bairro demonstra falhas de planejamento urbano. A falta de zoneamento que protegesse o uso residencial tem expulsado os moradores originais com a chegada de novos usos, que agora buscam a tranquilidade que o bairro lhes roubou.

Figura 122: Cozinha com acúmulo de funções



Figura 123: Corredor extenso



Fonte: Acervo do autor

Estrutura Fundiária (Inquilinato, Regularização e Coabitação)

A dinâmica fundiária da Rua 15 é, talvez, o principal vetor que define a morfologia arquitetônica e expõe o fracasso do Estado em prover habitação para futuras gerações posteriores àquelas atendidas e a incrível capacidade da população em criar suas próprias lógicas da necessidade frente às condições de mercado e de sucessão patrimonial. O planejamento formal prevê uma lógica de um lote, uma família e um mercado regulado. No entanto, a política fundiária de interesse social deveria garantir o acesso à terra e à moradia, coibindo a especulação e provendo soluções para novas unidades domésticas, bem como para o crescimento familiar. O acesso às moradias via sorteio da COHAB é a exceção, pois a regra foi de um mercado de repasses que corrigisse as distorções do Estado e atendesse à demanda não atendida, mantendo de qualquer forma um amplo contingente de famílias como integrantes do déficit habitacional ou em situação domiciliar inadequada. Além de prover liquidez para quem precisava sair e, crucialmente, dar acesso a quem foi excluído pela burocracia estatal, foi a produção HIS que serviu como instituição social que garantiu o direito à moradia, mediante formas de expansão e de adequação de uso.

O adensamento extremo, como a subdivisão do lote para os filhos ou a construção de casas em pavimentos superiores não é ganância; na verdade é uma prática intergeracional autogerida que finda por atender num mesmo



lote integrantes de uma nova geração de unidades domésticas. Diante de um mercado imobiliário formal excludente e especulativo, que torna impossível para estes grupos sociais adquirir um imóvel, a única solução é usar o único ativo da família: o lote e a habitação. Em termos formais, isso se traduz na erradicação dos recuos e na exclusão da taxa de permeabilidade, intensificando ao máximo o uso do terreno para resolver uma demanda habitacional imediata. As construções em anexo são, também, um ato de resistência econômica, de garantia de herança e que também revela um conjunto de práticas solidárias intrafamiliares que revelam a consolidação de laços sociais integrantes à lógica da necessidade. À medida que a cidade se expande, a localização do conjunto impulsionou uma rápida valorização e o lote passou a ter um maior valor de troca. Da mesma maneira, ao ter a diversificação de usos, verifica-se que os moradores então precisaram tornar as residências, para além de moradia, em espaços híbridos e de uso misto, reunindo o uso residencial ao uso terciário, por vezes, em detrimento da qualidade de vida de seus moradores.

Figuras 124 e 125: Acúmulo de usos e funções num mesmo espaço



Fonte: Acervo do autor

Em conclusão, as patologias e os desconfortos analisados não são um produto da incapacidade dos moradores, mas sim o resultado direto da sua resistência. São marcas de uma luta onde o projeto possível, executado com os recursos disponíveis, é o único caminho disponibilizado por um sistema que nega aos mais pobres o direito fundamental a uma moradia digna e a um projeto ideal, aquele que inclui segurança, conforto e salubridade, de maneira tecnicamente assistida.



4.2. Cenários de Melhorias Habitacionais

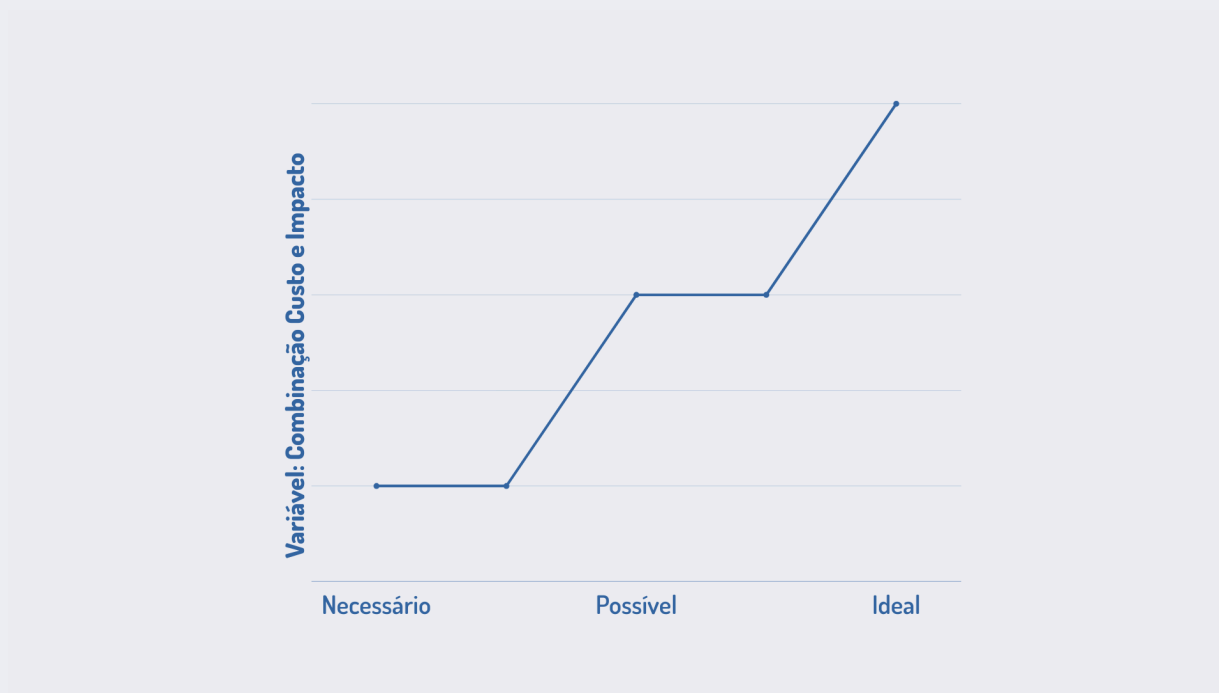
Partindo da análise das condições de habitabilidade da progressividade autoconstruída e da lógica dos programas de melhorias habitacionais estudados, a implementação de uma política de assessoria técnica eficaz para a realidade autoconstruída em Maracanaú, deve abandonar um modelo único. Por isso, neste trabalho, proponho um sistema de intervenção em níveis, permitindo que o poder público e os moradores atuem de forma sinérgica, desde a mitigação de riscos emergenciais até a reestruturação completa do lar. No contexto deste trabalho, o termo “cenário” não se refere a uma imagem futura idealizada, tampouco a uma tipologia fixa de intervenção ou a um modelo arquitetônico a ser replicado. O conceito de cenário é empregado como uma categoria analítica, operativa e política, que permite organizar a complexidade da moradia autoconstruída e estruturar a atuação da assessoria técnica de forma gradual, situada e realista.

Enquanto ferramenta analítica, o cenário permite ler a moradia existente não como um estado homogêneo de precariedade, mas como um conjunto de situações diferenciadas, resultantes de trajetórias familiares, ciclos econômicos e decisões construtivas acumuladas ao longo do tempo. Ao invés de classificar as casas entre “adequadas” e “inadequadas”, o trabalho reconhece camadas de urgência, possibilidade e potencial, que demandam respostas distintas. Nesse sentido, o cenário substitui uma lógica binária regular/irregular, formal/informal, certo/errado por uma leitura processual da moradia, capaz de identificar onde o risco é imediato, onde a requalificação é viável e onde a transformação estrutural se torna necessária. Trata-se de uma leitura que respeita a progressividade autoconstruída como processo legítimo, ainda que tecnicamente desassistido.

O uso do conceito de cenário também cumpre um papel fundamental de mediação entre o saber técnico e o saber popular. Ao invés de impor um padrão normativo único, o cenário permite que a assessoria técnica adapte sua atuação às decisões, prioridades e limites definidos pelos moradores. O arquiteto deixa de operar com uma resposta universal e passa a atuar dentro de um horizonte pactuado de intervenção, construído a partir da escuta e da negociação. Nesse sentido, o cenário não define apenas o que será feito, mas como e até onde a técnica pode avançar sem violar a lógica social, econômica e cultural que sustenta a moradia. Ele estabelece um acordo tácito entre o ideal técnico e o possível social.

Por fim, o cenário assume um significado explicitamente político. Ao nomear o “necessário”, o “possível” e o “ideal”, o trabalho torna visível a distância entre aquilo que garante a sobrevivência imediata, aquilo que melhora concretamente a vida e aquilo que deveria ser garantido como direito pleno. O cenário ideal, nesse sentido, não é uma utopia abstrata, mas um marco de reivindicação, que evidencia os limites das soluções paliativas e recoloca a responsabilidade estrutural sobre o Estado. Assim, o conceito de cenário permite que a política habitacional opere simultaneamente em dois registros: o da eficácia imediata, ao responder às urgências reais; e o da disputa de direitos, ao afirmar que a moradia digna não pode ser reduzida à gestão da precariedade.

Figura 126: Diagrama da composição dos cenários



Fonte: Elaborado pelo autor

1º Cenário: O Necessário

Este primeiro cenário é a base de uma política de ATHIS, pois atua como um atendimento emergencial da saúde da moradia. Parte da premissa de que nenhuma melhoria significativa de conforto é possível se a segurança e a salubridade não estiverem garantidas. Este cenário valoriza o conhecimento popular, porque o morador é o primeiro a identificar o risco, e promove a autonomia ao focar na resolução de problemas que o próprio morador já priorizou. A lógica é parar o sangramento, antes de pensar na estética ou no conforto pleno. É a resposta mais ágil da política, por isso concentra os esforços em pequenas intervenções de responsabilidade dos moradores, focada estritamente na segurança física e na salubridade das residências. Atuando de maneira pontual nos problemas mais urgentes que ameaçam a qualidade de vida e a saúde dos moradores. O objetivo é mitigar os riscos imediatos com o menor custo e no menor tempo possível, ou seja, é reparar sem necessariamente reformar. Trata-se de respostas imediatas que solucionem rapidamente as micro-patologias das construções na garantia que a moradia, exatamente como ela está, não ofereça risco imediato à vida ou à saúde de seus ocupantes.

A autonomia do morador é total na definição da prioridade. O processo não é sobre o que o arquiteto quer fazer, mas sobre o que o morador precisa que seja resolvido. A melhoria habitacional neste cenário não surge no sentido de corrigir a autoconstrução, mas complementar os saberes populares junto ao saber técnico e adequar a moradia para o cotidiano das famílias. O tratamento de problemas generalizados e a aplicação de soluções paliativas



deve incidir diretamente no risco iminente, na economia dos recursos, nas diversas sobrecargas infraestruturais e em reforços emergenciais. O processo inicia quando o morador aciona a política com uma queixa clara, que é o seu conhecimento empírico do risco, ou seja, a vivência da inadequação domiciliar e da precariedade habitacional propriamente dita. Em seguida, o arquiteto atua como um socorrista, ele vai ao local não para projetar, mas para validar o risco e produzir um receituário técnico. Este é o grau de detalhamento, um laudo simples que indica a causa do problema e a prescrição para o tratamento. Com o receituário em mãos e um subsídio emergencial, o morador assume a responsabilidade de comprar os materiais e contratar um pedreiro de confiança, garantindo a permanência do ciclo de trabalho local.

O cenário prescreve a ação mínima para eliminar os riscos das instalações elétricas, como: choques, curto-circuito ou incêndio. O ideal seria substituir toda a fiação, mas dada a impossibilidade se isola os fios expostos e adaptam-se as instalações para garantir segurança. No caso hidrossanitário, como não é possível realizar a substituição, vedam-se as infiltrações e ajusta-se os pontos mais críticos que comprometem a salubridade. O arquiteto não propõe uma impermeabilização de fundação, mas prescreve uma solução paliativa que devolve a saúde ao ambiente. Este cenário não visa resolver plenamente o calor, mas abrange ações necessárias de aberturas pontuais para criar uma ventilação minimamente permanente. Este cenário não remove todos os desníveis, mas pode consertar um piso solto ou um degrau irregular que apresenta risco de queda imediato. Ainda não possui escala para intervir na estrutura do lote, por isso aceita a densificação como um dado e atua apenas para garantir a segurança e saúde dentro dessa realidade.

Neste nível, o profissional técnico atua a partir de um desenho institucional da implementação da política de melhorias, com objetividade, visando remediar o problema detectado, realizando um diagnóstico rápido a partir de uma triagem, preenchendo um laudo simplificado. Não há desenvolvimento de projeto ou entrega de plantas, mas sim a elaboração de memoriais descritivos e listas de materiais com seus respectivos quantitativos. Para este cenário, o município deve fornecer uma cesta básica de materiais ou cartão-reforma e o morador assume a responsabilidade pela compra de materiais e pela contratação da mão de obra, configurando uma autoconstrução gerenciada e orientada. O papel do arquiteto neste caso é de orientação e acompanhamento pontual da execução. A assessoria técnica, então, se materializa em receituários técnicos, laudos e cartilhas sobre como elaborar e manter aspectos qualitativos de moradia.



Figura 127: Quadro resumo do Cenário Necessário

Nível de Impacto	Baixo: cirúrgico e focado no problema
Custo	Baixo: cesta básica de materiais ou cartão reforma subsidiadas pelo Estado
Tempo	Curto: executável em dias ou um fim de semana
Mão de Obra	Autogerida: com orientação técnica
Grau de Detalhamento:	Baixo: a assessoria poderá realizar visitas pontuais e elaborar receiturário técnico

Fonte: Elaborado pelo autor

2º Cenário: O Possível

Este segundo cenário avança das questões emergenciais para o máximo aproveitamento da qualidade do espaço construído, focando na funcionalidade da residência e no conforto ambiental, elementos que não puderam ser incluídos no modo de produção do espaço analisado. Se afasta da visão do arquiteto-autor e se aproxima do arquiteto-facilitador, que media saberes e otimiza recursos existentes para alcançar uma maior salubridade. O objetivo é reconfigurar e readequar alguns aspectos, melhorar as condições de iluminação e ventilação, tornando a casa termicamente mais agradável e funcionalmente mais eficiente. A premissa deste cenário é que a solução mais viável economicamente é aquela que constrói menos e aproveita mais. Valoriza o que já existe e principalmente o conhecimento popular do morador e do pedreiro local, centrado na reabilitação funcional e ambiental da moradia, com médio impacto físico e custo compartilhado. O poder público subsidiaria o suporte técnico e um cheque-reforma ou cartão-material para insumos essenciais, enquanto o morador entraria com a gestão, a autonomia decisória e, opcionalmente, parte da mão de obra. A atuação do arquiteto é a de um mediador, incorporando as necessidades dos moradores em soluções técnicas viáveis e transformando o código técnico em práticas acessíveis.

O processo se inicia com a escuta, onde o assessor técnico ouve o especialista principal e investiga a causa junto com o morador, valorizando sua percepção. Com o diagnóstico, o profissional de arquitetura apresenta opções e não um projeto fechado, pensando no que funcionaria melhor para o cotidiano das famílias. A decisão final é do morador, que pondera o custo, estética e funcionalidade. Um pedreiro de confiança, cadastrado no banco de recursos



humanos da Prefeitura Municipal de Maracanaú, é convidado para o processo de troca de saberes, onde o arquiteto complementa o empírico com a técnica.

Este cenário foca na demolição estratégica ao invés de construir mais, propõe-se aberturas para luz e ventilação cruzada, criação de pátios e poços zenitais para iluminar e ventilar os cômodos centrais do lote. Pode abranger a instalação de brises, cobogós ou elementos vazados nas fachadas de maior incidência poente, caracterizando uma solução de baixo custo, alto impacto e que valoriza as técnicas tradicionais. A família prioriza o que for mais urgente e o projeto procura atacar na origem do problema. O subsídio é focado em garantir uma moradia saudável e os ajustes são priorizados sobre a estética. Ouvindo as demandas reais, o arquiteto pode guiar a adaptação progressiva das residências e priorizar os fluxos do dia a dia. Na mesma intervenção pode preparar a casa para o futuro sem desrespeitar o presente. É possível que apenas complementar a estrutura existente seja necessário para garantir a segurança técnica. Os recursos podem ser também usados para comprar materiais de melhor qualidade, otimizando a obra que o morador já iria fazer. Este cenário pode qualificar a coabitação e a reforma de imóveis alugados, dado que as soluções podem ser compartilhadas com as casas vizinhas. O projeto deve respeitar o arranjo familiar que levou à densificação e atuar para tornar essa coabitação saudável, em vez de julgá-la errada perante os códigos de obras.

Aqui, o profissional atua como gestor e projetista da reforma, mediando as necessidades da família e a execução técnica. Deve realizar um processo participativo e elaborar estudos e desenhos que façam a composição de um projeto arquitetônico. O papel do arquiteto é fundamental para garantir que o processo ocorra de maneira planejada e ordenada. Os recursos vêm do poder público a partir de um subsídio parcial, que financia o projeto e parte dos materiais/mão de obra. O assessor técnico deverá desenvolver o projeto, a família pode complementar os custos e realizar o acompanhamento de obra. Quanto ao grau de detalhamento, é importante que exista uma entrega de projeto simplificado.



Figura 128: Quadro resumo do Cenário Possível

Nível de Impacto	Médio: envolve demolição cirúrgica de alvenarias, quebra de piso/parede para novas instalações e intervenções em fachadas.
Custo	Médio: parcialmente subsidiado pelo poder público e parcialmente pelo morador que gerencia os recursos.
Tempo	Médio: algumas semanas de obra, com moradores permanecendo no local.
Mão de Obra	Equipe: utiliza pedreiros locais ou até mesmo mutirão, ambos orientados pela assessoria técnica.
Grau de Detalhamento:	Médio: focado em um projeto de reforma simplificado.

Fonte: Elaborado pelo autor

3º Cenário: O Ideal

Este é o cenário de maior complexidade, mas também o de maior potencial transformador. O ideal é aquele que respeita a história do lugar e os laços sociais existentes e utiliza toda a capacidade técnica e financeira do Estado para resolver as questões da habitação que a *progressividade autoconstruída* não conseguiu sanar. O principal objetivo é garantir o direito à cidade e a moradia digna em sua plenitude, tratando a casa como um legado intergeracional seguro e sustentável.

Este cenário enfrenta as patologias mais profundas e os maiores gargalos estruturais que os cenários anteriores apenas mitigam. Assume que, em alguns casos, a reforma não é suficiente. O ideal é que ocorra uma reestruturação ou até reconstrução, totalmente subsidiada pelo Estado, pois o custo e a complexidade técnica ultrapassam a capacidade financeira das famílias. A premissa é mudar a arquitetura para não precisar mudar as pessoas e o projeto se dobra à lógica familiar, e não o contrário. Neste nível, a autonomia do morador se manifesta no projeto colaborativo, o arquiteto não deve chegar com a solução pronta, e sim construir o novo projeto habitacional junto com a família antes de assentar o primeiro tijolo. Exige um planejamento de transição, um cuidado onde a família pode precisar sair de casa temporariamente. Nesse caso, é necessário traduzir a complexa dinâmica familiar no espaço. Deve-se criar uma habitação multifamiliar assistida, desenhando espaços de convivência e privacidade conforme o desejo deles.

O projeto deve atacar a raiz do problema, incluindo propostas de verticalização segura, quando necessário, e a liberação do térreo para garantir taxas confortáveis de ocupação e permeabilidade a fim de uma maior saúde



habitacional. A situação deve ser regularizada juridicamente e arquitetonicamente. O projeto pode criar acessos e infraestruturas independentes que formalizam a autonomia dos filhos. A reconstrução de alguns aspectos, permitiria corrigir a base e garantir a segurança definitiva. Intervenções mais profundas exigiriam um redesenho de planta e a implementação de estratégias passivas complexas podem garantir o conforto térmico sem ar-condicionado. A assessoria técnica deve garantir espaços genuinamente completos e adaptados.

O profissional assume o papel de coordenador geral do processo, desde o projeto participativo, ao acompanhamento da obra e, inclusive, o pós-obra. Nesse caso, além de um processo participativo, será preciso redesenhar toda a moradia, considerando inclusive a participação de projetos complementares. O poder público assume total responsabilidade dos custos, isso inclui o subsídio integral da obra e o pagamento de um aluguel ou bônus para a realocação temporária da família, visto que o impacto da obra pode impedir a permanência. O grau de detalhamento é complexo, exige um nível alto de projeto e precisão na execução. A obra, poderia ser executada pelos mesmos construtores dos cenários anteriores, no entanto, aqui passariam por capacitações e por um aprimoramento de suas habilidades construtivas, com acompanhamento do arquiteto responsável pela assessoria técnica.

Figura 128: Quadro resumo do Cenário Ideal

Nível de Impacto	Alto: envolve a desocupação temporária do imóvel, a demolição parcial ou total e a reconstrução.
Custo	Alto: totalmente subsidiado pelo Estado, é um investimento público na requalificação urbana, mais barato do que construir conjuntos habitacionais novos em periferias distantes.
Tempo	Longo: de 6 meses a 1 ano, considerando projeto, aprovações e obra complexa.
Mão de Obra	Equipe: os construtores devem receber uma qualificação de seu trabalho, garantindo responsabilidade técnica e segurança no tempo de durabilidade da edificação. A contratação de mão de obra local como parte da equipe, gera renda no bairro e faz com que o conhecimento seja compartilhado dentro do território.
Grau de Detalhamento:	Alto: nível de projeto executivo, detalhamentos, orçamentos analíticos, complementares e manual do proprietário.

Fonte: Elaborado pelo autor

A organização da política de melhorias habitacionais em cenários não responde a uma lógica linear de evolução nem a um percurso obrigatório de passagem entre etapas sucessivas. Ao contrário, parte do reconhecimento de que a moradia autoconstruída é um processo aberto, dinâmico e cumulativo, atravessado por condições econômicas instáveis, mudanças na composição familiar, variações no acesso a recursos e transformações graduais do território. Nesse sentido, a progressividade não deve ser compreendida como uma escada ascendente e



previsível, mas como um campo de tensões, no qual avanços, recuos e reconfigurações são parte constitutiva da produção do espaço habitado. A retroalimentação entre os cenários torna-se, portanto, condição fundamental para que o dispositivo de assessoria técnica seja coerente com a realidade autoconstruída que pretende qualificar.

O Cenário Necessário, voltado à estabilização de riscos e à saúde da moradia, não se encerra em si mesmo nem representa um patamar inferior a ser superado. Ele opera como base permanente de cuidado, capaz de habilitar a permanência da vida cotidiana e interromper ciclos de degradação que, se não tratados, inviabilizam qualquer avanço posterior. Ao estabilizar micropatologias, conter riscos e garantir condições mínimas de segurança e salubridade, esse cenário cria as condições materiais e simbólicas para que o morador possa projetar o futuro da casa, mesmo que de forma incremental.

A partir dessa estabilização que o Cenário Possível se torna viável. Contudo, sua função não é substituir o cenário anterior, mas qualificá-lo e orientá-lo. A requalificação funcional e ambiental da moradia, mediada pela assessoria técnica e combinada a instrumentos financeiros orientados, amplia a autonomia do morador sem romper com a lógica da progressividade. Nesse movimento, novas decisões espaciais são tomadas, usos são reorganizados e recursos são otimizados, mas sempre sob a consciência de que a moradia continua sendo um processo em construção. O Cenário Possível, ao incorporar projeto simplificado, acompanhamento técnico e mediação, produz conhecimento, diagnósticos e registros que retroalimentam tanto o cuidado contínuo do Cenário Necessário quanto a identificação de limites estruturais que extrapolam sua capacidade de resposta.

Nesse ponto emerge o papel do Cenário Ideal, não como promessa abstrata ou exceção inalcançável, mas como horizonte explícito de reivindicação. A retroalimentação se torna central porque muitas das situações identificadas nos cenários pragmáticos — riscos estruturais permanentes, enclausuramentos irreversíveis, dependências construtivas perigosas e coabitações insustentáveis — não podem ser resolvidas por remediação incremental. Ao invés de serem invisibilizadas ou empurradas para fora da política por não serem imediatamente viáveis, essas situações são sistematizadas, classificadas e acumuladas pelo dispositivo de assessoria técnica, transformando precariedades individuais em argumentos técnico-políticos coletivos.

Dessa forma, o Cenário Ideal se alimenta diretamente dos dados, diagnósticos e experiências produzidas nos cenários Necessário e Possível, ao mesmo tempo em que devolve sentido e direção a eles. Ao explicitar os limites do que pode ser feito com os recursos disponíveis no presente, o horizonte ideal impede que a política se naturalize como gestão permanente da precariedade. Ele sustenta a dimensão reivindicatória da ação pública, orientando a captação de recursos estaduais e federais, a articulação com programas estruturantes de habitação de interesse social e a disputa por prioridade orçamentária baseada em evidências territoriais concretas. A retroalimentação entre os cenários também protege a política de dois riscos recorrentes: por um lado, o risco do paliativismo, no qual ações emergenciais se acumulam sem produzir transformação estrutural; por outro, o risco do idealismo paralisante, que posterga intervenções urgentes em nome de soluções totais e futuras. Ao operar simultaneamente no presente

possível e no futuro desejável, o dispositivo de assessoria técnica articula cuidado imediato, qualificação progressiva e reivindicação estrutural como dimensões inseparáveis de uma mesma política pública.

Assim, a lógica de retroalimentação reafirma que a progressividade não é apenas uma característica da autoconstrução, mas um princípio organizador da política. A casa não avança em linha reta, e a política que pretende qualificá-la tampouco pode fazê-lo. Ao reconhecer esse movimento circular e cumulativo, o dispositivo proposto transforma a assessoria técnica em uma prática contínua de mediação, capaz de estabilizar o presente, orientar o possível e sustentar, com base técnica e política, a disputa por um futuro de moradia digna. Nesse arranjo, os cenários não competem entre si: eles se ativam mutuamente, garantindo que a política permaneça aderente à realidade construída, sem abdicar do direito ao melhor habitar como horizonte coletivo.

Figura 129: Diagrama da progressividade entre os cenários



Fonte: Elaborado pelo autor

4.3. Estratégias de Melhorias Habitacionais

Ao longo deste trabalho, buscou-se demonstrar que a precariedade habitacional presente nos territórios autoconstruídos não decorre da ausência de projeto, mas da ausência histórica de reconhecimento do direito ao projeto enquanto dimensão constitutiva da cidadania urbana. A produção informal da moradia, longe de configurar um desvio técnico, revela-se como a principal forma de produção do espaço habitado nas cidades brasileiras, estruturada por processos progressivos, decisões cotidianas e saberes empíricos acumulados ao longo do tempo. Nesse contexto, a assessoria técnica em arquitetura e urbanismo não pode operar a partir da lógica da substituição ou da correção da autoconstrução, mas deve se colocar como prática de suporte, capaz de qualificar, mediar e



potencializar processos já em curso. A elaboração de um dispositivo metodológico de assessoria técnica, conforme apresentado, estabelece as bases institucionais, políticas e operacionais para a atuação do arquiteto em realidades autoconstruídas. No entanto, para que esse dispositivo se efetive concretamente no cotidiano das melhorias habitacionais, torna-se necessário avançar na construção de estratégias de projeto que dialoguem com a lógica da progressividade, com as limitações materiais das famílias e com a complexidade espacial das moradias existentes. Essas estratégias não se destinam à prescrição de formas arquitetônicas ideais ou à padronização de soluções, mas à oferta de meios técnicos flexíveis, capazes de orientar decisões situadas e informadas ao longo do processo de transformação da moradia.

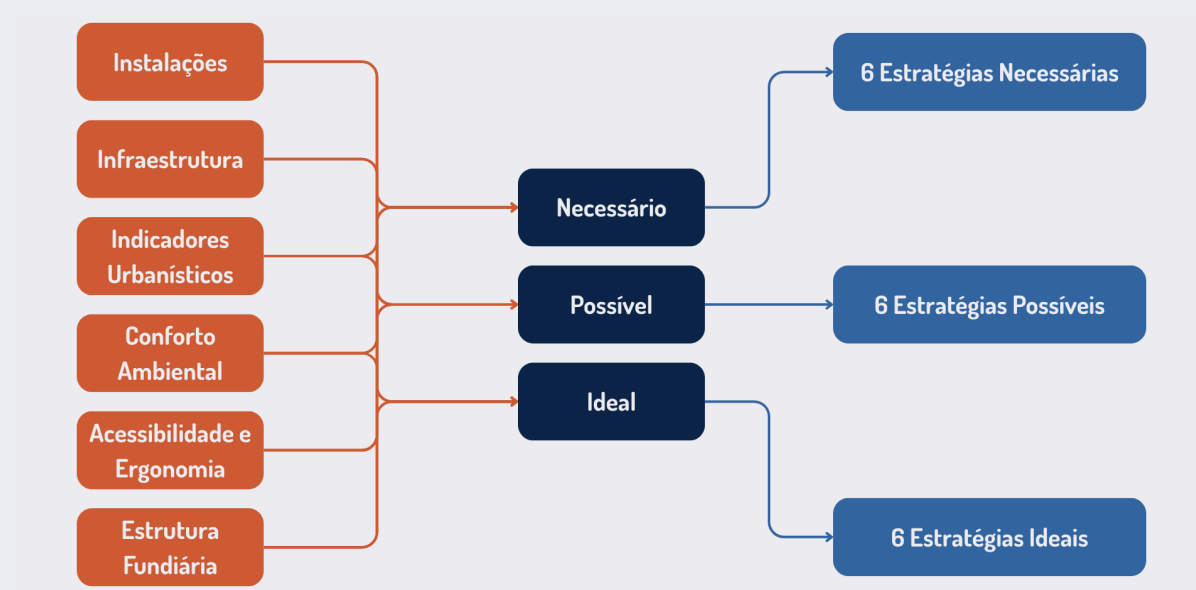
Nesse sentido, as estratégias aqui apresentadas devem ser compreendidas como instrumentos de apoio ao processo decisório, e não como projetos acabados ou modelos replicáveis. Assim como propõe a autora Bianca Feijão (2023) ao tratar da **Arquitetura-Suporte para a Moradia Popular**, os desenhos e esquemas desenvolvidos aqui não pretendem condicionar a ação técnica a soluções formais específicas, mas explicitar princípios espaciais, construtivos e ambientais que possam ser mobilizados criticamente a partir das singularidades de cada caso. Trata-se de um repertório aberto, que reconhece que nem todas as estratégias podem, ou devem, ser acionadas simultaneamente, e que certas escolhas implicam renúncias, conflitos e hierarquizações inevitáveis no contexto da moradia autoconstruída. A apresentação dessas estratégias responde, portanto, a uma lacuna recorrente nas práticas de assistência técnica: a dificuldade de traduzir o discurso da autonomia, da mediação e da participação em ferramentas concretas de projeto que possam ser apropriadas tanto pelos assessores técnicos quanto pelos moradores. Ao explicitar vantagens, limitações e campos de aplicação de cada estratégia, os textos que acompanham os desenhos buscam auxiliar o assessor técnico na construção de escolhas conscientes, negociadas e compatíveis com os recursos disponíveis, evitando tanto a imposição de soluções tecnicistas quanto a romantização da precariedade.

Outro aspecto fundamental que justifica a elaboração dessas estratégias é o reconhecimento da produção popular como fonte legítima de conhecimento arquitetônico. Embora muitas das estratégias aqui sistematizadas possam ser identificadas empiricamente em moradias autoconstruídas — seja na organização dos usos, na adaptação estrutural, na ventilação cruzada improvisada ou na ampliação progressiva dos espaços — a ausência de documentação técnica e de registros gráficos impede que essas soluções sejam reconhecidas, estudadas e compartilhadas como referência. Ao sistematizar e representar essas estratégias, o trabalho contribui para ampliar o repertório do campo arquitetônico, afirmando que não apenas a arquitetura formalmente validada deve ser documentada, mas também aquela produzida cotidianamente pelas populações populares. Nesse sentido, as estratégias de projeto apresentadas cumprem uma dupla função: por um lado, operam como ferramentas técnicas de apoio à prática da assessoria em melhorias habitacionais; por outro, atuam como instrumentos políticos e pedagógicos, capazes de tensionar os limites do campo profissional, questionar hierarquias de saber e reafirmar o valor da moradia autoconstruída como espaço legítimo de invenção arquitetônica. Ao serem organizadas de forma esquemática, acessível e não prescritiva, essas estratégias se alinham à perspectiva de que o projeto, em contextos

autoconstruídos, deve menos antecipar formas e mais criar condições para que decisões futuras possam ser tomadas com maior segurança, consciência e autonomia.

Por fim, a apresentação dessas estratégias deve ser entendida como desdobramento direto do percurso teórico e metodológico desenvolvido ao longo do trabalho. Elas não se colocam como solução universal para a precariedade habitacional, tampouco como resposta isolada às falhas estruturais das políticas públicas. Ao contrário, inscrevem-se no interior do dispositivo de assessoria técnica proposto, dialogando com os cenários de intervenção – necessário, possível e ideal – e contribuindo para que a política pública de melhorias habitacionais possa operar de maneira qualificada no presente, sem perder de vista o horizonte reivindicatório do direito ao melhor habitar. Assim, ao articular reflexão teórica e proposição prática, este trabalho busca contribuir para o amadurecimento do campo da ATHIS, oferecendo não respostas fechadas, mas ferramentas abertas para a construção coletiva de uma arquitetura comprometida com a vida real das cidades brasileiras.

Figura 129: Diagrama da construção das estratégias de projeto



Fonte: Elaborado pelo autor

Cenário Necessário:

No contexto de um programa de ATHIS em Melhorias Habitacionais, este cenário é a linha de frente. O necessário busca a estabilização do ambiente doméstico e a redução das micropatologias, ou seja, é uma arquitetura de cuidados paliativos / curativos que devolve a segurança imediata, reconhecendo que o morador é o protagonista da gestão e o arquiteto realiza o diagnóstico técnico.

**Instalações:**

Verificação e Sugestão de Pontos Hidráulicos e Elétricos

Objetivo: Eliminar riscos imediatos à vida e à saúde decorrentes de instalações improvisadas, garantindo a segurança básica de uso sem necessidade de refazer integralmente os sistemas. Pode otimizar a distribuição dos pontos hidráulicos e elétricos, tanto para reduzir o uso de extensões quanto para evitar desconforto durante o uso.

Benefícios: Isolamento de fiações expostas, substituição pontual de trechos danificados, separação mínima de circuitos críticos; Vedação de vazamentos, correção de pontos de retorno de esgoto, eliminação de emendas mal executadas que geram umidade, mofo e odores; Diminui quedas de energia, entupimentos recorrentes e infiltrações que degradam outros elementos construtivos.

Atenção: A ação não é uma solução definitiva, é apenas uma remediação, trata apenas da contenção do risco e não da adequação plena às normas. É fundamental ouvir os moradores quanto à passagem de tubulações e fiações ocultas, evitando quebras desnecessárias.

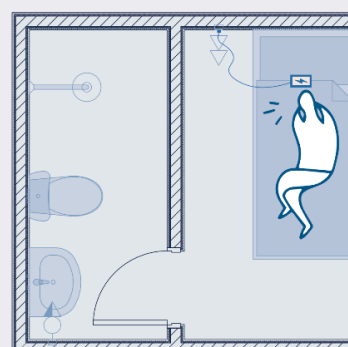
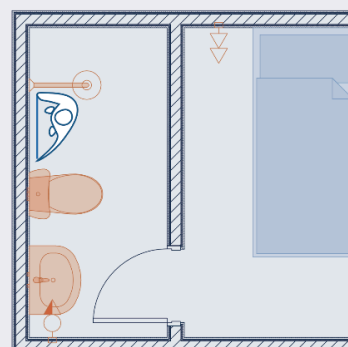
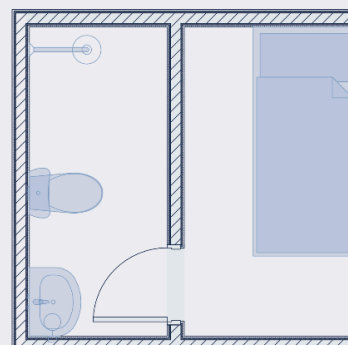


Figura 130: Estratégia de Verificação e Sugestão de Pontos Hidráulicos e Elétricos

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Infraestrutura:

Proteção do Pé da Parede e Aplicação de Revestimentos

Objetivo: Reduzir a umidade ascendente, o mofo e conter os processos de degradação por umidade, infiltração e desgaste superficial que afetam diretamente a saúde da moradia, sem recorrer a intervenções estruturais complexas. Se trata da execução de rodapés impermeáveis, barramentos com argamassa polimérica ou pinturas impermeabilizantes no primeiro metro de altura da parede.

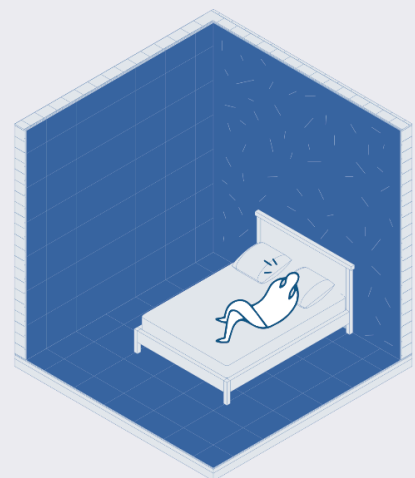
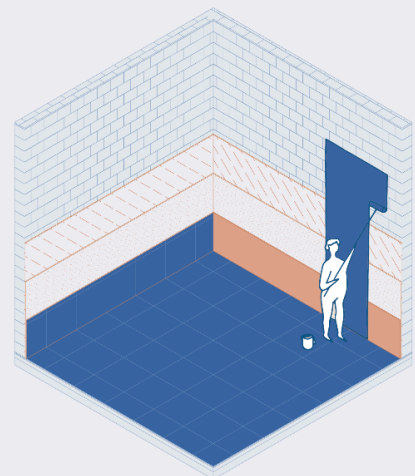
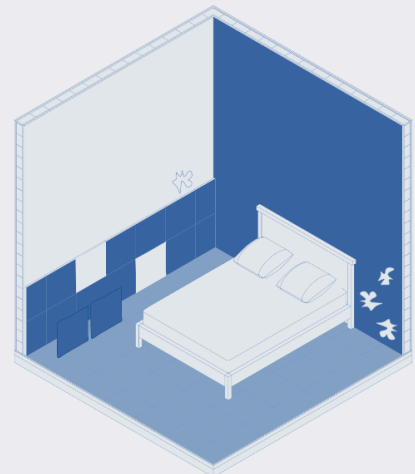
Benefícios: Protege a alvenaria existente, evita o esfarelamento do reboco, a eflorescência e a perda de resistência superficial; Melhoria imediata da salubridade interna, visto que ambientes mais secos reduzem odores, proliferação de fungos e riscos respiratórios; Possui baixo custo e rápida execução, a partir de técnicas simples, compatíveis com uma autoconstrução orientada.

Atenção: Não cria impermeabilização estrutural de fundação, pois é paliativo. É necessário remover as superfícies soltas e a umidade ativa antes da aplicação, pois pode falhar. Associar a algum tipo de ventilação, pois a umidade pode apenas migrar para outras áreas. Evitar selar patologias graves que não devem ser escondidas com a impermeabilização ou a aplicação de um outro revestimento.

Figura 131: Estratégia de Proteção do Pé da Parede e Aplicação de Revestimentos

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais



Indicadores Urbanísticos:

Diminuição da Área Coberta

Objetivo: Restituir mínimas condições de salubridade urbana e ambiental por meio da liberação pontual de áreas cobertas que bloqueiam ventilação, iluminação e drenagem, sem alterar a lógica de ocupação consolidada.

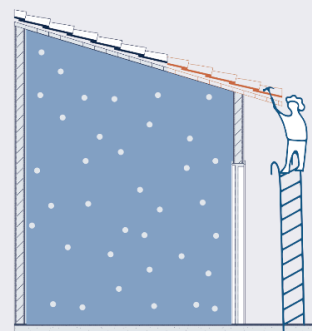
Benefícios: Pequenas demolições estratégicas criam respiros que permitem renovação de ar em áreas internas; Reduz dependência de iluminação artificial e melhora a habitabilidade dos ambientes centrais; A reintrodução de superfícies parcialmente permeáveis reduz infiltrações laterais e sobrecarga da drenagem pública; Demolir um trecho de cobertura pode ser mais eficiente do que novas construções.

Atenção: Áreas sobrando podem ser percebidas como perda de espaço útil, contudo é importante otimizar os espaços a serem abertos; Verificar se a área a ser removida não está funcionando como apoio de outra construção; As áreas abertas não podem gerar riscos de queda, acesso indevido ou insegurança patrimonial; Os recuos que foram transformados em comércio ou renda não devem ser eliminados sem alternativa.

Figura 132: Estratégia de Diminuição da Área Coberta

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais



Conforto Ambiental:

Aberturas Pontuais: Fachada, Zenital, Telhas Translúcidas.

Objetivo: Criar ventilação permanente e entrada mínima de luz natural em ambientes críticos, compensando o enclausuramento causado pela densificação sem recorrer a grandes reformas.

Benefícios: Aberturas altas, basculantes ou cobogós permitem exaustão de ar quente e renovação de oxigênio; Banheiros, cozinhas e dormitórios internos tornam-se mais saudáveis; Reduz a sensação de estufa e a necessidade de ventilação mecânica constante; Aberturas em telhas translúcidas, lanternins ou perfurações nas fachadas possuem baixo custo e fácil execução.

Atenção: Evitar aberturas zenitais em posições de alta insolação sem proteção, que podem aumentar o calor; As aberturas devem ser protegidas por elementos vazados ou telas; Falhas na vedação dos telhados podem gerar novas infiltrações; Compatibilizar com a estrutura existente e não abrir vãos em elementos estruturais sem avaliação.

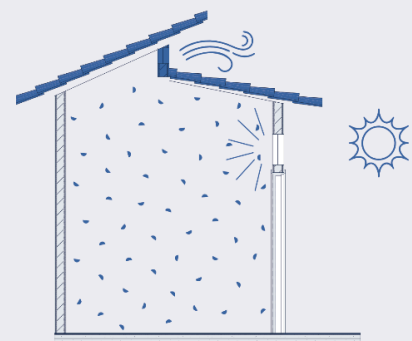
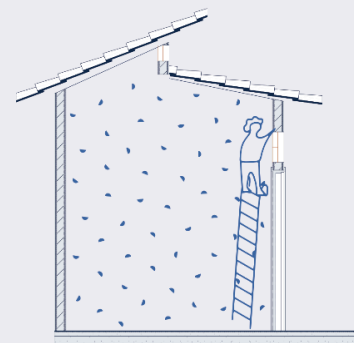
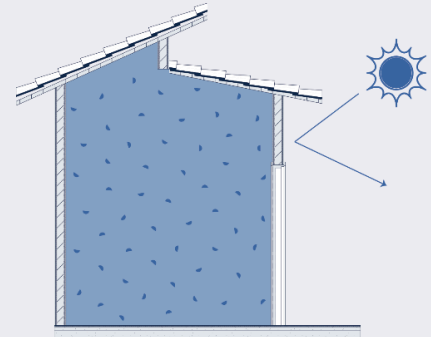


Figura 133: Estratégia de Aberturas Pontuais: Fachada, Zenital, Telhas Translúcidas

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Acessibilidade:

Readaptação de Layout e de Circulações Pontuais

Objetivo: Eliminar riscos imediatos de queda ou barreiras físicas críticas, garantindo circulação mínima segura para moradores idosos, com mobilidade reduzida ou em situação temporária de incapacidade.

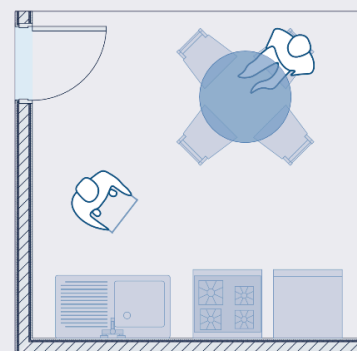
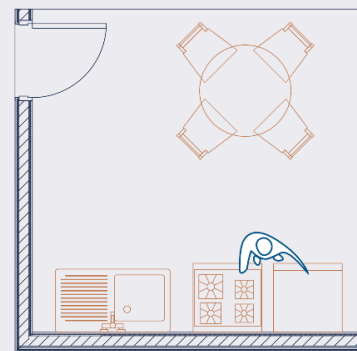
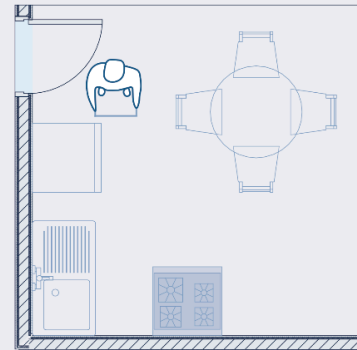
Benefícios: Regularização de pisos soltos, eliminação de degraus perigosos e ajuste de desníveis entre ambientes; Reorganização de portas, retirada de obstáculos e correção de gargalos de circulação; Ajustes pontuais tornam o cotidiano mais funcional sem alterar a estrutura da moradia; Intervenções executáveis com pequenas demolições e recomposições de piso possuem baixa complexidade construtiva.

Atenção: Pode não ser possível atingir dimensões normativas devido aos limites do lote adensado, deve-se trabalhar com uma acessibilidade possível; Evitar a criação de novos obstáculos e adaptações improvisadas que podem gerar desníveis adicionais; Priorizar áreas críticas, circulações principais de acesso aos banheiros e aos dormitórios; As mudanças devem respeitar os hábitos e arranjos familiares, por isso é importante compatibilizar com o uso cotidiano.

Figura 134: Estratégia de Readaptação de Layout e de Circulações Pontuais

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais



Estrutura Fundiária:

Regularização Fundiária e Cadastro de Famílias.

Objetivo: Garantir a segurança de posse e propriedade dos terrenos, assim como facilitar a quitação para quem ainda possui débito ou dívida com a COHAB-CE ou Prefeitura de Maracanaú. Da mesma forma, criar condições institucionais mínimas para que a assistência técnica chegue às famílias de forma contínua, garantindo segurança jurídica, acesso a políticas públicas e acompanhamento profissional.

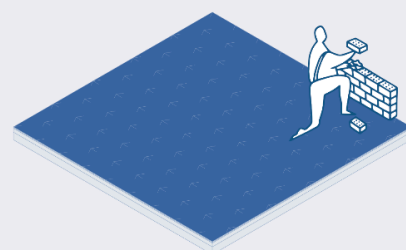
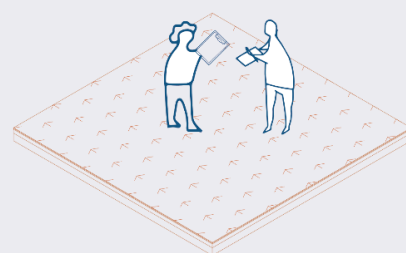
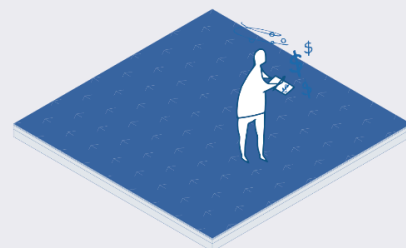
Benefícios: A regularização garante a segurança de posse e amplia a disposição das famílias em investir nas melhorias habitacionais; Moradias cadastradas podem acessar os programas de ATHIS e os subsídios necessários para as devidas reformas; O cadastro de moradias garante responsabilidade profissional e continuidade no atendimento das famílias; A intervenção deixa de ser apenas técnica e passa a ser territorial, integrando a moradia, o entorno e a política social.

Atenção: Processos complexos podem afastar os moradores, por isso é necessário uma simplificação administrativa a fim de reduzir uma burocracia excessiva; A regularização deve partir da realidade construída, não do projeto original, garantindo o reconhecimento das situações consolidadas; A formalização pode gerar aumento de impostos e pressões imobiliárias se não houver proteção social; A presença do Estado deve ser mediada por agentes locais para evitar receios de fiscalização punitiva.

Figura 135: Estratégia de Regularização Fundiária e Cadastro de Famílias

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Moraes





Estas estratégias não buscam corrigir a autoconstrução, mas proteger a vida, a saúde e a permanência das famílias dentro da morfologia existente. São ações cirúrgicas, de baixo custo e alta relevância social, que transformam a assessoria em um instrumento de cuidado emergencial e de fortalecimento da autonomia popular.

Cenário Possível:

Este cenário representa a transição entre a resposta emergencial do Cenário Necessário e a reestruturação profunda do Cenário Ideal. O foco é a requalificação funcional, ambiental e urbana da moradia existente, sem romper a lógica da autoconstrução progressiva, da coabitação familiar e da economia popular que estruturam esses territórios. Trata-se de um campo de atuação intermediário, onde a assessoria técnica deixa de atuar apenas como “socorro” e passa a operar como mediação projetual, articulando os saberes populares, a viabilidade técnica e os recursos públicos. Parte do princípio de que algumas transformações só serão possíveis quando as patologias críticas já foram estabilizadas, sendo retroalimentado pelo anterior e operando por meio de intervenções de impacto médio. O objetivo é fazer com que a casa deixe de apenas “não adoecer” e passe a funcionar melhor, ser mais saudável e mais eficiente, respeitando a organização social e espacial que produziu a moradia ao longo do tempo.

Instalações:

Readequação de Pontos Elétricos e Hidráulicos.

Objetivo: Reorganizar e redistribuir os sistemas existentes para eliminar sobrecargas, melhorar o desempenho funcional da casa e preparar a infraestrutura para o uso real da família, sem substituição integral das redes.

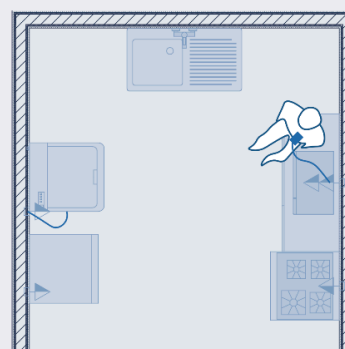
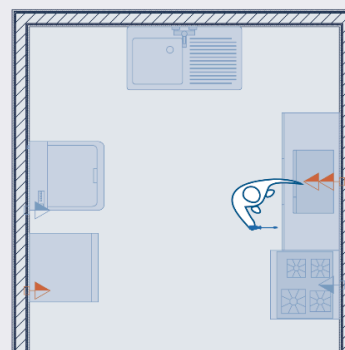
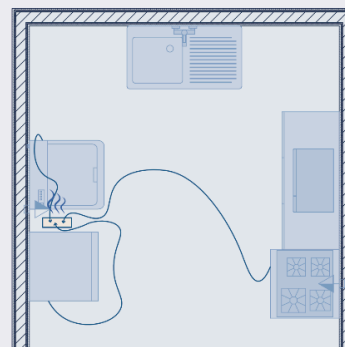
Benefícios: A redistribuição de circuitos, a instalação de novos pontos em locais estratégicos e eventual criação de quadros setorizados simples pode equilibrar a carga elétrica; Menor quantidade de quedas de energia, aquecimento de cabos e uso de extensões improvisadas; Otimização do sistema hidráulico, a partir da redefinição de trajetos, substituição de trechos críticos, inclusão de registros setoriais e correção de desníveis que causam baixa pressão; As instalações passam a corresponder às atividades reais e se adequam ao uso cotidiano; Compatibilização de uma reforma funcional, a partir da integração de um novo layout e às estratégias de conforto ambiental.

Atenção: Deve ser realizada após a eliminação de riscos imediatos; Em muitos casos, a rede de alimentação externa pode não suportar grandes ampliações e a readequação deve respeitar essa capacidade; As quebras de pisos e paredes devem ser minimizadas e acordadas com os moradores; O objetivo é a segurança e a funcionalidade, não a adequação integral às normas quando inviável economicamente, por isso evitar a hiperconformidade normativa.

Figura 136: Estratégia de Readequação de Pontos Elétricos e Hidráulicos

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais



Infraestrutura:

Posicionamento de Calhas e Reforço Estrutural

Objetivo: Proteger a edificação contra a degradação por águas pluviais e fragilidades estruturais localizadas, prolongando a vida útil da construção e evitando danos progressivos.

Benefícios: A instalação e o reposicionamento de calhas pode reduzir infiltração, erosão de paredes e sobrecarga nas fundações; A preservação das alvenarias e dos materiais de acabamentos com menos manchas e deterioração; A estabilização de elementos críticos com reforços pontuais estruturais; A integração com melhorias ambientais, por meio do correto escoamento de águas que permite a criação de áreas permeáveis e pátios sem gerar novos focos de umidade.

Atenção: A umidade ascendente e as infiltrações graves devem ter sido previamente contidas; Os reforços estruturais exigem leitura cuidadosa para não transferir cargas de forma inadequada; Evitar lançar toda a água para a via pública e direcionar para áreas permeáveis internas; Os reforços estruturais demandam materiais de melhor qualidade e acompanhamento técnico, por isso o custo e a logística podem ser maiores.

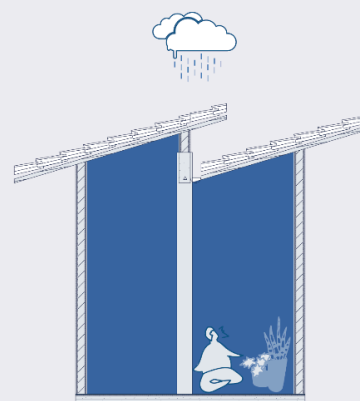
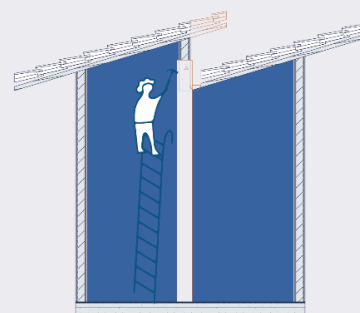
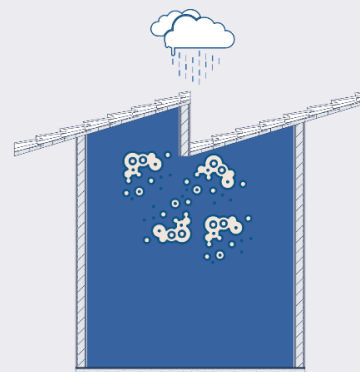


Figura 137: Estratégia de Posicionamento de Calhas e Reforço Estrutural

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Indicadores Urbanísticos:

Aumento da Área Permeável

Objetivo: Reintroduzir funções ambientais básicas do solo urbano no lote, como a drenagem, a evaporação e o resfriamento, sem negar a lógica do adensamento consolidado.

Benefícios: Redução de poças, infiltrações laterais e sobrecarga da rede pública; Contribui para o microclima, por meio de superfícies permeáveis e vegetadas que podem diminuir a temperatura superficial e o calor interno das edificações; As áreas permeáveis passam a atuar como dispositivos ambientais e de iluminação/ventilação a partir da integração com os pátios e os fossos; Baixo impacto construtivo, devido a demolições localizadas de pisos e lajes que são mais eficientes que grandes reformas

Atenção: A decisão deve ser negociada com a família através da demonstração dos ganhos funcionais e ambientais, por demonstrar conflito com a lógica do aproveitamento máximo; As áreas abertas precisam de drenagem adequada e não podem se tornar focos de sujeira ou insegurança; Sem a correção das infiltrações e redes, a permeabilidade pode agravar as patologias; Os espaços usados para comércios ou serviços devem ser integrados com cuidado.

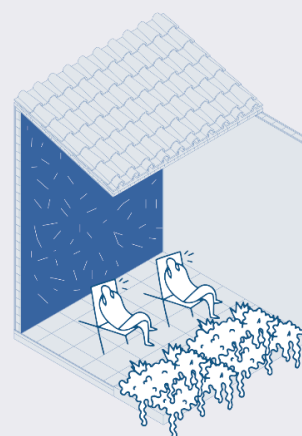
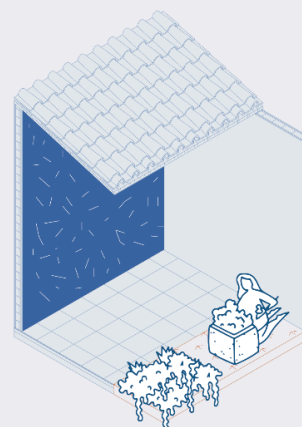
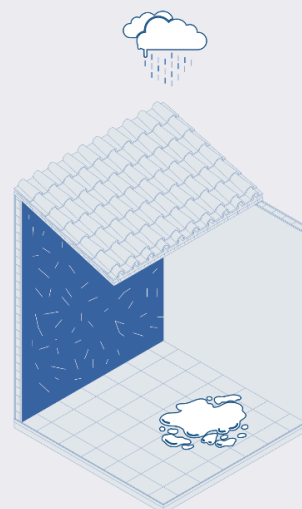


Figura 138: Estratégia de Aumento da Área Permeável

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Conforto Ambiental:

Construção de Pátios, Fossos e Chaminés

Objetivo: Reconfigurar a moradia para recuperar a ventilação, a iluminação natural e a exaustão de ar quente, atacando a origem do desconforto térmico e da insalubridade em áreas internas.

Benefícios: Garantia da ventilação cruzada e da exaustão térmica, por meio de chaminés solares, fossos e pátios internos que criam uma diferença de pressão a fim de promover a circulação permanente do ar; A iluminação natural de ambientes centrais podem reduzir o uso de luz artificial e melhorar a qualidade espacial; Os espaços internos tornam-se áreas de convivência, serviços ou transição ambiental, por meio da qualificação de áreas antes residuais; As soluções de alto impacto possuem um custo moderado, pois estratégias passivas são mais eficientes a longo prazo do que soluções mecânicas.

Atenção: Deve ser feita após a estabilização estrutural e de umidade; Os fossos e os pátios mal detalhados podem se tornar focos de infiltração; As chaminés e as aberturas devem ser protegidas para não intensificar o ganho térmico; Os elementos vazados são fundamentais em áreas densas, mas devem garantir privacidade e segurança.

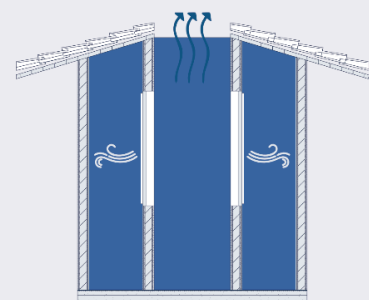
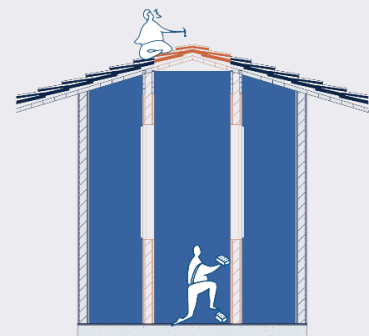
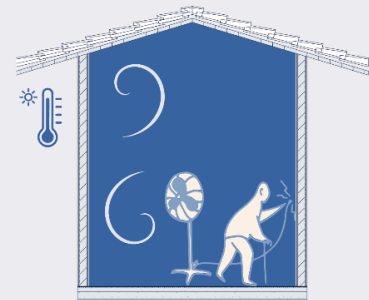


Figura 139: Estratégia de Construção de Pátios, Fossos e Chaminés

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Acessibilidade:

Preservação de Fachadas e Gentileza Urbana

Objetivo: Reconectar a moradia ao espaço público, promovendo acessibilidade urbana, legibilidade do edifício e qualidade da interface casa-rua, sem eliminar os usos econômicos e sociais existentes.

Benefícios: Melhoria da acessibilidade no entorno, por meio do ajuste de soleiras, rebaixamento de desníveis e a organização de entradas facilitam o acesso de idosos, pessoas com mobilidade reduzida e pedestres; A qualificação da paisagem urbana por meio de fachadas permeáveis visualmente e com transições claras entre o público e o privado contribuem para a segurança e a vitalidade da rua; O comércio doméstico e os acessos residenciais podem coexistir com maior organização espacial, se for compatibilizado com a moradia; A integração ao desenho universal possível, pelos pequenos gestos projetuais que ampliam a inclusão sem grandes intervenções estruturais.

Atenção: Deve respeitar às estratégias do morador, já que fachadas frequentemente são adaptadas por motivos de segurança e renda; Nem sempre é possível atingir os padrões ideais de acessibilidade, por isso o foco é a redução de barreiras; Os dispositivos urbanos só funcionam se apropriados no cotidiano; Antes de qualificar as fachadas, é preciso garantir a segurança estrutural e as instalações adequadas.

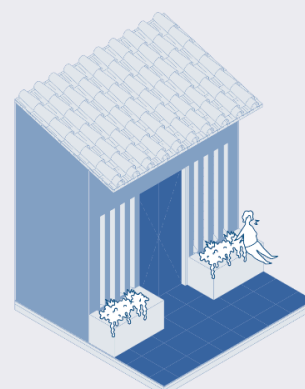
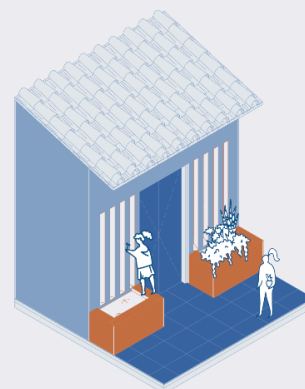
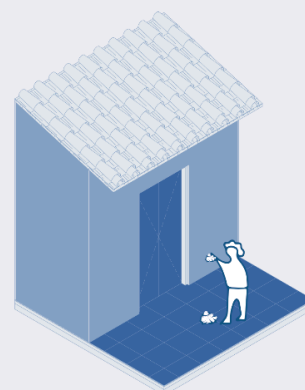


Figura 140: Estratégia de Preservação de Fachadas e Gentileza Urbana

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Estrutura Fundiária:

Reforma do Imóvel Alugado ou de Situações de Coabitação

Objetivo: Medir e negociar a melhoria de imóveis em situação de aluguel ou coabitação, garantindo salubridade, segurança e funcionalidade sem romper a frágil economia doméstica e as relações entre proprietários e inquilinos.

Benefícios: Reformas mediadas evitam que as melhorias resultem em um aumento abrupto de aluguel ou remoção indireta; A responsabilização é compartilhada, então o proprietário, o morador e o poder público podem dividir os custos e as decisões; As instalações, o conforto térmico e a acessibilidade podem atingir patamares básicos de dignidade; A assessoria técnica pode atuar como mediadora de conflitos e tradutora entre direitos, deveres e viabilidade técnica.

Atenção: A negociação deve acontecer após a extinção do risco à vida ou à saúde dos moradores; As melhorias podem incentivar despejos se não houver instrumentos de proteção social; Os acordos devem ser simples, claros e adequados à realidade local.

Figura 141: Estratégia de Reforma do Imóvel Alugado ou de Situações de Coabitação

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais





Este cenário não substitui o anterior, ele se apoia diretamente no Cenário Necessário, transformando a remediação emergencial em requalificação funcional, ambiental e urbana. Este nível de intervenção promove uma qualificação substantiva da moradia com custos e impactos controlados, mantendo as famílias e preservando as redes que sustentam a vida cotidiana. O resultado é uma arquitetura que constrói menos e qualifica mais, que intervém na origem dos problemas e que prepara a moradia para futuras transformações mais profundas. O Cenário Possível é onde a técnica se torna acessível, o investimento público gera ganhos duráveis de salubridade e funcionalidade, e onde a casa deixa de ser apenas um abrigo improvisado para se afirmar como um espaço digno de permanência, uso compartilhado e reprodução de vida no território.

Cenário Ideal:

Este cenário representa o patamar máximo de atuação do programa de Assessoria Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS). Diferentemente dos cenários anteriores, que operam pela remediação emergencial e pela requalificação incremental, este nível assume que determinados problemas da moradia autoconstruída não podem mais ser mitigados, apenas resolvidos na raiz. Trata-se de um campo de intervenção que admite substituições completas de sistemas, demolições estruturais, reorganização espacial profunda, regularização e reconfiguração da forma urbana, sempre com financiamento público integral e coordenação técnica especializada. Deve acontecer somente após a estabilização dos riscos imediatos e a requalificação funcional e ambiental intermediária, tornando viável técnica, social e juridicamente a reestruturação profunda da moradia. O objetivo central não é apenas melhorar a casa existente, mas garantir um legado intergeracional seguro, salubre, acessível e juridicamente protegido, capaz de sustentar a permanência das famílias no território sem reproduzir ciclos de precarização.

**Instalações:**

Dimensionamento de Esgoto e Abastecimento e Substituição da Elétrica

Objetivo: Implantar novas infraestruturas completas de água, esgoto e energia, dimensionadas de acordo com a ocupação real e futura do imóvel, eliminando definitivamente improvisos e soluções paliativas.

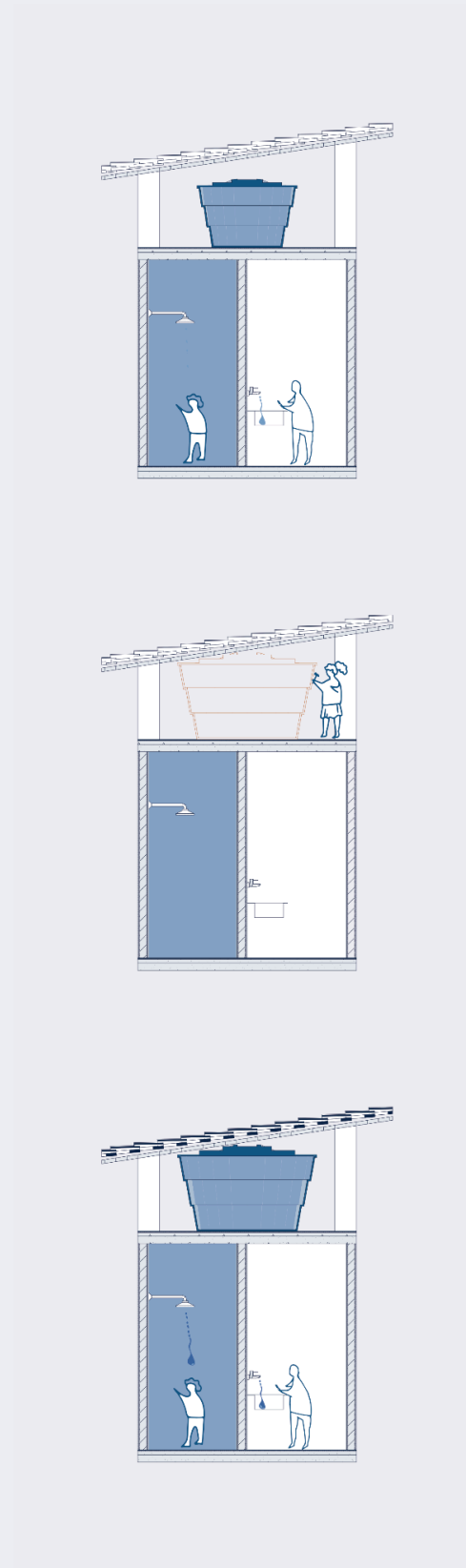
Benefícios: Redes de esgoto com ventilação adequada, caixas de inspeção, diâmetros corretos e separação entre águas servidas e pluviais, erradicando refluxos, odores e contaminação; Pressões equilibradas, registros independentes por unidade habitacional e possibilidade de manutenção sem interrupção total do uso; Substituição integral da fiação, quadros setorizados, aterramento, dispositivos de proteção e previsão de cargas futuras; Infraestrutura preparada para unidades independentes em pavimentos distintos.

Atenção: Patologias ativas devem estar previamente estabilizadas; Exige demolições significativas, normalmente incompatíveis com a permanência dos moradores; A capacidade da infraestrutura urbana existente pode exigir obras externas ou acordos institucionais; Demanda projeto executivo e acompanhamento especializado.

Figura 142: Estratégia de Dimensionamento de Esgoto e Abastecimento e Substituição da Elétrica

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais



Infraestrutura:

Mudança de Revestimento e Estrutura de Coberta

Objetivo: Reestruturar a edificação para garantir estanqueidade, desempenho térmico, durabilidade e capacidade de ampliação futura, superando definitivamente os limites da construção empírica.

Benefícios: Novos sistemas de cobertura com impermeabilização adequada, calhas integradas, mantas térmicas e controle de condensação; Redução de ilhas de calor internas e maior conforto ambiental passivo; Sistemas portantes dimensionados para receber novos pavimentos sem sobrecarga de alvenarias de vedação; Menor necessidade de manutenção corretiva ao longo do tempo.

Atenção: Requer investimento público integral e planejamento de obra; Em muitos casos, a família não pode permanecer durante a intervenção; O projeto deve permitir futuras adaptações sem descaracterizar a solução estrutural; Erros de compatibilização podem gerar novos conflitos construtivos.

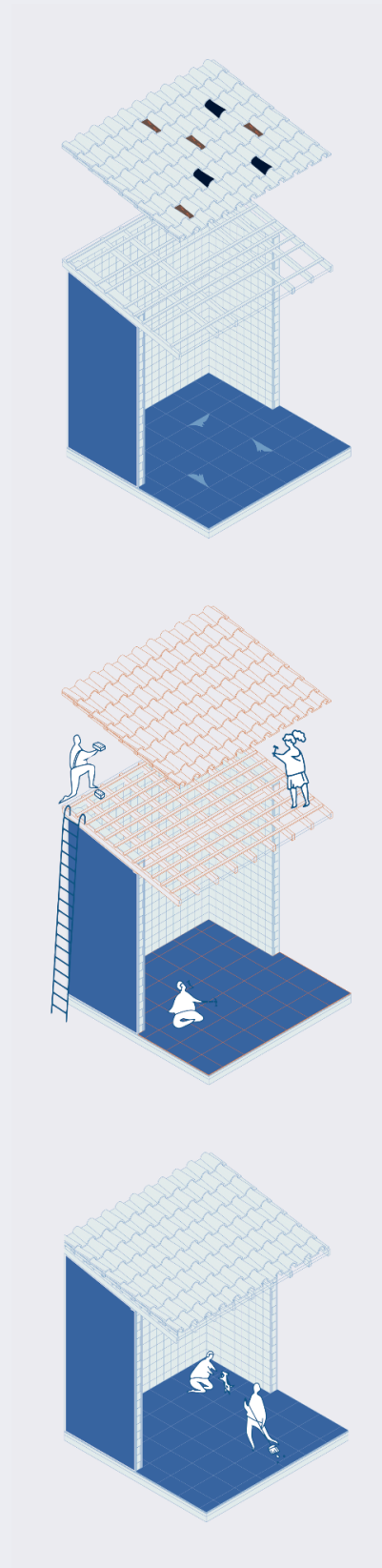


Figura 143: Estratégia de Mudança de Revestimento e Estrutura de Coberta

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Indicadores Urbanísticos:

Descolamento dos Vizinhos

Objetivo: Reconstruir a morfologia edificada de modo a romper dependências estruturais, ambientais e jurídicas entre imóveis contíguos, restabelecendo ventilação, iluminação e autonomia construtiva.

Benefícios: Corredores técnicos, afastamentos mínimos e pátios longitudinais devolvem qualidade ambiental às edificações; Elimina apoios indevidos e conflitos de carga entre vizinhos; Paredes antes permanentemente úmidas passam a funcionar corretamente; O lote deixa de operar como massa construída contínua e passa a comportar vazios funcionais.

Atenção: Exige clareza sobre limites de propriedade e, muitas vezes, regularização prévia; Perdas de metragem devem ser compensadas por ganhos ambientais e funcionais; Pode demandar acordos coletivos e ações coordenadas entre famílias; Não deve ocorrer de forma isolada, mas como parte de uma estratégia territorial.

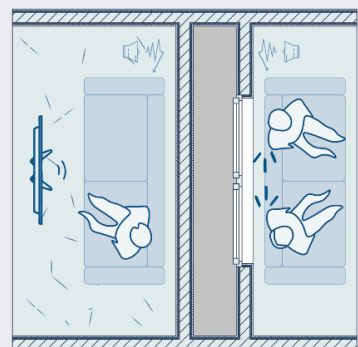
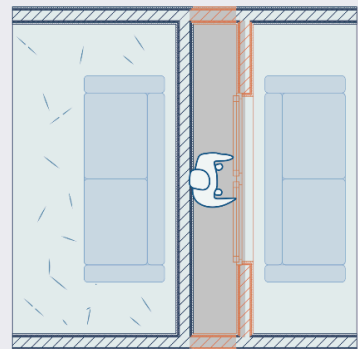
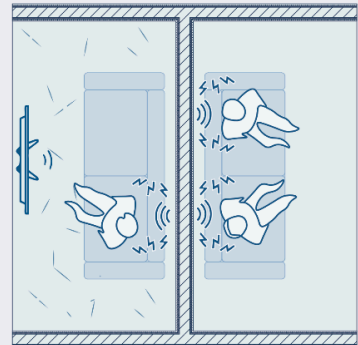


Figura 144: Estratégia de Descolamento dos Vizinhos

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Conforto Ambiental:

Aberturas de Janelas e Protegê-las; Demolição de Paredes Internas

Objetivo: Redesenhar a espacialidade da moradia para garantir conforto térmico, iluminação natural, ventilação cruzada e flexibilidade de uso, superando o enclausuramento produzido pelo adensamento.

Benefícios: Reorganização de vãos e aberturas em eixos opostos, associada a dispositivos de proteção solar; Ambientes internos tornam-se plenamente habitáveis; Remoção de compartimentações obsoletas cria espaços que acompanham o ciclo de vida familiar; Menor uso de ventiladores, ar-condicionado e iluminação artificial.

Atenção: Paredes portantes não podem ser removidas sem reforços; Aberturas devem ser protegidas por brises, beirais e elementos vazados; A privacidade e a segurança são essenciais em contextos de alta densidade; o layout deve dialogar com redes, estrutura e acessos.

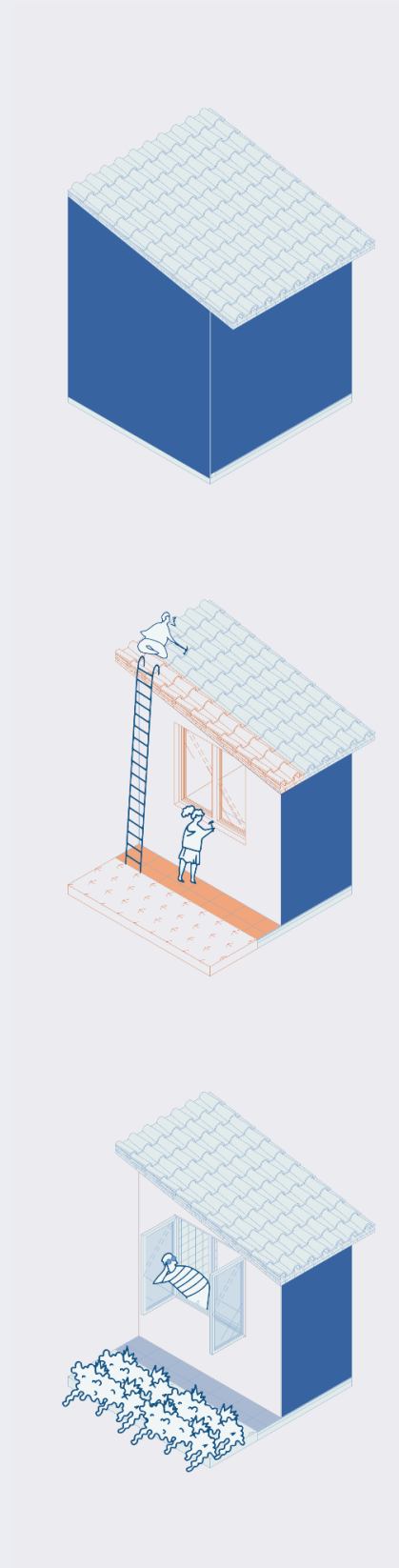


Figura 145: Estratégia de Aberturas de Janelas e Protegê-las; Demolição de Paredes Internas

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

Acessibilidade:

Elaboração e Adequação de Rota Acessível (Individual)

Objetivo: Garantir acessibilidade plena e autonomia de uso da moradia ao longo de todo o ciclo de vida, incorporando princípios de desenho universal.

Benefícios: Eliminação de desníveis, rampas adequadas, portas e corredores dimensionados; Banheiros, dormitórios e áreas de convívio acessíveis a pessoas com mobilidade reduzida; A casa deixa de ser um obstáculo e passa a ser um suporte à permanência digna; A rota acessível organiza o novo partido arquitetônico.

Atenção: Muitas vezes impossível sem demolições significativas; Exige projeto executivo detalhado; Acessibilidade deve responder às condições reais de quem habita a casa; Só viável com financiamento público integral.

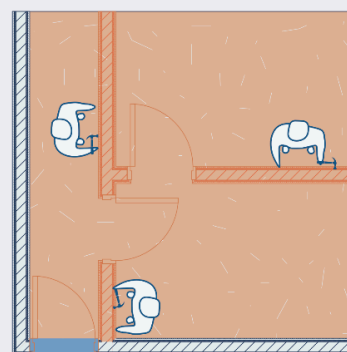
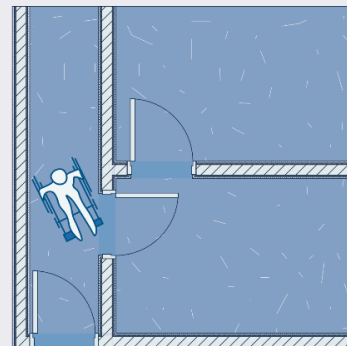


Figura 146: Estratégia de Elaboração e Adequação de Rota Acessível (Individual)

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais

**Estrutura Fundiária:**

Direito de Laje ou Desmembramento, para Expansões Verticais e/ou Horizontais, respectivamente.

Objetivo: Institucionalizar a produção intergeracional de moradia no mesmo lote, garantindo segurança construtiva, autonomia funcional entre unidades e reconhecimento jurídico pleno.

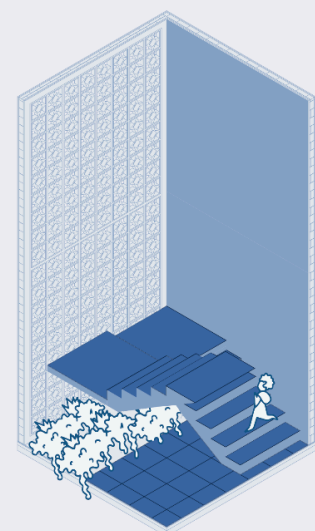
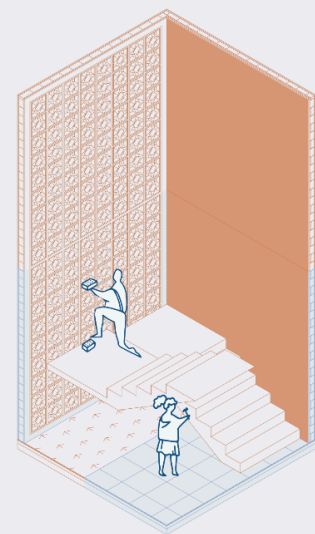
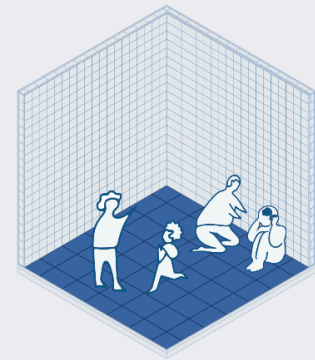
Benefícios: Verticalização segura como alternativa à coabitação; Acessos, instalações e usos independentes para cada núcleo familiar; Pavimentos superiores projetados com sistemas portantes adequados e respaldo jurídico (direito de laje, desmembramento, usucapião); Moradias formalizadas passam a acessar programas públicos e investimentos.

Atenção: Sem infraestrutura, estrutura e conforto ambiental resolvidos, a verticalização é inviável; Deve ser articulada com permeabilidade, ventilação e descolamento; Regularização não pode abrir caminho para especulação e expulsão; Envolve arquitetura, engenharia, direito urbanístico e assistência social.

Figura 147: Estratégia de Direito de Laje ou Desmembramento, para Expansões Verticais e/ou Horizontais

Fonte: Elaborado pelo autor

Créditos: Isabela Hissa e Melissa Morais





As estratégias do Cenário Ideal deslocam a assistência técnica do campo da mitigação para o da transformação estrutural da moradia popular. Ao invés de medidas paliativas, traz um conjunto de ações de caráter curativo e preventivo, de modo a sanar em definitivo, problemas de habitabilidade previamente detectados. Ao intervir simultaneamente sobre infraestrutura, sistema construtivo, forma urbana, organização espacial, acessibilidade e estrutura fundiária, este nível de atuação enfrenta aquilo que a progressividade autoconstruída, por si só, não consegue resolver: insegurança estrutural, insalubridade crônica, enclausuramento ambiental, rigidez espacial e informalidade jurídica. Mais do que produzir casas “melhores”, o Cenário Ideal produz condições de permanência digna no território, reconhecendo a coabitação familiar e a verticalização como respostas legítimas à exclusão do mercado formal. Ao ser retroalimentado pelos cenários anteriores, ele consolida um percurso de política pública no qual o investimento estatal não substitui a lógica popular de produção do espaço, mas a qualifica técnica, ambiental e juridicamente, transformando a moradia autoconstruída em um patrimônio intergeracional seguro, saudável e plenamente urbano.



Figura 148: Diagrama de conexão entre as estratégias

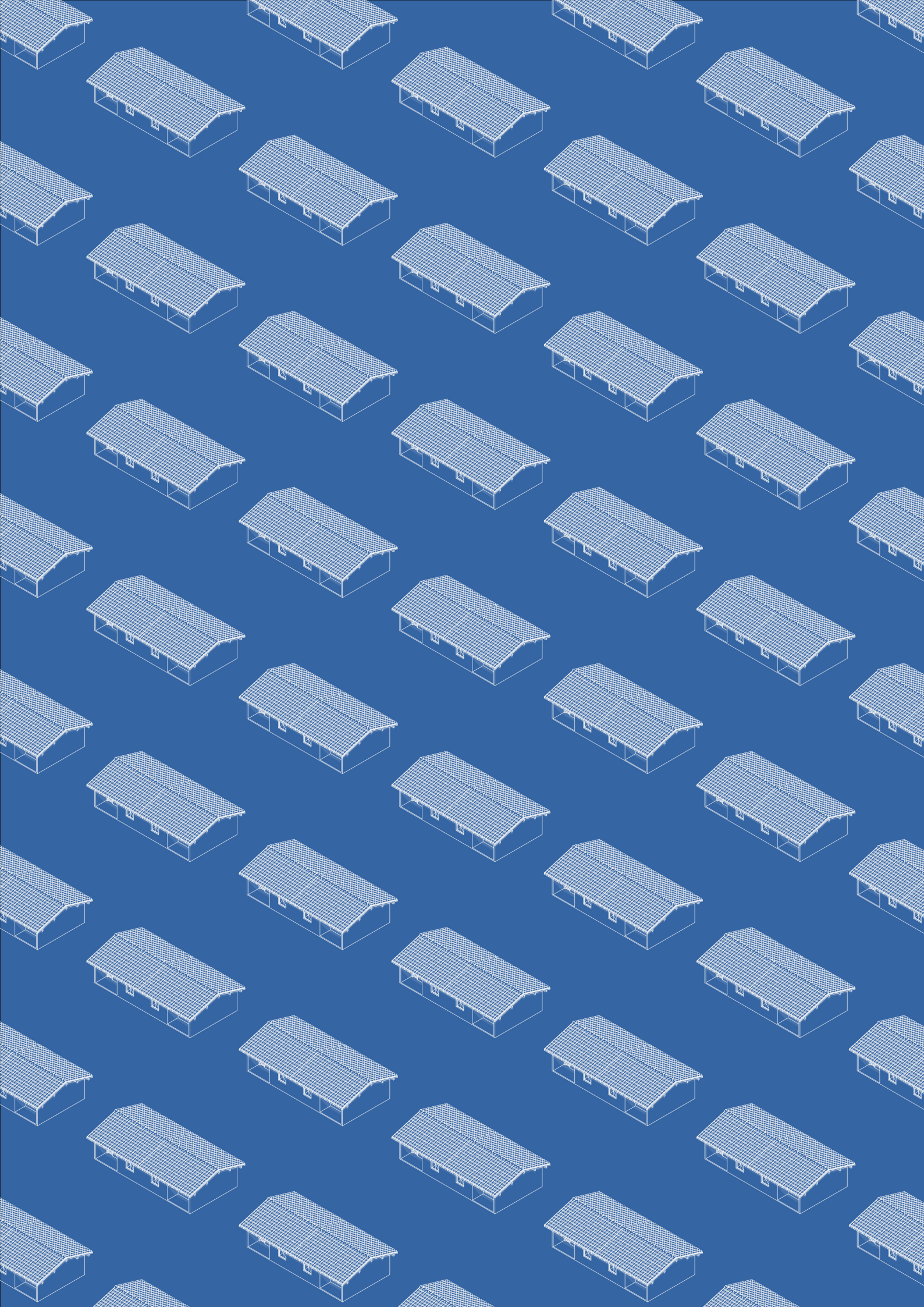


Fonte: Elaborado pelo autor



O dispositivo proposto neste capítulo emerge, portanto, como uma resposta concreta à realidade do Conjunto Jereissati em Maracanau. Ao articular **condições de melhoria habitacional, cenários de intervenção e estratégias de projeto**, o trabalho constrói um instrumento capaz de mediar o encontro entre os saberes populares e o conhecimento técnico, entre a urgência do morar e a necessidade de qualificação do ambiente construído. Diferentemente de modelos normativos rígidos ou de políticas centradas exclusivamente na produção de novas unidades, o dispositivo opera no tempo longo da vida doméstica, reconhecendo a progressividade da moradia como dado estrutural e não como exceção. Melhorar a casa, nesse contexto, é uma prática de sobrevivência, de adaptação e de afirmação do direito de permanecer no território com dignidade. Nesse sentido, a assessoria técnica deixa de ser compreendida como um serviço pontual e passa a se configurar como **prática contínua de acompanhamento, escuta e negociação**, orientada pela redução de riscos, pela melhoria das condições de salubridade, segurança e conforto ambiental, e pela ampliação da autonomia dos moradores sobre seus próprios processos decisórios. O dispositivo não busca substituir a [auto]construção, mas qualificá-la; não pretende impor uma forma ideal de habitar, mas criar condições para que cada família possa projetar, com apoio técnico, soluções mais adequadas às suas necessidades e possibilidades reais.

Ao assumir esse caráter, o dispositivo também se afirma como ferramenta política. Ele desloca o direito ao projeto do campo do privilégio para o campo do direito social, inscrevendo a arquitetura e o urbanismo como práticas públicas, comprometidas com a redução das desigualdades socioespaciais. Ao mesmo tempo, explicita o papel do poder público na garantia das condições institucionais, financeiras e técnicas necessárias para que a assessoria técnica se torne efetiva, superando a lógica da excepcionalidade e da atuação voluntarista que historicamente marca esse campo de atuação. A consolidação do direito à melhoria, contudo, não se esgota na dimensão técnica ou normativa. Ela pressupõe também a construção de um horizonte de possibilidades. Melhorar a casa exige, antes de tudo, acreditar que a mudança é possível; acreditar que o espaço pode ser transformado sem colocar em risco a vida cotidiana; acreditar que o Estado pode atuar na garantia de direitos e não apenas como agente regulador; e acreditar que a arquitetura pode operar junto, e não sobre, aqueles que historicamente foram excluídos do projeto da cidade. É a partir dessa dimensão simbólica, subjetiva e política que se inscreve o direito à acreditar.





5. Direito de Acreditar

Este capítulo é escrito como um gesto de exposição e de compromisso. Escrevo a partir de um lugar que não é confortável, nem neutro. Imaginar possibilidades sempre foi, para mim, um exercício difícil. Sou uma pessoa muito realista, às vezes até pessimista, e muito pé no chão. Sei que a culpa não é minha, fui, moldado pela observação atenta da realidade do que pela confiança em promessas de futuro. Talvez por isso, acreditar nunca tenha sido simples. Em territórios marcados pela desigualdade estrutural, pela precariedade habitacional e pela recorrente frustração das políticas públicas, acreditar pode parecer uma fantasia. Ainda assim, este capítulo nasce da convicção de que acreditar é um direito e, mais do que isso, uma necessidade política. Acreditar que melhores condições de vida podem ser reivindicadas, que o direito à moradia não se encerra na entrega de uma unidade habitacional mínima, que o direito ao projeto pode e deve ser universalizado. Acreditar que Maracanaú não precisa seguir sendo apenas território de reprodução de políticas incompletas, mas pode se tornar espaço de invenção de novas práticas públicas, enraizadas na realidade e comprometidas com a vida cotidiana de seus moradores.

Ao longo deste trabalho, procurei demonstrar que a [auto]construção não é falha moral, improvisado ou ausência de projeto, mas resultado direto da omissão histórica do Estado e da exclusão sistemática da maior parte da população do acesso ao conhecimento técnico. O dispositivo aqui proposto não surge, portanto, como uma solução salvadora, mas como uma resposta possível, construída a partir da escuta, da leitura do território e da compreensão das estratégias que os moradores já mobilizam para permanecer e transformar seus espaços de vida. No entanto, nenhum dispositivo se sustenta apenas por sua coerência técnica ou por sua consistência metodológica. Para que ele exista de fato, é preciso acreditar que pode se tornar política pública. Acreditar que pode atravessar a burocracia institucional, disputar orçamento, mobilizar agentes, enfrentar resistências e chegar às casas reais, às ruas reais e às pessoas reais do município de Maracanaú. É nesse ponto que este capítulo se afirma como manifesto.

A academia me ensinou, talvez uma das lições mais duras e mais necessárias, que, por mais que não possamos mudar o mundo, se não formos nós, arquitetos e urbanistas, ao menos a acreditar que é possível mudá-lo, não estaremos cumprindo nosso papel social. A formação acadêmica não pode se limitar ao domínio da técnica, à reprodução de modelos ou à neutralidade confortável diante da desigualdade. Acreditar é parte do ofício. Acreditar é o que sustenta a responsabilidade ética de projetar não apenas espaços, mas condições de vida mais justas. Este capítulo reivindica, portanto, o direito de acreditar como fundamento da prática profissional e da ação política. Acreditar que a assessoria técnica pode deixar de ser exceção, favor ou experiência pontual e se consolidar como política pública permanente. Acreditar que o direito ao projeto não deve ser privilégio de poucos, mas garantia coletiva. Acreditar que o município de Maracanaú pode estruturar uma política de melhorias habitacionais capaz de dialogar com a realidade da [auto]construção, sem negá-la ou criminalizá-la.



É a partir dessa crença que este capítulo se organiza. Primeiro, apresenta-se uma prática possível, entendida como modo de atuação comprometido com o território e dependente da implementação do dispositivo proposto. Em seguida, desenvolve-se o desenho da política, explicitando como essa prática pode ser institucionalizada, articulando poder público, assessoria técnica e moradores. Por fim, apresenta-se um projeto de reforma, não como exercício isolado de arquitetura, mas como prova material de que determinadas transformações só se tornam viáveis quando o direito ao projeto é garantido por uma política estruturada. Este não é um capítulo sobre certezas. É um capítulo sobre compromisso. Sobre a recusa em aceitar que a realidade tal como está seja a única possível. Sobre afirmar que acreditar, neste contexto, não é um gesto romântico, mas um ato político. Um ato que sustenta a continuidade da luta por direitos e que dá sentido à prática da arquitetura e do urbanismo como instrumentos de transformação social. Se este trabalho aponta para algum lugar, é para a convicção de que sem o direito de acreditar, nenhum outro direito se sustenta.

5.1. Uma Prática Possível

A realidade habitacional de Maracanaú expõe, de forma contundente, os limites das políticas urbanas e habitacionais brasileiras quando dissociadas do direito ao projeto. Um município constituído majoritariamente por conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, que ao longo das décadas foram transformados pela ação cotidiana dos moradores, revela uma contradição central: a autoconstrução nunca foi ausência de projeto, mas ausência de assessoria. As casas cresceram, se adaptaram e se reinventaram sem o acompanhamento técnico não por escolha, mas por indisponibilidade histórica desse direito. Nesse contexto, a precariedade habitacional não pode ser compreendida apenas pelas falhas construtivas ou déficit infraestrutural, mas como expressão de uma desigualdade mais profunda: a exclusão sistemática da população de baixa renda do acesso à arquitetura, ao planejamento e à informação técnica qualificada. Em Maracanaú, assim como em grande parte das cidades brasileiras, o direito à assistência e à assessoria técnica permanece invisível para a maioria da população, mesmo após mais de uma década da promulgação da Lei Federal N° 11.888/2008. A inexistência de políticas municipais de ATHIS e de programas estruturados de melhorias habitacionais faz com que esse direito permaneça restrito ao campo formal, sem se converter em demanda social concreta.

É nesse contexto que se impõe a necessidade de uma prática possível de assessoria técnica, entendida não como exceção, favor ou ação voluntarista, mas como política pública e como direito cidadão. O dispositivo apresentado neste trabalho se constrói, portanto, como resposta ao longo de todo o percurso investigativo que reposiciona a função social do arquiteto, o direito ao projeto e a centralidade da autonomia dos moradores nos processos de produção do espaço. Trata-se de uma proposição que reconhece a moradia autoconstruída como processo contínuo, situado e profundamente atravessado pelas condições de vida das famílias. No entanto, nenhuma prática de assessoria técnica se sustenta sem enfrentar de forma direta a questão de sua manutenção financeira. A



grande maioria do público-alvo das políticas de ATHIS não dispõe de recursos para financiar serviços profissionais, o que faz com que muitas experiências se desenvolvam de forma precária, intermitente e majoritariamente voluntária. Essa condição não pode ser naturalizada. Se o acesso à saúde é garantido pelo Sistema Único de Saúde e o acesso à justiça pela Defensoria Pública, é legítimo afirmar que o Estado pode e deve garantir uma Arquitetura Pública: um sistema de assessoria técnica universal, gratuito e territorializado, capaz de assegurar o direito à moradia digna e à cidade acessível.

Defender a assessoria técnica como direito não significa tirar a responsabilidade dos profissionais, mas reconhecer que a valorização da arquitetura não pode estar dissociada de sua capacidade de atender à maioria da população. Como valorizar uma profissão que alcança pouco mais de 20% dos cidadãos, enquanto os outros 80% permanecem excluídos de seus serviços? A precarização da prática de assessoria técnica não é resultado da falta de compromisso dos arquitetos, mas da ausência de políticas públicas capazes de garantir remuneração, continuidade e estrutura institucional para esse trabalho. Cabe, portanto, ao poder público enfrentar as falhas recorrentes das políticas habitacionais de interesse social e assumir a responsabilidade pela garantia desse direito. Nesse sentido, a prática possível aqui defendida não tem como meta a produção de um objeto arquitetônico íntegro ou acabado, mas a promoção de um bem viver e de um bem morar construídos coletivamente, voltados a grupos socioespaciais ativos, capazes de imaginar, negociar, decidir e realizar transformações em seus territórios. Isso exige uma revisão profunda da prática profissional convencional, frequentemente marcada pela imposição de valores acadêmicos e normativos sobre formas de morar que não lhes deram origem. Em contextos como o de Maracanaú, insistir em modelos idealizados de “boa arquitetura” significa ignorar saberes populares, trajetórias de vida e estratégias já consolidadas de produção do espaço.

A assessoria técnica, nessa perspectiva, não deve suprimir nem corrigir a autonomia existente na autoconstrução, mas reconhecê-la como potência. O papel do arquiteto passa a ser o de mediador, tradutor e facilitador de processos, capaz de ampliar repertórios, reduzir riscos, evitar desperdícios e qualificar decisões que já estão em curso. Para isso, é fundamental simplificar procedimentos, reduzir exigências burocráticas e compreender que o principal fator limitante das ações é a disponibilidade de recursos financeiros, aliada à garantia mínima de saúde e segurança das moradias. O excesso de normas e barreiras institucionais, como observado em muitas políticas de ATHIS, acaba por afastar justamente aqueles que mais necessitam do acesso ao projeto. O dispositivo de assessoria técnica proposto neste trabalho responde a essas questões ao organizar as intervenções a partir dos cenários do ideal, do possível e do necessário, reconhecendo as limitações materiais do contexto local sem abrir mão de critérios fundamentais de habitabilidade. Em um município como Maracanaú, essa lógica permite articular recursos públicos, agentes financeiros, universidades, conselhos profissionais, organizações da sociedade civil e movimentos sociais, criando arranjos institucionais mais flexíveis e aderentes à realidade territorial. Trata-se de uma proposta que exige maior cobrança ao Estado, maior destinação de recursos federais, atuação mais incisiva dos conselhos profissionais, maior envolvimento das universidades na formação crítica e técnica dos profissionais e maior sensibilização da sociedade civil e do setor privado quanto ao alcance social das melhorias habitacionais. Assim, a prática possível aqui



delineada não se apresenta como solução fechada, mas como um caminho construído a partir da realidade concreta de Maracanaú. Um caminho que afirma a assessoria técnica como direito, o projeto como processo e a arquitetura como prática política comprometida com a redução das desigualdades socioespaciais. O dispositivo não encerra o debate, mas o tensiona, ao se colocar como instrumento para reivindicar políticas públicas mais justas e para orientar formas de atuação profissional capazes de dialogar com o ideal, o possível e o necessário. Em uma cidade onde tantas casas foram construídas sem projeto formal, mas nunca sem intenção, garantir o acesso à assessoria técnica é reconhecer, finalmente, o direito de seus moradores a construir com dignidade os espaços onde a vida acontece.

5.2. Desenho da Política

A elaboração de um dispositivo metodológico de assessoria técnica, embora fundamental, não é suficiente para garantir a efetivação do direito à moradia adequada. Para que a prática se torne política pública, é necessário um arranjo institucional estável, capaz de transformar experiências pontuais em ação contínua do Estado. Nesse sentido, o dispositivo proposto neste trabalho deve ser compreendido como núcleo técnico-operacional de uma política municipal mais ampla, orientada pela progressividade das melhorias habitacionais e pela centralidade da autoconstrução como forma legítima de produção do espaço. A política aqui desenhada parte do reconhecimento de que a moradia autoconstruída em Maracanaú não é um problema a ser eliminado, mas um processo a ser qualificado, e que a assessoria técnica não deve operar como exceção experimental, mas como serviço público essencial, especialmente nos territórios consolidados de Habitação de Interesse Social.

Vale ressaltar que Maracanaú possui o mesmo governo há 20 anos, o atual prefeito Roberto Pessoa (União) iniciou sua carreira no poder executivo em 2005 e seguiu até 2012 como o 9º prefeito do município. Na sequência, entre 2013-2021, se manteve no poder através de seu sucessor Firmo Camurça. Em 2020, retornou ao cargo onde deve permanecer até o ano de 2028, concluindo seu 4º mandato. Atualmente, a Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano, gerida pelo Secretário Raimundo Coêlho Bezerra de Farias Filho, possui uma Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária comandada pela Diretora Carolina Castelo Branco. A Diretoria tem como competência: o Planejamento e Implementação de Programas Habitacionais, a Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social, o Reassentamento de Famílias em Áreas de Risco, a Urbanização de Assentamentos Precários, a Elaboração e Gestão de Projetos de Melhorias Habitacionais, o Desenvolvimento de Trabalho Social voltado à beneficiários de Programas Habitacionais de Interesse Social e a Promoção do Programa de Auxílio Aluguel.

Antes de apresentar o arranjo institucional, a política precisa se ancorar em princípios claros, que justificam sua existência e orientam decisões técnicas e administrativas:



1. Reconhecimento da autoconstrução como produção legítima do espaço urbano

A política não atua para corrigir “desvios”, mas para qualificar processos existentes, assumindo que a moradia autoconstruída é resultado de exclusão estrutural, não de erro técnico.

2. Centralidade do morador como gestor da moradia

O morador não é beneficiário passivo, mas coprodutor da política, definindo prioridades, ritmos e estratégias, especialmente nos cenários Necessário e Possível.

3. Graduação da intervenção pública, pautada na universalidade e redução de desigualdades

A política abandona a lógica binária “ou reforma total ou nada” e adota níveis progressivos de intervenção, exatamente como seus três cenários.

4. Arquitetura como serviço público essencial distribuído de maneira democrática

A assessoria técnica é tratada como política de cuidado, prevenção e saúde urbana, não como exceção ou ação experimental.

5. Permanência no território como objetivo central

Melhorar a casa é também conter remoções indiretas, expulsão imobiliária e ruptura de redes comunitárias.

A política se estrutura no âmbito da Prefeitura de Maracanaú, sob coordenação direta da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Controle Urbano, por meio da Diretoria de Habitação e Regularização Fundiária, atualmente dirigida por Carolina Castelo Branco. Isso é estratégico porque a Diretoria já possui competência formal sobre melhorias habitacionais; evita a criação de um novo órgão; permite integrar regularização, melhorias e assistência técnica como um único processo. A estabilidade político-administrativa do município, sob os sucessivos mandatos do prefeito Roberto Pessoa, ajuda a criar um senso de cobrança para a implantação de uma política de longo prazo, com possibilidade real de institucionalização e não apenas de programas pontuais.

No entanto, devido à falta de conhecimento sobre o direito ao projeto de arquitetura através da Lei de ATHIS (11.888/2008), **a porta de entrada da política deve ser a informação e a mobilização**. O primeiro movimento deve ser pedagógico e territorial, começando com a disseminação da informação sobre assessoria técnica, por meio de ações como: campanhas territoriais, explicando a importância da prática e de melhorias habitacionais; cartilhas simplificadas, baseadas no dispositivo; parcerias com associações de moradores, igrejas, escolas e agentes comunitários; e pontos fixos de atendimentos nos bairros (CRAS, escolas, equipamentos públicos). O objetivo seria transformar a assessoria técnica em demanda social organizada e não em um favor concedido pelo poder público,



permitindo que os moradores não apenas acessem o programa, mas reivindiquem sua ampliação, especialmente nos casos que extrapolam os limites do Cenário Possível.

Desse modo, a política se materializa por meio de um **Cadastro Municipal de Moradias Autoconstruídas** integrado às ações de regularização fundiária já existentes. Tal cadastro, além de ser uma ponte entre a escala da melhoria e a análise de cada caso, deve reconhecer a realidade autoconstruída por meio da tipologia de *progressividade autoconstruída*, classificar a moradia segundo as *condições de habitabilidade*, enquadrar cada caso em um *cenário de melhoria habitacional* e criar uma base de dados territorializada para o planejamento e orçamento público. Essa estrutura operativa, do cadastro ao diagnóstico, deve assumir que a progressividade é central, ou seja, nenhuma moradia acessa o Cenário Possível sem ter estabilizado os riscos do Cenário Necessário, logo nenhuma demanda estrutural é invisibilizada apenas porque ainda não é financeiramente viável. Assim, nenhuma demanda estrutural é negligenciada, mesmo que ainda não apresente viabilidade financeira imediata.

Na sequência, o próximo passo seria a criação de um **programa municipal específico de assessoria técnica em melhorias habitacionais**, funcionando como um guarda-chuva institucional que: incorpora o dispositivo metodológico desenvolvido neste trabalho, os instrumentos financeiros de subsídio e microcrédito, organiza os fluxos administrativos já determinados pela Diretoria de Habitação e centraliza os recursos, cadastros e monitoramento das atividades.

Tal programa, deve fazer parte de uma política que política que, por meio dos cenários necessário e possível, possui um **Caráter Pragmático**, voltado à mitigação de riscos, melhorias funcionais e qualificação ambiental, operando com custos controlados e alta capilaridade. Nesse contexto, a política reconhece os limites financeiros, institucionais e operacionais do poder público municipal, mas recusa a inércia diante da precariedade habitacional. Portanto, trata-se de uma política que atua onde é necessário e possível intervir agora, com custos controlados, alta capacidade de atendimento territorial e forte aderência à realidade construída, priorizando a mitigação de riscos, a melhoria funcional da moradia e a qualificação ambiental necessária à permanência digna das famílias. Desse modo, a política não busca alcançar o ideal normativo, acadêmico e tecnicista da habitação formal, mas garantir condições básicas de segurança, salubridade e uso, interrompendo ciclos de degradação progressiva evitando que a precariedade se converta em risco iminente ou expulsão indireta.

● **Cenário Necessário:** o caráter pragmático da política se expressa de forma mais evidente. A atuação pública se organiza como um atendimento emergencial da saúde da moradia, voltado à estabilização das micropatologias que ameaçam diretamente a vida, a integridade física e a saúde dos moradores. O instrumento central é o subsídio público direto, operacionalizado por meio de cartão-reforma ou cesta básica de insumos, sem qualquer forma de endividamento das famílias. Dessa forma, opera com: financiamento integral de baixo valor, focado em materiais essenciais; ausência total de crédito ou contrapartida financeira do morador; prioridade absoluta para segurança elétrica, salubridade hidrossanitária, contenção de umidade e acessibilidade mínima. Aqui o Estado assume



explicitamente o papel de cuidador urbano, garantindo que a moradia, tal como existe, não represente ameaça imediata à vida. A política não intervém para corrigir a autoconstrução, mas para tornar possível a continuidade da vida cotidiana dentro da morfologia consolidada, reconhecendo o saber empírico do morador como ponto de partida da ação técnica.

• **Cenário Possível:** o caráter pragmático da política se complexifica. A atuação pública deixa de ser exclusivamente emergencial e passa a operar na requalificação funcional e ambiental da moradia, sem romper com a lógica da progressividade autoconstruída. Aqui, o poder público combina subsídio parcial com microcrédito assistido, criando condições para intervenções de impacto médio, planejadas e tecnicamente mediadas. Desse modo, se estrutura a partir de: subsídio público para a assessoria técnica e parte dos materiais ou da mão de obra; microcrédito de baixo valor, com juros reduzidos, prazos compatíveis e proteção contra superendividamento; acompanhamento técnico obrigatório em todas as etapas da reforma; salvaguardas institucionais contra despejos indiretos e aumento abusivo de aluguel. O microcrédito, nesse contexto, não opera como instrumento financeiro autônomo, mas como ferramenta subordinada à assessoria técnica. Ele só existe mediado pelo diagnóstico, pelo projeto simplificado e pela orientação profissional, evitando reformas improvisadas, desperdício de recursos e agravamento das patologias existentes. A lógica central é construir menos e qualificar mais, otimizando o que já foi produzido pelas famílias e ampliando a eficiência espacial, ambiental e funcional da moradia. Nos dois cenários, o caráter pragmático da política se traduz em ação concreta, mensurável e escalável, capaz de alcançar um grande número de famílias sem exigir, de imediato, transformações estruturais de alto custo.

Por meio do cenário ideal, a política assume um **caráter reivindicatório**, não é uma exceção inalcançável, mas um horizonte explícito da política pública que não se opõe aos cenários anteriores, mas operam de forma articulada e contínua, permitindo que a política atue simultaneamente no presente possível e na disputa pelo futuro da habitação popular. Por isso, é responsável por revelar os limites do caráter pragmático e por sustentar a dimensão reivindicatória da ação pública.

• **Cenário Ideal:** reconhece que determinadas situações da moradia autoconstruída não podem ser resolvidas por remediação ou requalificação incremental, exigindo reestruturações profundas, reconstruções parciais ou reorganização da forma urbana. Ao invés de invisibilizar essas situações por não serem imediatamente viáveis, a política as nomeia, classifica e sistematiza. Internamente à política municipal, o Cenário Ideal funciona como um banco estruturado de demandas reprimidas, identificando tecnicamente: conflitos estruturais graves e riscos permanentes; enclausuramentos ambientais irreversíveis; dependências construtivas perigosas entre lotes; situações de coabitação insustentável do ponto de vista da saúde, da acessibilidade e da segurança. Externamente, esse mesmo banco de demandas opera como instrumento de reivindicação institucional, permitindo: a captação qualificada de recursos estaduais e federais; a articulação com programas de Habitação de Interesse Social; a construção de pressão política por investimentos estruturantes; a disputa por prioridade orçamentária com base em dados técnicos e territoriais. Ao sistematizar essas situações por meio do dispositivo de assessoria técnica, a política transforma aquilo



que hoje é vivido como precariedade difusa, silenciosa e individualizada em argumento técnico-político coletivo, capaz de fundamentar reivindicações, orientar investimentos e tensionar o modelo tradicional de provisão habitacional.

Dessa forma, a política assume um caráter pragmático no presente, garantindo respostas possíveis, seguras e imediatas às condições reais da moradia, e um caráter reivindicatório no horizonte, acumulando evidências, diagnósticos e projetos que apontam para a necessidade de transformações estruturais mais profundas. Não se trata de escolher entre o possível e o ideal, mas de organizar uma política capaz de operar no intervalo entre ambos, qualificando a vida agora e disputando, tecnicamente e politicamente, o direito ao melhor habitar no futuro. Para a criação do programa como política pública permanente, proponho três eixos integrados:

1. Eixo Técnico-Projetual:

Criação de um **Núcleo Municipal de Assessoria Técnica**, vinculado à Diretoria de Habitação, composto por: arquitetos e urbanistas (a serem chamados por meio de um cadastro de assessores), assistentes sociais, técnicos em edificações e estudantes de arquitetura (a partir de convênios com universidades). Esse núcleo não projeta reformas padronizadas, mas opera como mediador técnico, aplicando o dispositivo metodológico como ferramenta institucional. Sua operacionalização deve funcionar a partir de cada cenário:

Necessário - Atendimento Emergencial:

- Instrumento: laudo técnico simplificado com receituário.
- Produto: memoriais descritivas, listas de materiais e cartilhas.
- Tempo: curto, deve ser realizado em poucos dias.
- Escala: alta capilaridade territorial.
- Atuação: assessor como socorrista técnico.

O município deve financiar: a visita técnica, os produtos a serem entregues e o subsídio direto (cartão-material ou cesta básica de insumos). Enquanto o morador deve executar: a compra dos materiais e a contratação de mão de obra local.

Possível - Requalificação Funcional:

- Instrumento: projeto simplificado e participativo.
- Produto: plantas de reforma, cortes e detalhes essenciais.
- Tempo: pode ser realizado em algumas semanas.



- Atuação: o assessor como facilitador e mediador dos processos.

O município deve financiar: o projeto, parte dos materiais e a assessoria técnica continuada. Enquanto o morador pode entrar com: a gestão da obra, a complementação financeira e a contratação da mão de obra.

Ideal - Reestruturação Profunda:

- Instrumento: projeto executivo compatibilizado com disciplinas complementares.
- Produto: reconstrução, verticalização segura e a regularização.
- Tempo: longo prazo, pode ser realizado em meses.
- Atuação: o arquiteto como coordenador geral.

Aqui, a política deixa de ser apenas um programa e se afirma como uma plataforma de reivindicação de recursos estaduais e federais.

2.Eixo Financeiro:

Criação de um **Fundo Municipal de Melhorias Habitacionais**, com múltiplas fontes: orçamento municipal, recursos do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social, emendas parlamentares, convênios com o Governo do Estado e retorno de microcrédito orientado. Os recursos também devem obedecer o nível da intervenção, ou seja, o cenário de melhoria habitacional:

Necessário - Subsídio Integral: Cartão-Reforma ou Cesta Básica de Materiais

Possível - Subsídio Parcial combinado ao Microcrédito Orientado

Ideal - Subsídio Integral combinado a Realocação Temporária

Vale ressaltar que o microcrédito não é bancário, mas técnico-orientado, condicionado à assessoria e ao projeto a ser executado pelo Núcleo Municipal de Assessoria Técnica.

3.Eixo Social, Informacional e Territorial:

O primeiro passo começa, com a **disseminação ativa da informação**, a partir de: cartilhas acessíveis e didáticas, oficinas nos bairros, parcerias com escolas, igrejas e associações e a presença de agentes comunitários de habitação que representem os interesses populares. Nesse sentido, o território-piloto ideal para o início da aplicação do programa seria o Conjunto Jereissati, especialmente o **Jereissati I**, pela: construção de uma tipologia de progressividade autoconstruída; alta densificação; histórico de autoconstrução e a forte identidade comunitária. Desse modo, a política se consolida a partir da totalidade do reforço de casos isolados.



O dispositivo proposto deixaria de ser apenas um método acadêmico e se tornaria uma ferramenta técnica do município, instrumento de formação profissional, plataforma de reivindicação social e base para a ampliação de uma política efetiva de assessoria técnica em melhorias habitacionais. Nessa lógica, a resposta para o déficit habitacional não seria apenas remover famílias ou construir mais unidades habitacionais genéricas e sim qualificar aquilo que já está construído. Essa política não se propõe a resolver tudo, mas sistematiza o necessário, protege, da melhor maneira possível, a vida dos moradores no presente e constrói uma base técnica e social para um futuro ideal.

A política proposta não busca corrigir a autoconstrução, mas qualificar a permanência das famílias no território, reconhecendo que o direito à moradia não deveria ter se encerrado na entrega das moradias em 1980, mas que ainda pode ser construído a partir daqui. Ao articular dispositivo metodológico, arranjo institucional, financiamento progressivo e horizonte reivindicatório, a política transforma a assessoria técnica numa ferramenta democrática, capaz de operar no presente e apontar os caminhos para o futuro da habitação popular em Maracanaú. Por isso, reconhece que: a casa é um processo, o projeto é um direito, a assessoria é política pública e a permanência no território é valor urbano.

O arranjo institucional dos eixos apresentados anteriormente deve ser uma combinação da atuação dos seguintes agentes:

● **O Poder Local / Gestor Municipal:** o poder público é o agente estruturador da política, responsável por criar as condições institucionais, financeiras e técnicas para que a assessoria técnica deixe de ser pontual e se torne prática regular. Dentre as principais responsabilidades deste agente, cabe destacar:

Planejamento e Coordenação:

- Criar e institucionalizar o Programa Municipal de Assessoria Técnica em Melhorias Habitacionais (PM-ATHIS);
- Definir diretrizes, critérios de acesso e escalonamento por cenários;
- Garantir que a política opere como direito social, e não como favor administrativo.

Gestão Técnica:

- Implantar o Núcleo Municipal de Assessoria Técnica;
- Contratar, selecionar e conveniar os assessores técnicos;
- Garantir a capacitação continuada da equipe.

Proteção Social:



- Evitar que a regularização fundiária e as melhorias resultem no aumento insustentável de impostos, remoções indiretas e expulsão por valorização imobiliária;

- Garantir que a política não atue como um instrumento de fiscalização punitiva.

Produção de Informação:

- Disseminar informações sobre ATHIS;
- Promover oficinas, cartilhas e ações territoriais;
- Criar canais de escuta permanente.

● **O Agente Financeiro:** é o viabilizador econômico da política, devendo operar com lógica social e territorial, e não estritamente bancária. No Cenário **Necessário**, opera o subsídio integral a partir de um cartão-reforma ou cesta básica de insumos e repasse direto vinculado ao laudo técnico. No Cenário **Possível**, opera microcrédito orientado, condicionado à assessoria técnica, ao projeto simplificado aprovado e à permanência da família no imóvel. No Cenário **Ideal**, deve viabilizar financiamento público e integral; custear realocação temporária e articular-se com fundos estaduais e federais.

● **O Morador:** é o sujeito do processo, não o beneficiário passivo. Sua experiência cotidiana é reconhecida como conhecimento empírico, dentre as principais responsabilidades do morador cabe listar:

Definição de Prioridades:

- Identificar riscos, desconfortos e demandas reais;
- Definir, junto ao assessor técnico, o que é necessário, possível ou ideal.

Gestão de Intervenção:

- No Cenário Necessário: adquirir materiais e contratar mão de obra de confiança;
- No Cenário Possível: gerir recursos compartilhados, decidir sobre layout, usos e etapas.

Corresponsabilidade:

- Manter diálogo com o assessor técnico;



- Respeitar os limites técnicos acordados;
- Participar ativamente do processo decisório.

Autonomia:

- O morador não é obrigado a seguir soluções estéticas ou formais;
- O projeto se adapta à lógica familiar, econômica e cultural existente.

● **O Assessor Técnico:** atua como mediador, tradutor e facilitador, e não como autor absoluto do projeto, dentre as principais responsabilidades do assessor cabe listar por cenário:

Necessário:

- Realizar um diagnóstico rápido;
- Validar tecnicamente o risco apontado pelo morador;
- Elaborar laudos técnicos simplificados, receituários e lista de materiais;
- Acompanhar pontualmente a execução.

Possível:

- Conduzir processo participativo;
- Elaborar projeto de reforma simplificado;
- Compatibilizar conforto ambiental, acessibilidade e uso real;
- Mediar diálogo entre morador e trabalhador da obra.

Ideal:

- Coordenar os projetos executivos;
- Garantir segurança estrutural e jurídica;
- Acompanhar obra e pós-obra;
- Traduzir demandas familiares em soluções espaciais duráveis.



- **O Trabalhador da Construção Civil:** atua como agente técnico-popular fundamental, portador do saber empírico acumulado no território.

Execução Qualificada:

- Executar intervenções conforme orientação técnica;
- Alertar sobre limitações construtivas percebidas em obra;
- Sugerir soluções compatíveis com a prática local.

Troca de Saberes:

- Compartilhar conhecimento empírico com o assessor técnico;
- Incorporar técnicas simples que elevem a qualidade da obra;
- Participar de capacitações oferecidas pelo município.

Economia Local:

- Manter o ciclo de renda no território;
- Evitar terceirizações externas desnecessárias.

O desenho da política de Assessoria Técnica em Melhorias Habitacionais proposto para o município de Maracanaú parte do reconhecimento de que a precariedade habitacional não é um desvio pontual a ser corrigido, mas um fenômeno estrutural, produzido historicamente pela dissociação entre políticas públicas, planejamento urbano e a vida real das famílias trabalhadoras. Ao reconhecer a autoconstrução progressiva como prática legítima de produção do espaço — e não como erro técnico ou ilegalidade — a política desloca o foco da correção para o cuidado, da punição para a mediação, e da substituição para a qualificação do que já existe. Ao operar por cenários graduais — necessário, possível e ideal —, a política estabelece um percurso realista e cumulativo de transformação da moradia. Nos cenários pragmáticos, ela responde com rapidez às urgências da vida cotidiana, protegendo a saúde e a integridade física dos moradores sem exigir reformas incompatíveis com sua capacidade econômica. No horizonte reivindicatório do cenário ideal, afirma-se o papel do Estado como garantidor pleno do direito à moradia digna, assumindo a responsabilidade por intervenções estruturais, regularização jurídica e requalificação urbana profunda. Essa dupla natureza — imediata e prospectiva — impede que a política se limite a ações paliativas ou, em sentido oposto, a promessas inalcançáveis.

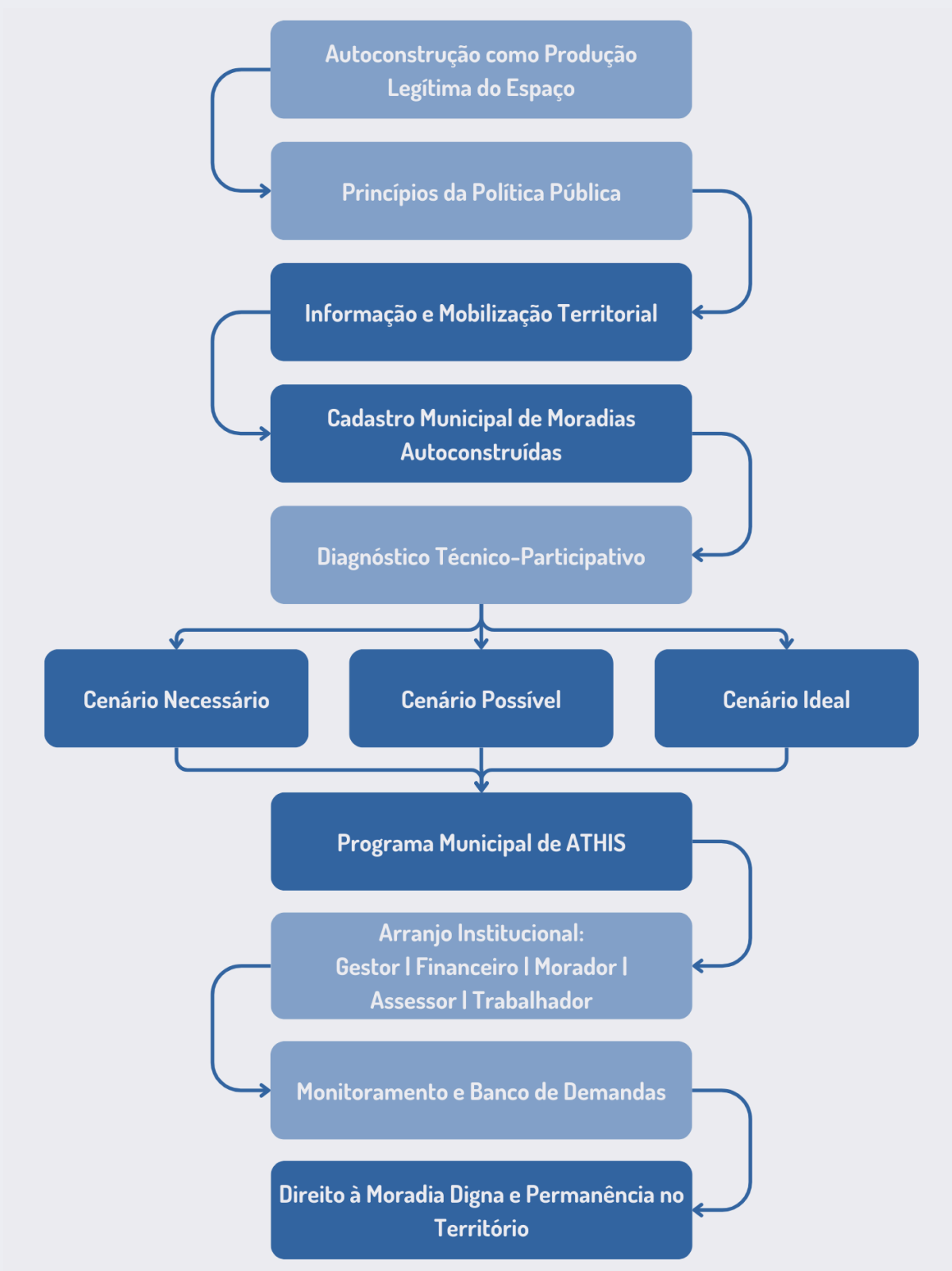
O arranjo institucional proposto demonstra que uma política habitacional efetiva não se constrói pela centralização excessiva nem pela transferência integral de responsabilidades ao indivíduo. Ao explicitar os papéis do poder público, do agente financeiro, do morador, do assessor técnico e do trabalhador da construção civil, o desenho



rompe com a lógica da personalização da culpa e institui um modelo de corresponsabilidade organizada, no qual cada agente atua dentro de seus limites e competências. O poder público orchestra e protege; o financiamento público e orientado viabiliza; o morador decide e gere; o assessor técnico traduz e media; e o trabalhador da construção executa e qualifica. É nessa articulação que a política se torna sustentável no tempo. Mais do que um programa setorial, essa proposta configura uma infraestrutura pública de cuidado com a moradia existente, capaz de produzir impactos urbanos relevantes com menor custo social, ambiental e financeiro do que a reprodução do modelo tradicional de provisão habitacional periférica. Ao investir na permanência das famílias em territórios consolidados, a política contribui para a redução de deslocamentos forçados, para a preservação das redes sociais e para o fortalecimento da economia local, reconhecendo que a casa não é apenas abrigo, mas base material da vida urbana. Por fim, ao transformar o dispositivo metodológico em ferramenta pública, a política amplia o alcance da assessoria técnica para além do caso específico do Conjunto Jereissati, convertendo a experiência local em referência replicável para outros bairros e municípios com realidades semelhantes. Nesse sentido, o desenho apresentado não encerra uma solução acabada, mas inaugura um campo de disputa política e técnica: o da afirmação do direito ao projeto, à assessoria e à cidade como dimensões indissociáveis da moradia digna. Trata-se, portanto, de uma política que não promete resolver todas as carências de uma vez, mas que cria as condições institucionais, financeiras e simbólicas para que o direito de melhor habitar deixe de ser exceção e se torne prática cotidiana e democrática.



Figura 149: Diagrama do desenho da política



Fonte: Elaborado pelo autor



5.3. Projeto de Reforma: Casa 349

Este tópico existe por uma razão fundamental: demonstrar que o dispositivo proposto ao longo deste trabalho não é abstrato, genérico ou deslocado da realidade, mas plenamente aplicável a situações concretas, complexas e atravessadas por camadas históricas, afetivas, técnicas e políticas. A apresentação do estudo preliminar de reforma da Casa 349 não pretende encerrar o debate nem oferecer uma solução definitiva, mas materializar, em desenho e em estratégia projetual, aquilo que o dispositivo torna possível quando a assessoria técnica deixa de ser exceção e passa a operar como direito. A Casa 349 não foi escolhida ao acaso. Ela é a casa da minha família. É a casa onde nasci, cresci, adoeci, aprendi, sonhei e me tornei quem sou. É também uma casa produzida pela política habitacional da década de 1980, entregue pela COHAB-CE como unidade mínima e submetida, ao longo de mais de quarenta anos, a sucessivas intervenções marcadas pela urgência, pela limitação de recursos e pela ausência completa de acompanhamento técnico. Não poderia haver, portanto, um objeto mais coerente para encerrar este trabalho.

Este projeto não surge como exercício acadêmico distanciado, mas como continuidade direta da trajetória que deu origem a este trabalho. Ainda adolescente, aos 14 anos, ao enfrentar problemas respiratórios decorrentes da falta de ventilação no quarto onde dormia, fui levado a participar de uma reforma emergencial. Naquele momento, desenhei uma planta esquemática sem qualquer caráter técnico, mas que me permitiu organizar decisões, visualizar possibilidades e compreender, pela primeira vez, o poder do projeto como instrumento de mediação entre necessidade e ação. Ali nasceu não apenas o desejo de melhorar uma casa, mas a compreensão de que o acesso ao projeto poderia transformar realidades. Ao longo da graduação em Arquitetura e Urbanismo, essa percepção se aprofundou. Cresci numa casa que nunca contou com o apoio de arquitetos ou engenheiros, não por desinteresse, mas por impossibilidade socioeconômica, cultural e política. A casa se transformou por meio da [auto]construção, acumulando conquistas, mas também erros, patologias construtivas, ambientes enclausurados e riscos à saúde e à segurança. Foi nesse contexto que compreendi que, se era necessário um arquiteto para responder às questões que atravessavam minha própria vida, então ser arquiteto era uma forma de devolver à minha casa — e a tantas outras — aquilo que lhes foi historicamente negado.

A Casa 349 é, também, a casa da dona Irani, minha avó, mulher batalhadora a quem dedico esses projetos de reforma, que sempre fez o possível e o impossível para que tivéssemos as melhores condições. Um retrato fiel das contradições da produção habitacional brasileira: abriga três gerações, foi ampliada e subdividida sem planejamento técnico, ocupa quase integralmente o lote, apresenta graves problemas de ventilação, iluminação, instalações elétricas e salubridade, e encontra-se hoje em um estado de impasse. Melhorar é necessário, mas intervir sem orientação adequada representa risco. A casa, assim como tantas outras em Maracanaú, tornou-se difícil de habitar e igualmente difícil de transformar. É exatamente nesse ponto que o dispositivo se torna indispensável. O estudo preliminar apresentado neste capítulo parte das condições de habitabilidade identificadas, dialoga com os cenários de melhorias habitacionais definidos anteriormente e mobiliza as estratégias de projeto construídas ao longo do trabalho. Para cada cenário, a proposta não busca impor uma forma ideal, mas construir alternativas viáveis, graduais



e negociáveis, respeitando os limites físicos da edificação, as condições econômicas da família e a lógica da progressividade que sempre orientou a produção desse espaço.

O projeto da Casa 349 só pode existir porque o dispositivo existe. Sem ele, restaria repetir a lógica histórica da reforma improvisada, orientada exclusivamente pela urgência ou pela experiência empírica da construção civil. Com ele, o projeto se afirma como ferramenta de redução de riscos, de qualificação do ambiente construído e de ampliação da autonomia dos moradores sobre suas decisões espaciais. Mais do que um desenho, trata-se de um processo de assessoria, em que projetar é escutar, traduzir, negociar e antecipar consequências. Ao apresentar este estudo preliminar, o trabalho não propõe um modelo a ser replicado indiscriminadamente, mas uma prova de possibilidade. Se é possível intervir de forma qualificada na casa que concentrou tantas limitações, ausências e improvisações ao longo de décadas, então é possível pensar a implementação desse dispositivo em escala municipal. A Casa 349 funciona, assim, como laboratório, síntese e manifesto: um território onde o direito ao projeto deixa de ser promessa e se aproxima da vida cotidiana. Encerrar este capítulo com a casa da minha família não é um simples gesto de fechamento, mas de abertura e agradecimento. É afirmar que este trabalho não termina no desenho apresentado, mas aponta para a necessidade de políticas públicas que garantam que outras casas, outras famílias e outras histórias não precisem esperar quarenta anos, ou uma graduação inteira, para acessar o direito de melhorar, projetar e habitar com dignidade.



Figura 150: Implantação da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor a partir do Google Earth

Figura 151: Fachada da Casa 349



Fonte: Google Street View

**Cenário Necessário:**

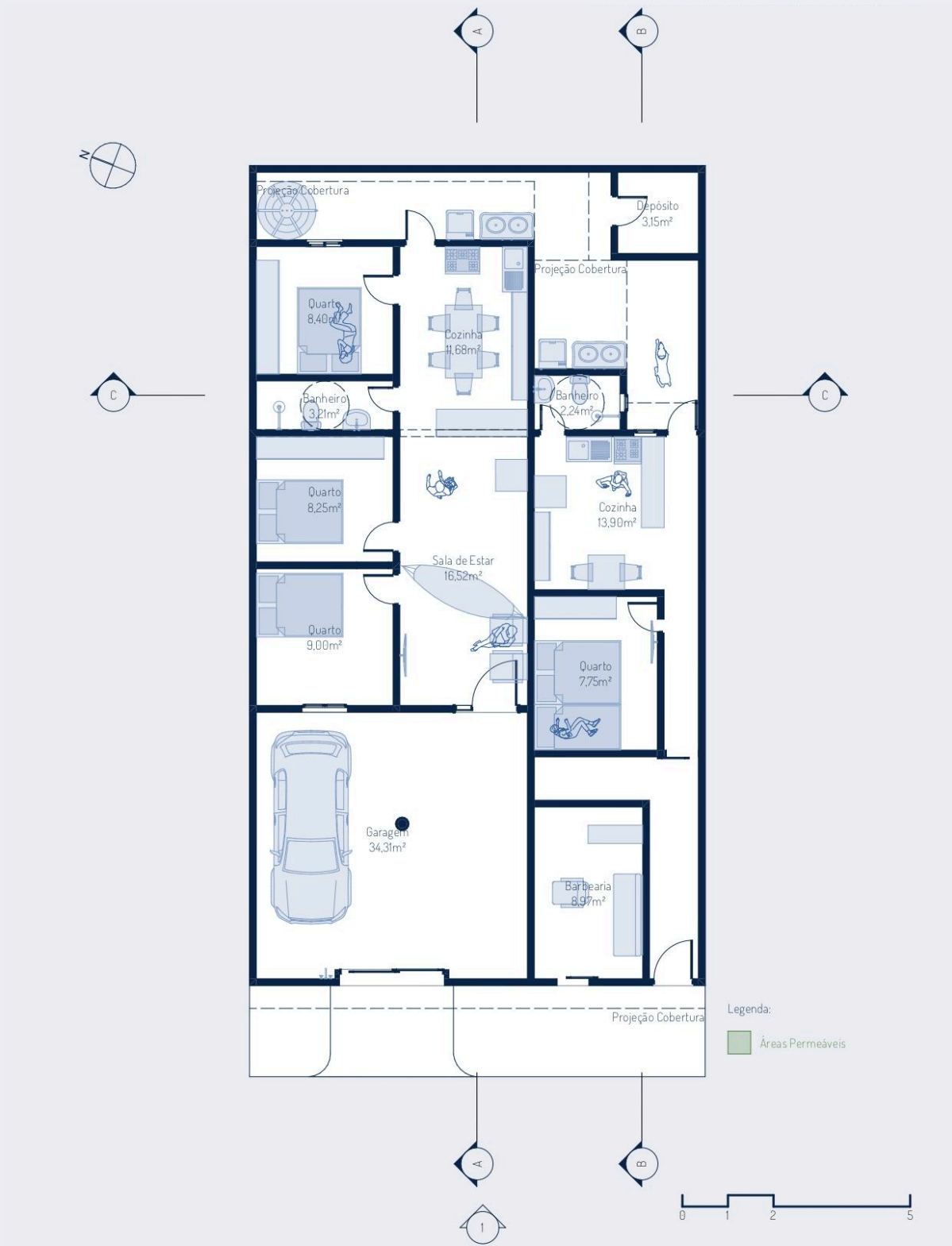
Esse primeiro projeto trabalha a lógica existente, reconhecendo a moradia como resultado de um processo de autoconstrução consolidado. A planta original revela uma casa programaticamente densa, pela coabitação de duas famílias e múltiplos usos. Não há proposição de demolições estruturais, nem redefinições radicais de partido, portanto o desenho atua como uma camada técnica de estabilização, operando exatamente no campo do necessário, garantindo a segurança da moradia, sua saúde e funcionalidade mínima. Me esforço em reduzir conflitos internos, sem alterar profundamente a disposição original dos ambientes.

Na casa principal, de Irani, Fabiola e Abreu, a sala de estar permanece como núcleo distributivo, mas agora com a possibilidade de maior apropriação do espaço por meio da readaptação de layout e de circulações pontuais. O primeiro quarto, sem funcionalidade, pode abrigar a rede de Abreu e deixá-lo num espaço mais privado e íntimo. O projeto não aumenta as áreas, mas tenta fazer com que a vida se encaixe melhor dentro delas. Este cenário se expressa por decisões técnicas quase invisíveis, como a proteção do pé da parede e a verificação de pontos hidráulicos e elétricos. No corte, é possível visualizar a diminuição da área coberta na área da garagem, que auxilia na ventilação cruzada, na iluminação natural e na diminuição da taxa de área construída. O projeto se mantém no campo do imediato, evitando soluções que exigiriam um salto financeiro ou técnico incompatível com o cenário necessário.

Na casa secundária, de Rodrigo, Valéria e Júlia, proponho um pouco mais de intervenção com a possibilidade de agregar uma área de corredor vazia ao quarto dos moradores. Infelizmente, neste cenário não é possível propor a separação dos quartos. No entanto, acredito que tornando-lhe maior a convivência seria menos conflituosa. A partir desta adaptação, também foi possível aumentar o espaço da cozinha e propor um pequeno espaço de sala de estar, para que essa nova área comum seja facilitadora da rotina e do bem-estar da família. A barbearia, permanece com acesso próprio e deve ser incorporada com dignidade, mantendo a separação funcional e a possibilidade de funcionamento sem comprometer a vida doméstica. Neste caso, a cobertura se mantém pela viabilidade construtiva imediata, baixo custo da obra e facilidade de manutenção futura. A fachada permanece contida, quase silenciosa, não há marcação estética forte nem tentativa de representar uma nova imagem urbana. Isso é coerente com o dispositivo no cenário necessário por não disputar a imagem, mas disputar a vida. A casa nem parece reformada, mas funciona melhor e isso é central para a ética deste trabalho.



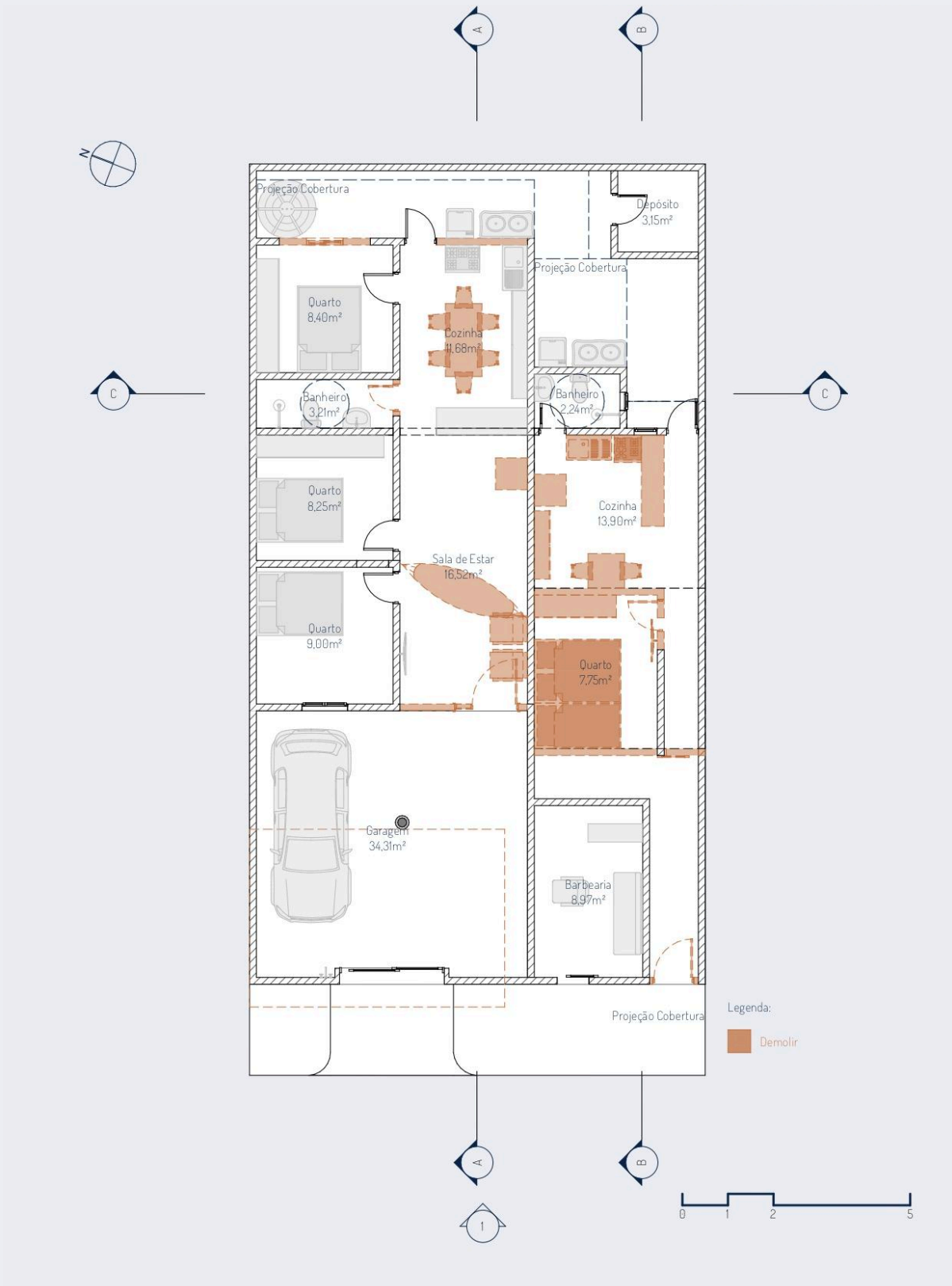
Figura 152: Planta do existente da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



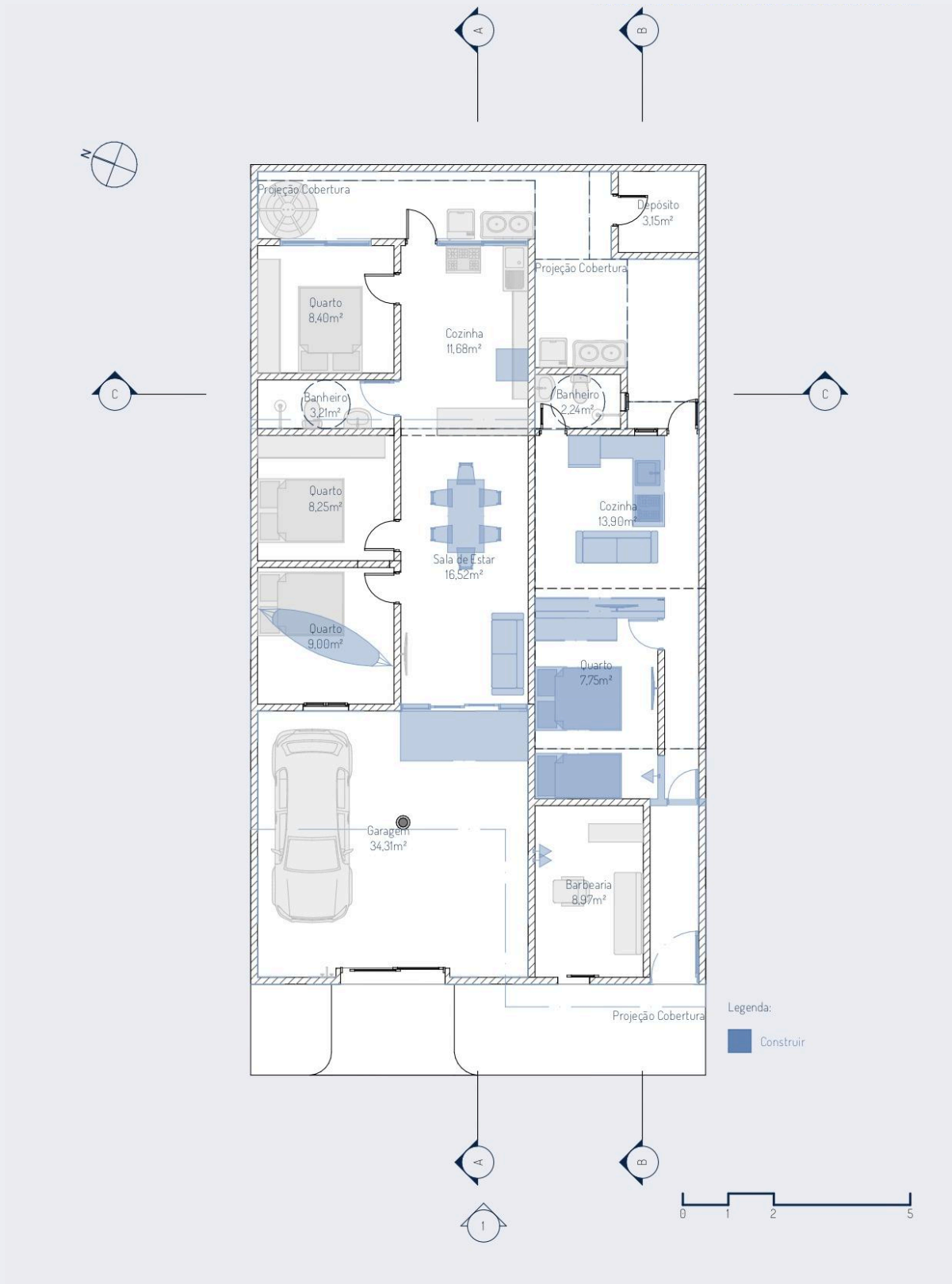
Figura 153: Planta de demolições da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



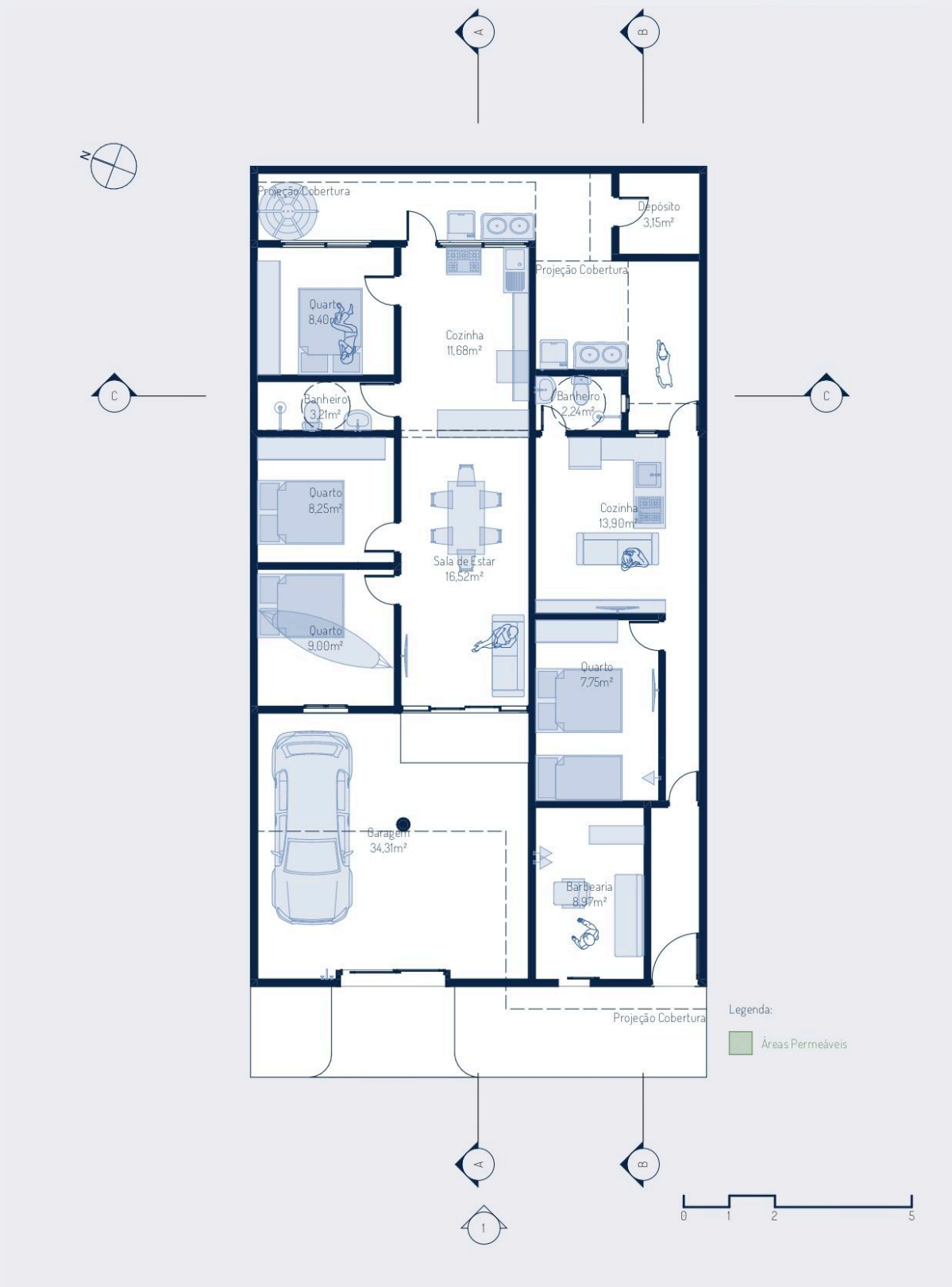
Figura 154: Planta de construção da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 155: Planta final do Cenário Necessário da Casa 349



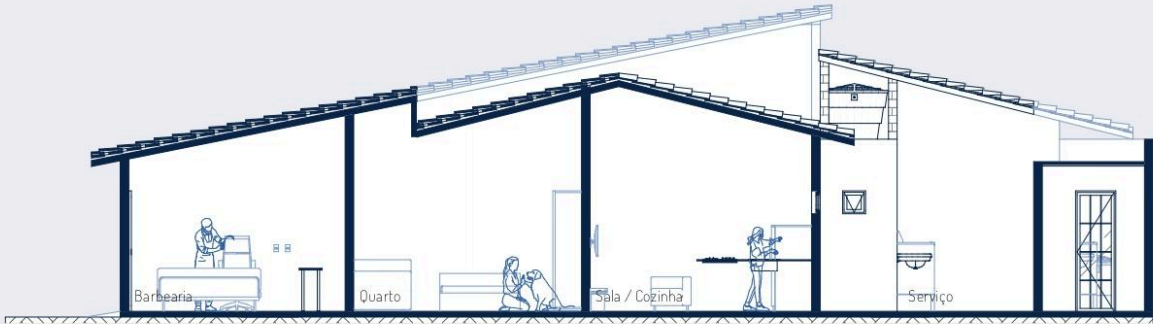
Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 156: Cortes da Casa 349



1 Corte AA
1:100



2 Corte BB
1:100



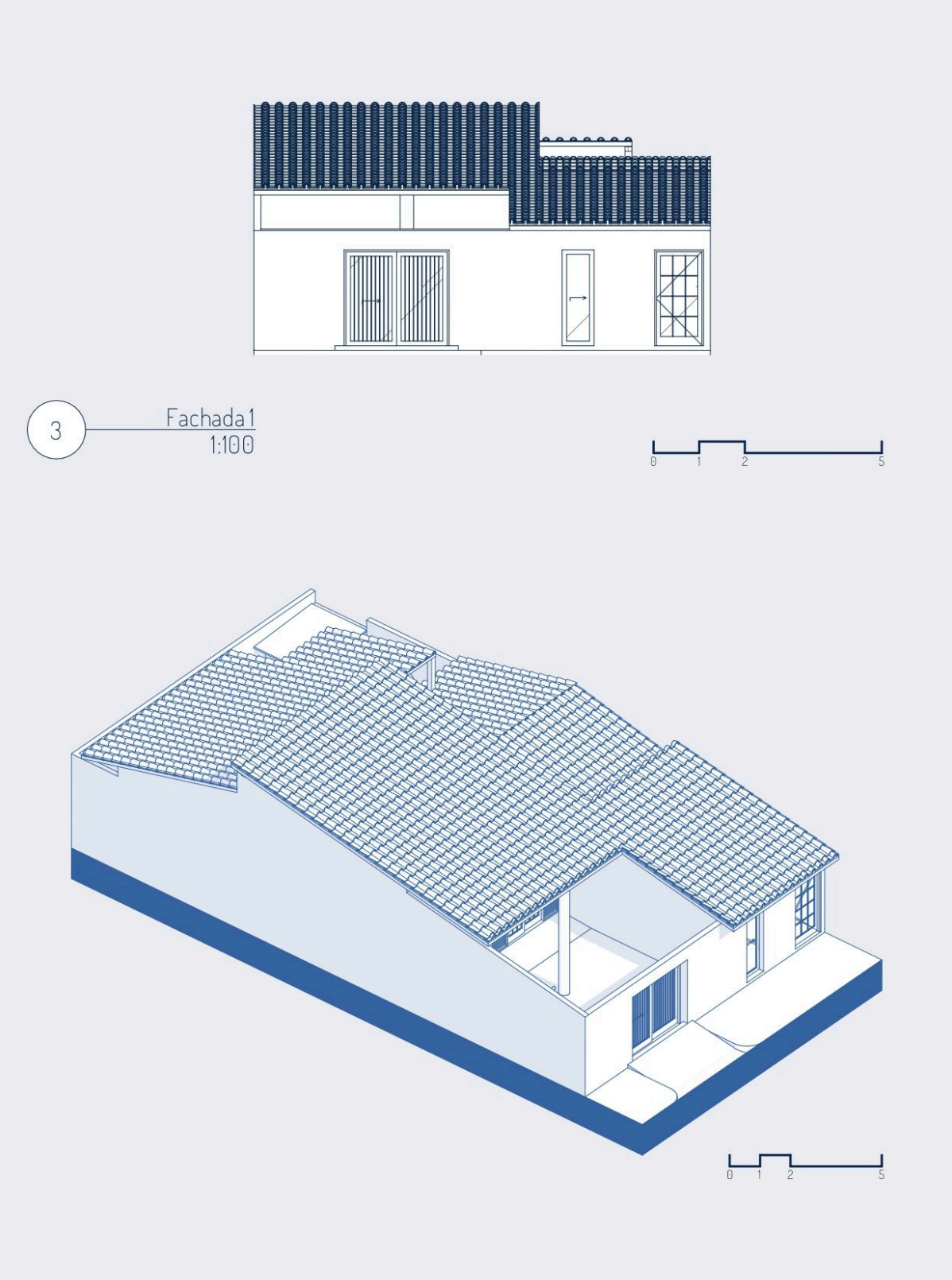
3 Corte CC
1:100



Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 157: Fachada e Perspectiva da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor

O projeto de reforma da Casa da Irani materializa com precisão o papel da assessoria técnica no Cenário Necessário: não propor uma nova casa, mas garantir que a casa existente não adoça, não colapse e não expulse seus moradores. A intervenção atua como estabilização do processo autoconstruído, qualificando condições mínimas de habitabilidade sem interromper a lógica progressiva da moradia. Trata-se de um projeto que não esgota a casa, não antecipa soluções do Cenário Possível ou Ideal, mas cria as condições para que esses cenários possam, no futuro, ser acionados. Ao fazer pouco — e fazer o essencial —, o projeto reafirma o princípio central do dispositivo: o direito ao projeto começa pela proteção da vida cotidiana, não pela imposição de um modelo de habitar.

Figura 158: Perspectiva da Casa 349 no Cenário Necessário



Fonte: Elaborado pelo autor

**Cenário Possível:**

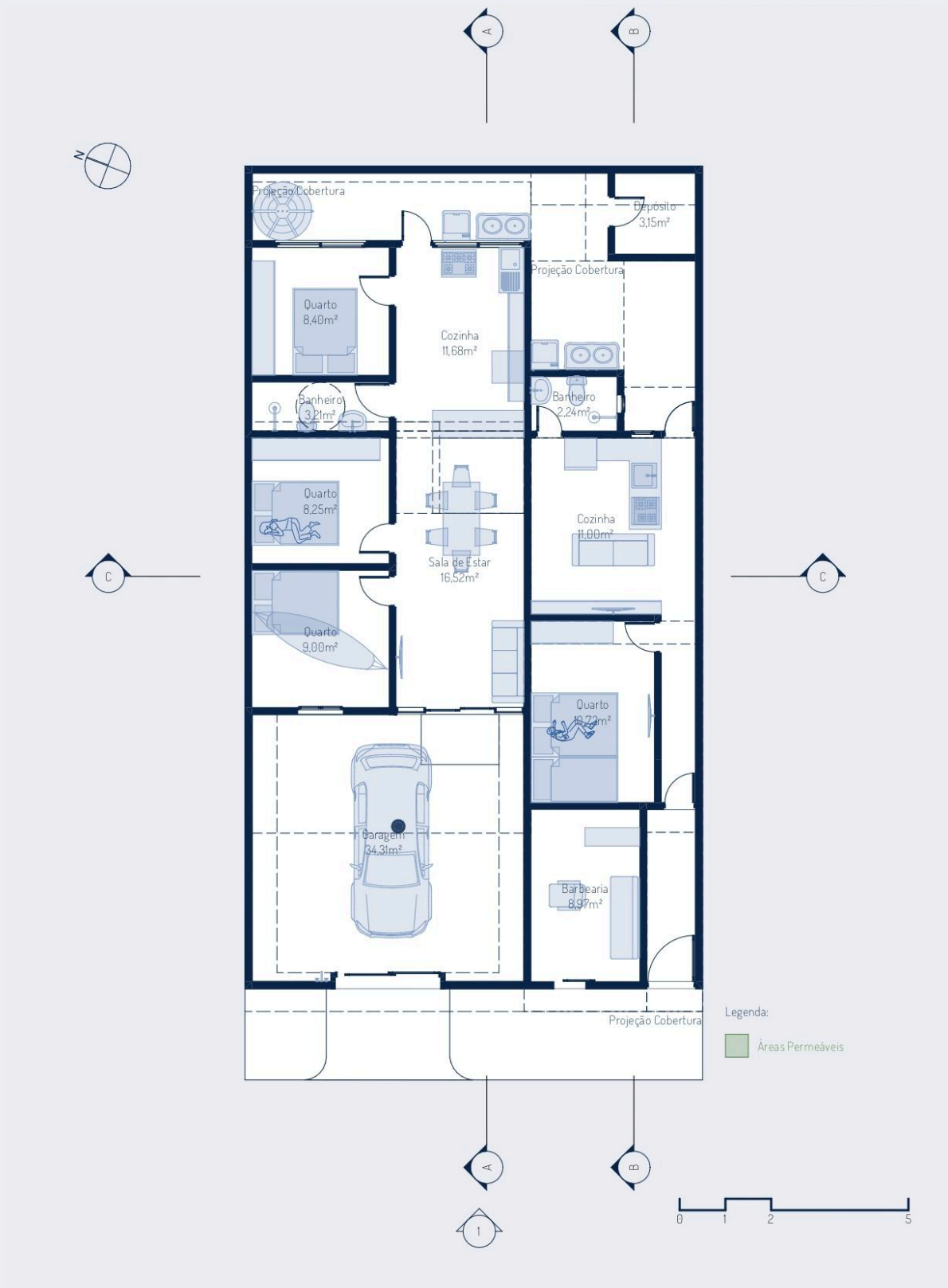
A proposta de reforma para o cenário possível, parte de uma condição já estabilizada no que diz respeito aos riscos imediatos à saúde e à integridade física da moradia, operando como continuidade direta do que foi apresentado anteriormente. No cenário necessário, a assessoria técnica atuava como instrumento de contenção e cuidado, voltada à mitigação de patologias críticas e à garantia da habitabilidade mínima. Neste contexto, a intervenção avança para uma reorganização funcional e espacial mais complexa, sem romper com a lógica da autoconstrução progressiva que caracteriza a trajetória da casa. As estratégias de projeto não se orientam pela correção normativa do espaço, nem pela substituição da casa existente por um modelo idealizado, mas pela qualificação do que já foi construído, reconhecendo seus acertos, limites e potencialidades. As demolições propostas são cirúrgicas e claramente delimitadas, incidindo apenas sobre trechos que comprometem a funcionalidade, a ventilação, a circulação ou a organização dos usos, conforme indicado. Se trata de liberar espaço, para que a casa funcione ainda melhor.

Além do aumento da área permeável e do posicionamento de calhas e reforço estrutural, a ampliação e a reorganização da casa de Rodrigo, Valéria e Júlia consegue introduzir novos dormitórios e uma sala de estar com cozinha integrada que materializa a hierarquia espacial e melhora as relações de uso, sem exigir um salto construtivo incompatível com a capacidade financeira da família. A criação desse novo núcleo funcional permite reduzir conflitos internos, melhorar as condições de privacidade e ampliar o conforto ambiental, especialmente pela reorganização das aberturas e das áreas permeáveis, conforme indicado na planta correspondente. A construção de um pátio, a preservação das fachadas e estratégias de gentileza urbana também são elementos que geram soluções funcionais eficazes no médio e longo prazo. Do ponto de vista da circulação, o projeto estabelece percursos mais claros e menos sobrepostos, evitando a passagem obrigatória por ambientes íntimos ou produtivos para acessar funções essenciais da casa. Aqui, a assessoria técnica atua como facilitadora da leitura espacial, reorganizando fluxos sem impor uma lógica externa à experiência dos moradores.

Os cortes evidenciam outro aspecto central do cenário possível: a qualificação construtiva sem complexificação excessiva. A cobertura mantém soluções simples e compatíveis com as técnicas locais, ao mesmo tempo em que melhora o desempenho ambiental e a salubridade dos ambientes internos. Não há verticalização nem intervenções estruturais profundas, o que reforça o caráter intermediário desse cenário, situado entre a remediação emergencial e a reestruturação total, própria do cenário ideal. A fachada permanece contida, mas coerente com o entorno e evita a produção de uma imagem dissociada da realidade urbana em que se insere. A transformação proposta não se afirma pela aparência, mas pelo uso qualificado do espaço e pela ampliação das condições de permanência da família no território.



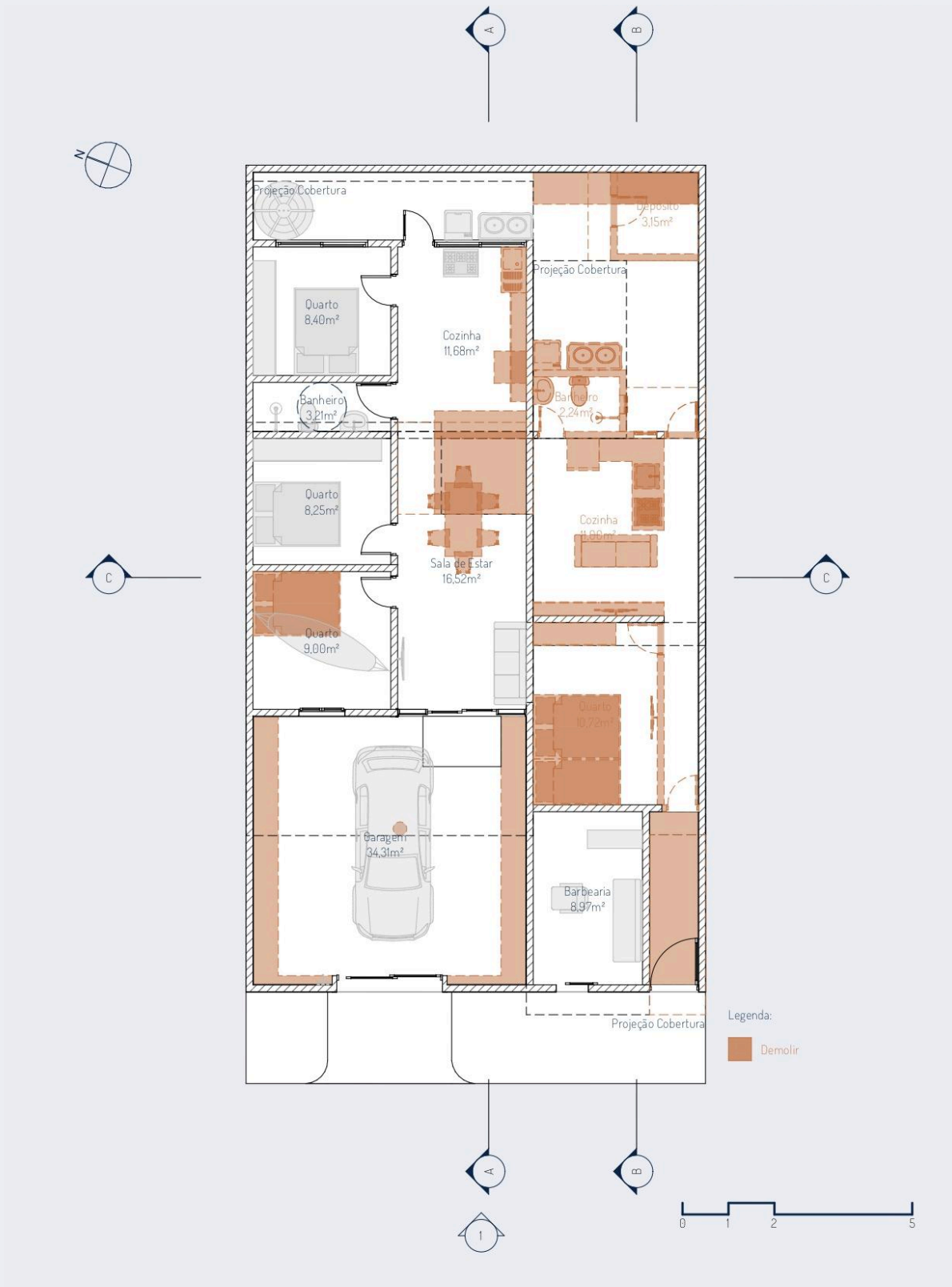
Figura 159: Planta do existente da Casa 349, considerando o Cenário Necessário



Fonte: Elaborado pelo autor



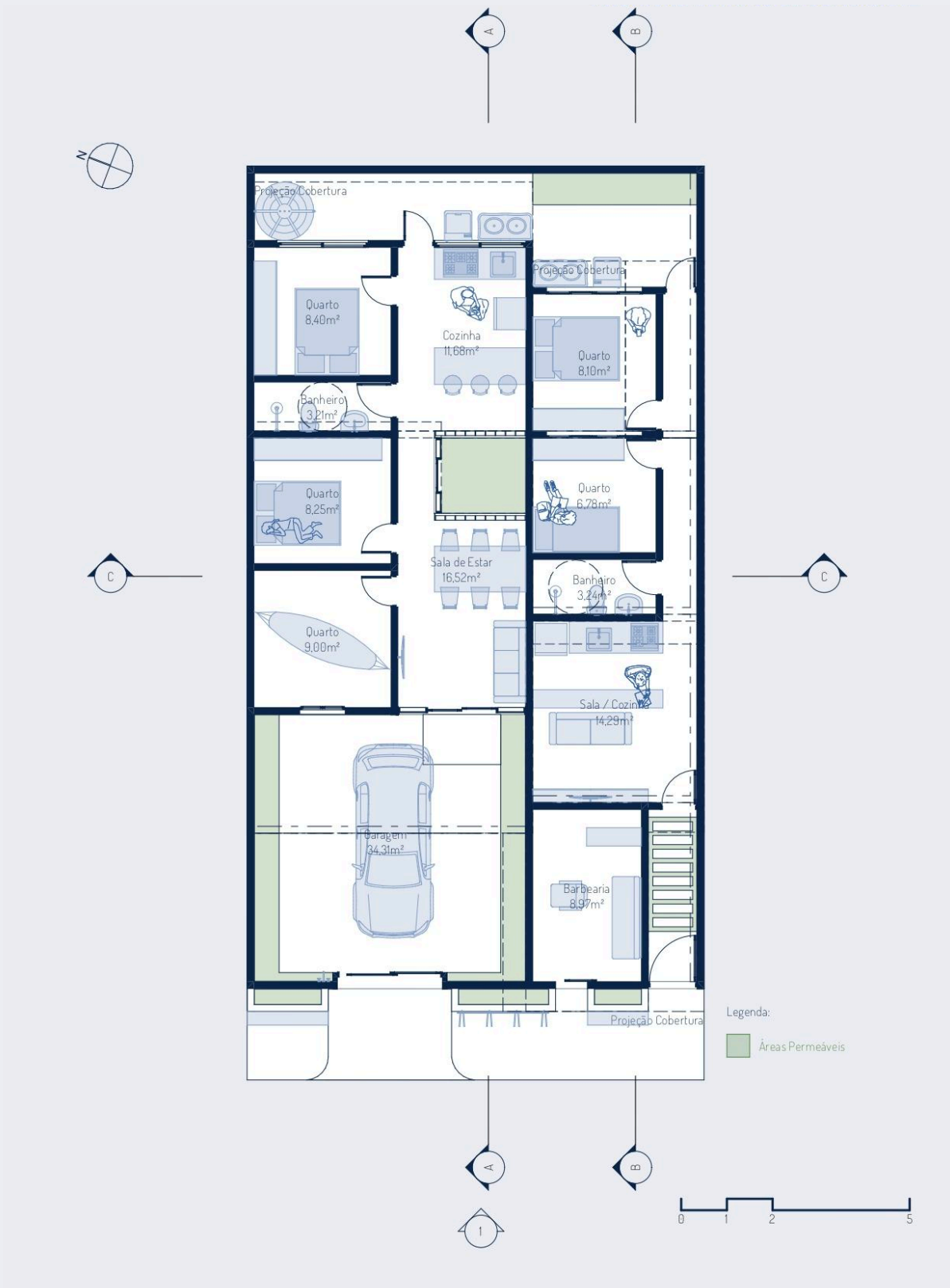
Figura 160: Planta de demolições da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



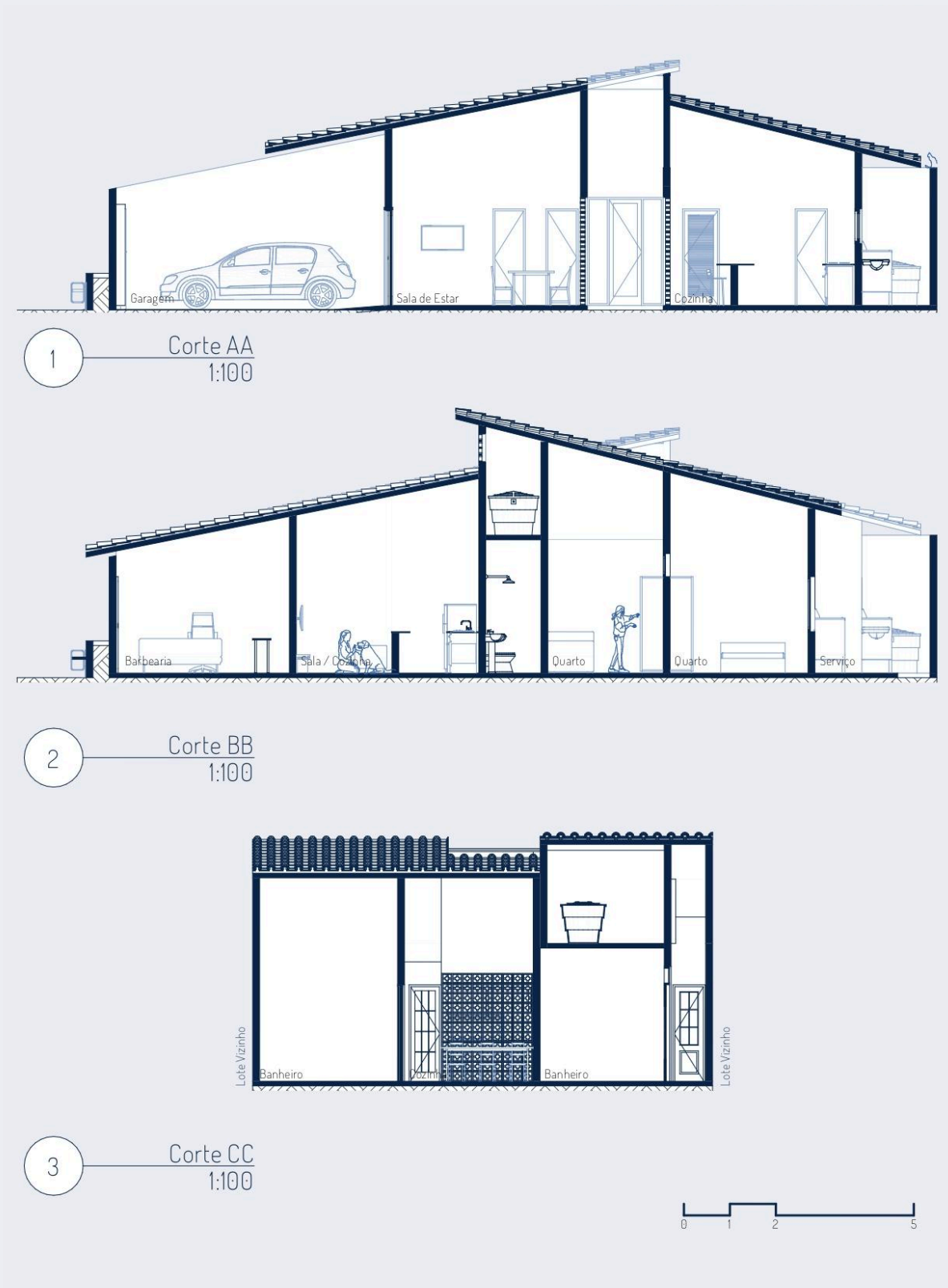
Figura 162: Planta final de Cenário Possível da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



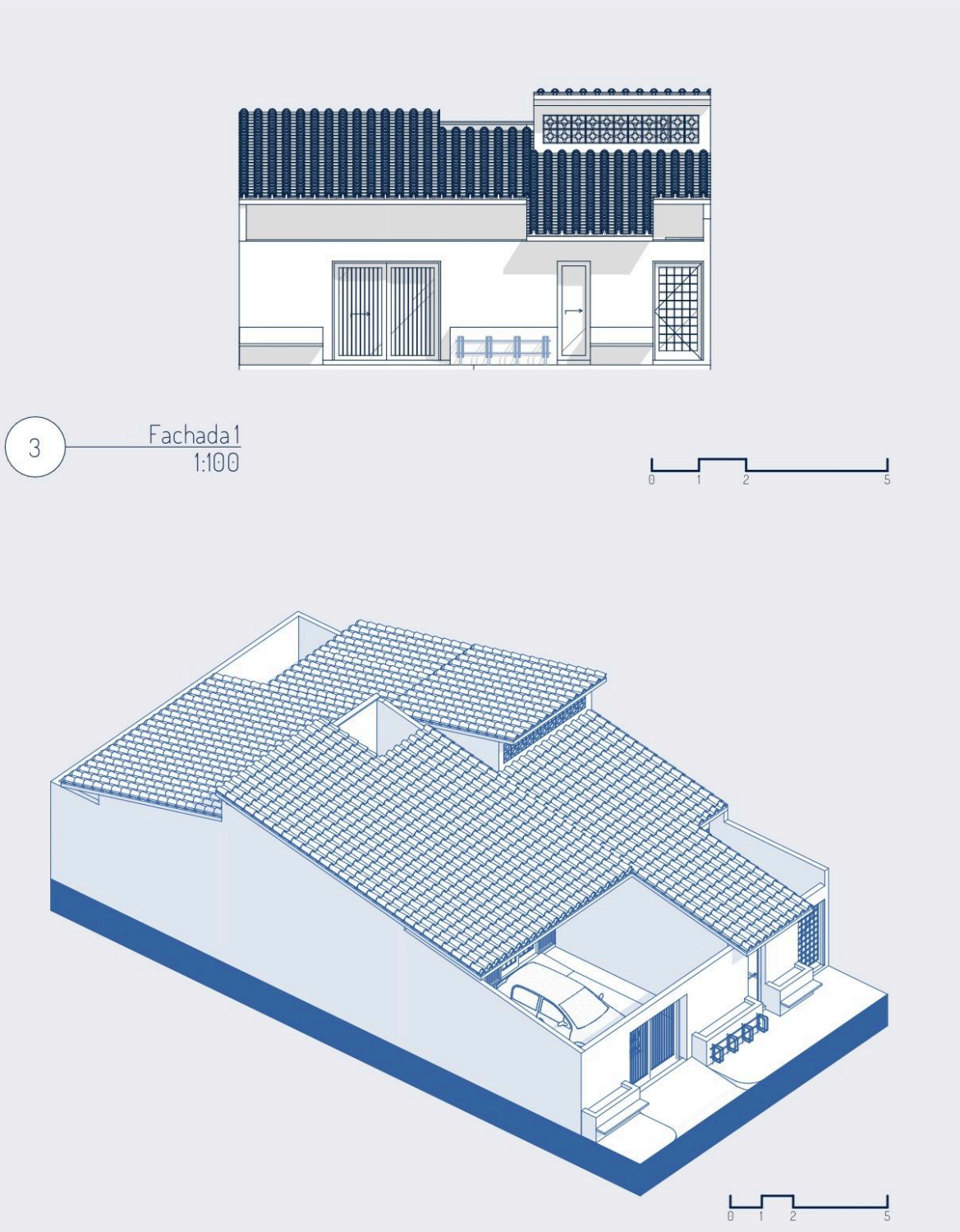
Figura 163: Cortes da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 164: Fachada e Perspectiva da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor

Nesse sentido, a reforma da Casa 349 explicita com clareza o papel do cenário possível dentro do dispositivo de assessoria técnica, pois trata-se de um momento em que a política pública deixa de atuar apenas no socorro e passa a investir na autonomia progressiva dos moradores, combinando subsídio parcial, microcrédito orientado e acompanhamento técnico contínuo. O projeto não encerra o processo da moradia, nem pretende alcançar um ideal normativo de habitação, mas cria bases sólidas para que novas decisões possam ser tomadas no futuro de forma mais informada, segura e consciente. Ao dialogar com as questões apresentadas anteriormente e aprofundar as estratégias delineadas para o cenário possível, a casa demonstra que a assessoria técnica, quando operada como mediação e não como autoria, é capaz de transformar a precariedade difusa em processo orientado, no qual cada intervenção acumula qualidade, reduz desperdícios e fortalece a capacidade dos moradores de imaginar, negociar e realizar melhorias contínuas em sua própria casa.

Figura 165: Perspectiva da Casa 349 no Cenário Possível



Fonte: Elaborado pelo autor



Cenário Ideal:

A proposição da Casa 349 para este cenário representa o ponto de inflexão mais profundo do percurso de melhorias habitacionais delineado ao longo do trabalho. Diferentemente dos cenários anteriores voltados à estabilização e à requalificação incremental da moradia existente, o Cenário Ideal assume que determinadas condições da casa não podem ser plenamente resolvidas por ajustes pontuais ou remediações técnicas, exigindo uma reorganização estrutural, espacial e programática mais abrangente. No diagnóstico apresentado anteriormente, a moradia evidencia características recorrentes da *progressividade autoconstruída* em Maracanaú: adensamento excessivo do lote, compartimentação rígida, ambientes enclausurados, sobreposição de usos, circulação comprometida e dependência construtiva em relação aos lotes vizinhos. Ao longo do tempo, essas transformações, embora racionais do ponto de vista da sobrevivência e da adaptação cotidiana, passaram a impor limites claros à qualidade do habitar, à salubridade e à autonomia espacial da família. O projeto do cenário ideal parte do reconhecimento explícito desses limites. Em vez de forçar a permanência irrestrita da lógica anterior, a proposta nomeia o esgotamento da configuração existente e propõe uma reestruturação profunda que reorganiza o funcionamento da casa sem negar sua história autoconstruída. Essa decisão está alinhada à lógica do dispositivo de assessoria técnica: o cenário ideal não é imposto como padrão normativo, mas apresentado como horizonte técnico e político, acessível quando as condições institucionais, financeiras e familiares assim o permitem.

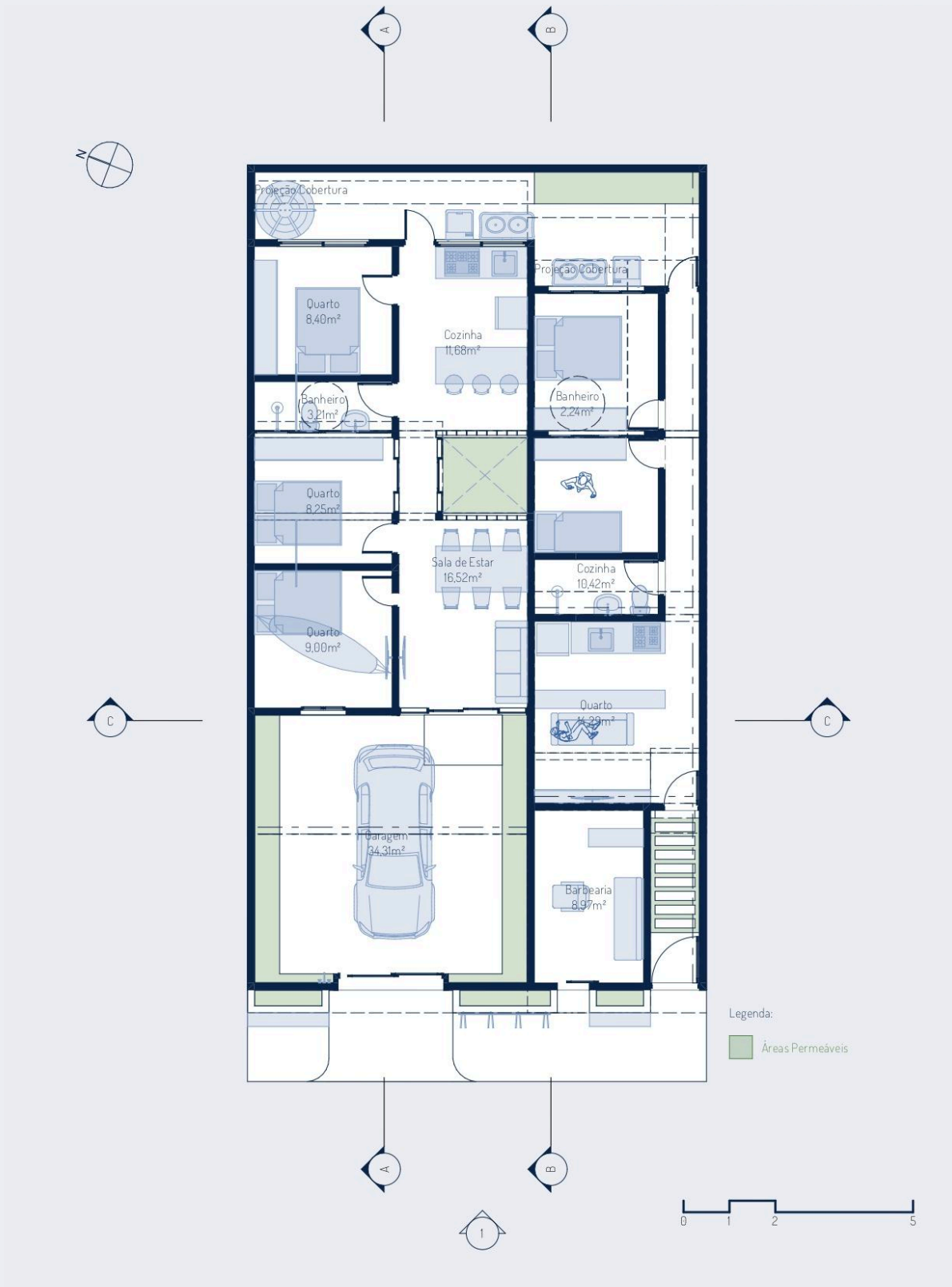
Do ponto de vista espacial, o projeto promove uma recomposição clara entre usos domésticos e produtivos, reorganizando a relação entre a barbearia, os espaços de estar e os ambientes íntimos. A **construção de um pavimento superior**, devidamente estruturado e acessado por uma circulação vertical segura, responde simultaneamente a três questões centrais identificadas no diagnóstico:

1. A necessidade de ampliação sem comprometimento das áreas ventiladas e iluminadas do térreo;
2. A superação da coabitação excessiva e da sobreposição de funções;
3. A criação de condições reais de privacidade, descanso e permanência digna.

A redistribuição dos dormitórios no pavimento superior, associada à reorganização dos banheiros e à qualificação das áreas de serviço, aponta para uma mudança qualitativa no modo de habitar, sem romper com a lógica da casa como processo. Ao contrário, o projeto reconhece a progressividade como princípio estruturante e insere numa base técnica estável, capaz de sustentar futuras transformações sem reproduzir ciclos de precarização. Do ponto de vista ambiental, o cenário enfrenta de maneira mais decisiva os problemas de enclausuramento e ventilação cruzada. Por meio do **descolamento dos vizinhos e da abertura e proteção de janelas**, o desempenho térmico e lumínico da edificação podem ser melhorados, reduzindo a dependência de soluções improvisadas e mitigando patologias recorrentes associadas à umidade e ao superaquecimento. Aqui, a arquitetura deixa de operar apenas como correção de falhas e passa a atuar como estrutura de suporte ao bem viver, no sentido discutido ao longo do trabalho.



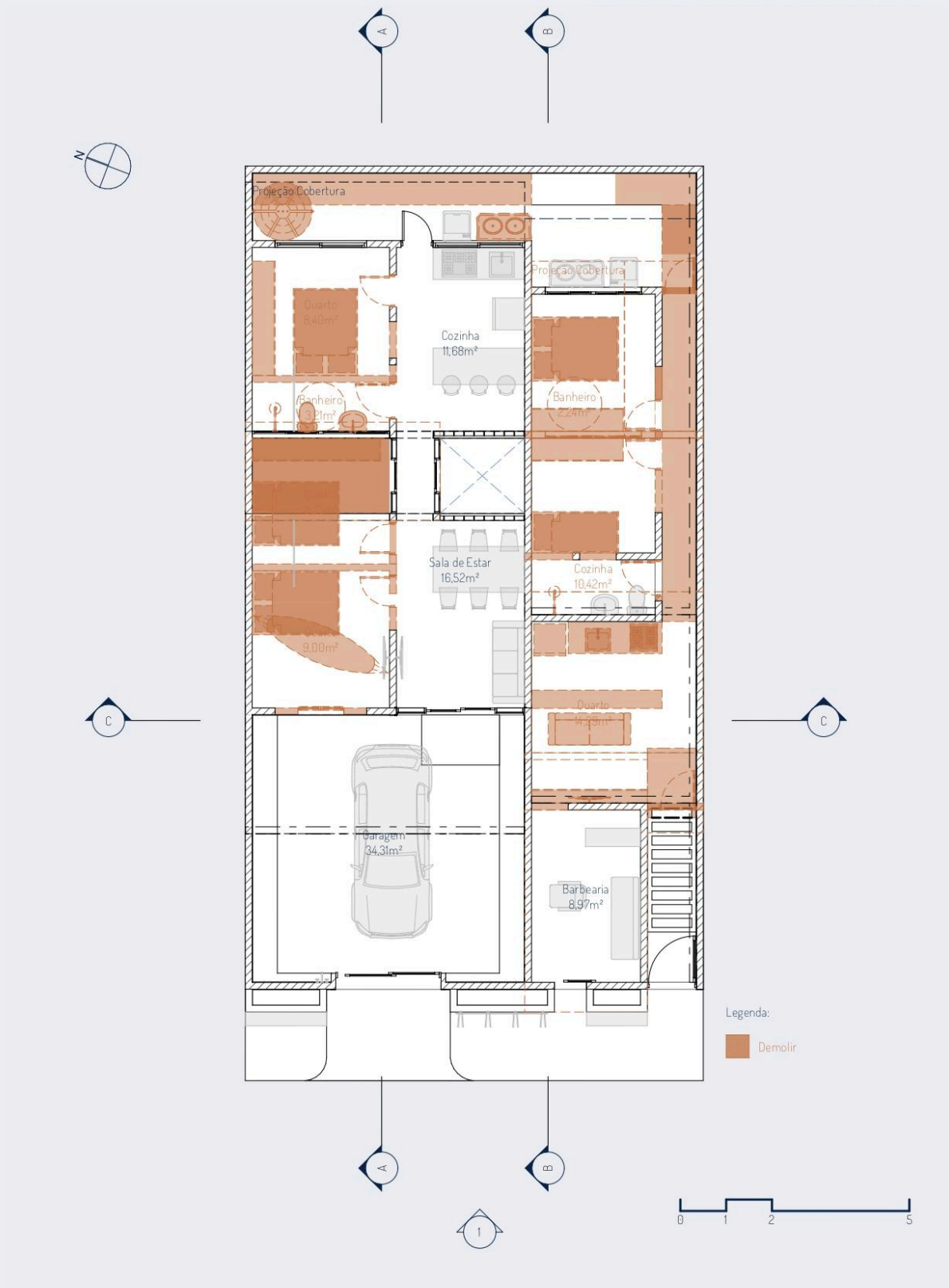
Figura 166: Planta do existente da Casa 349, considerando o Cenário Possível



Fonte: Elaborado pelo autor



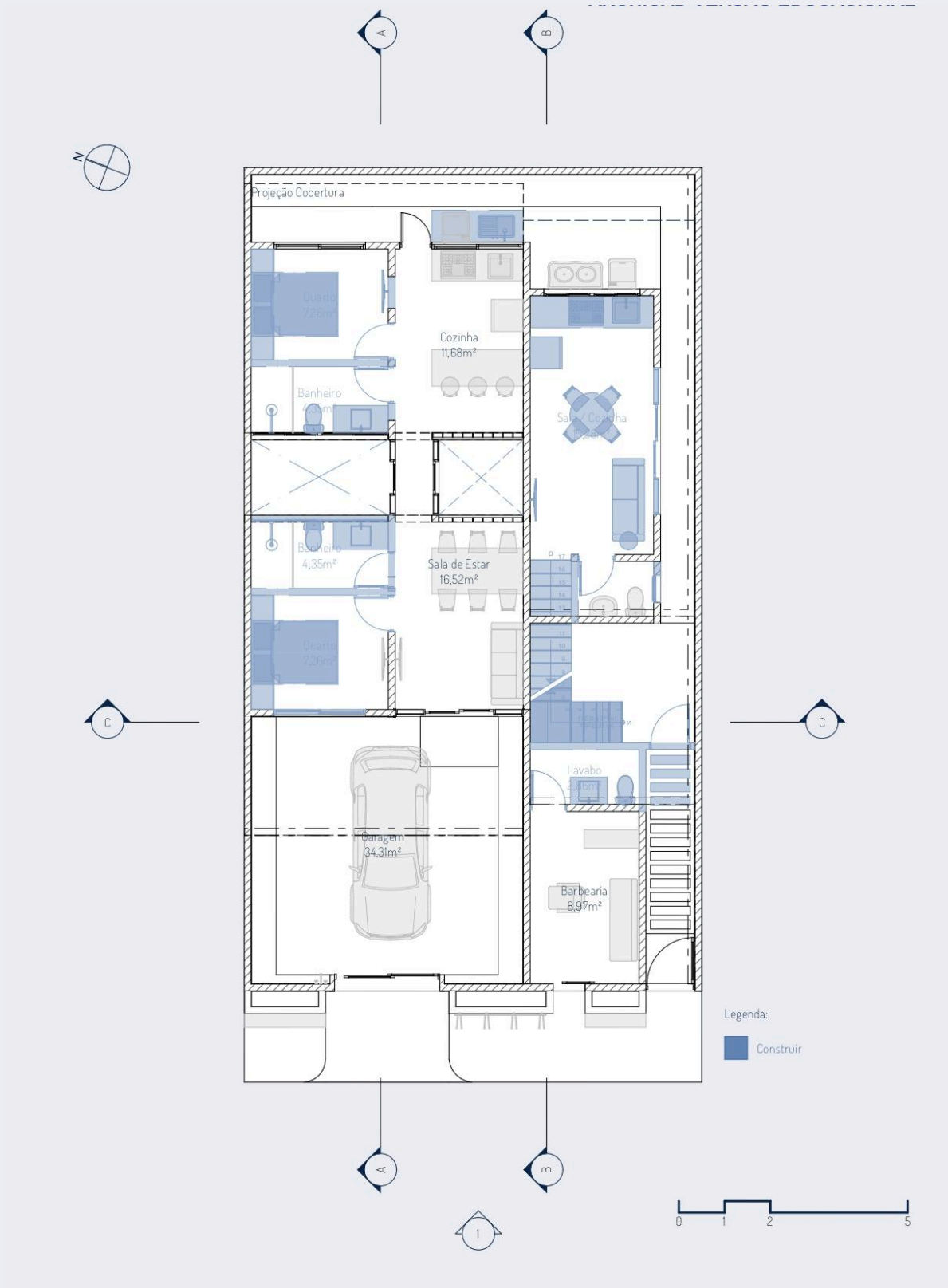
Figura 167: Planta de demolições da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



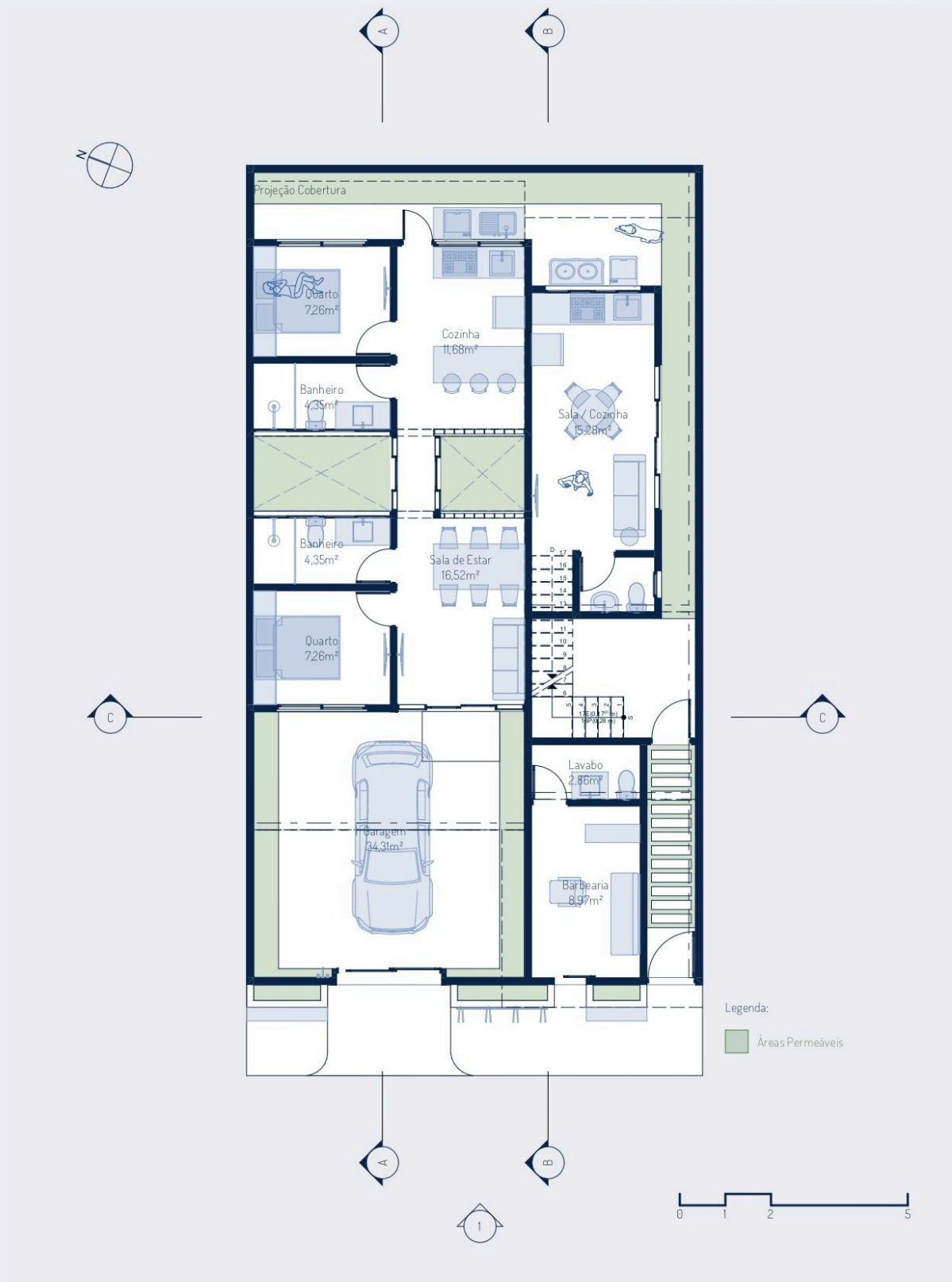
Figura 168: Planta de construção da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



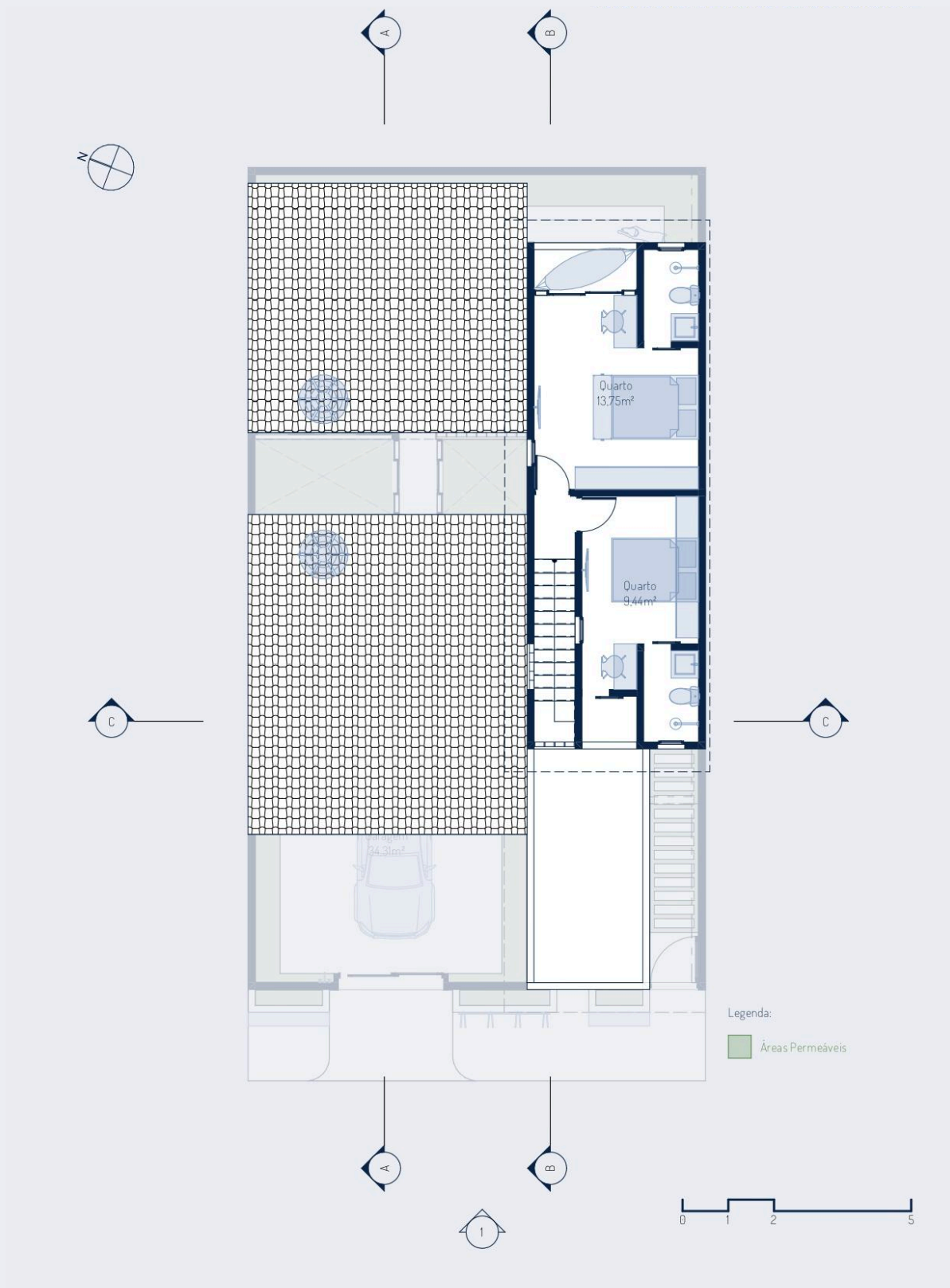
Figura 169: Planta Baixa final do Cenário Ideal da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



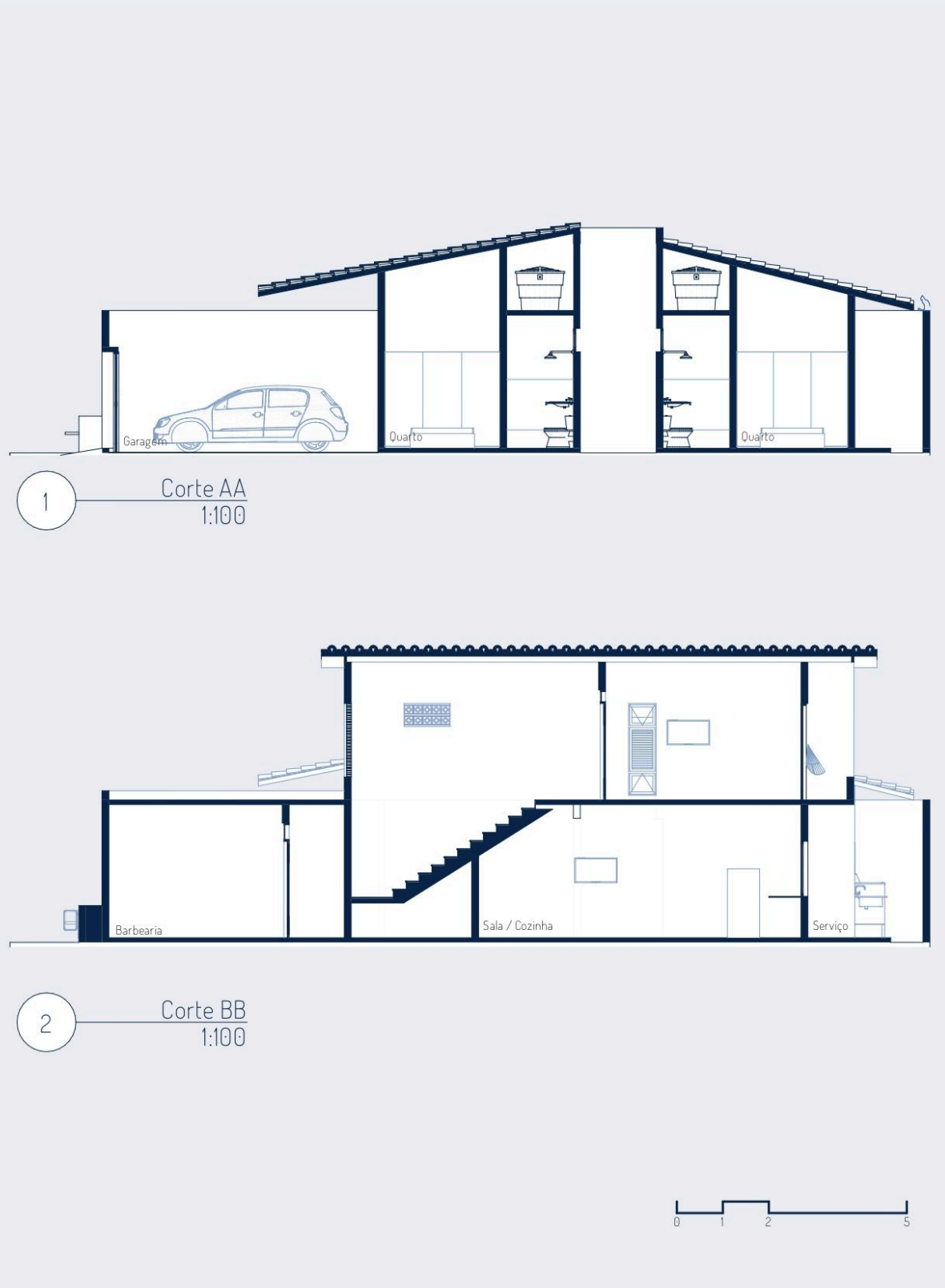
Figura 170: Planta Superior final do Cenário Ideal da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



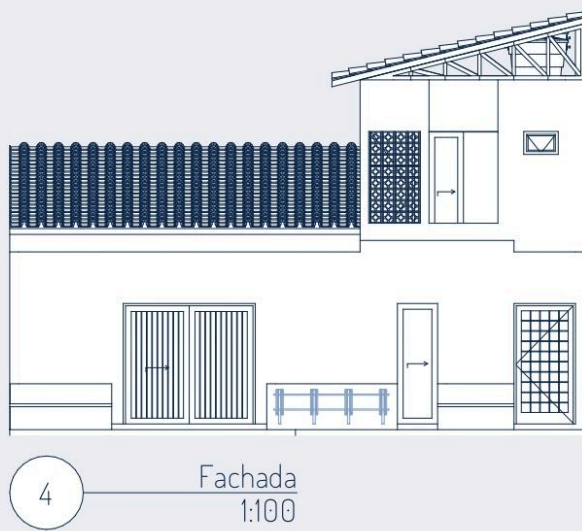
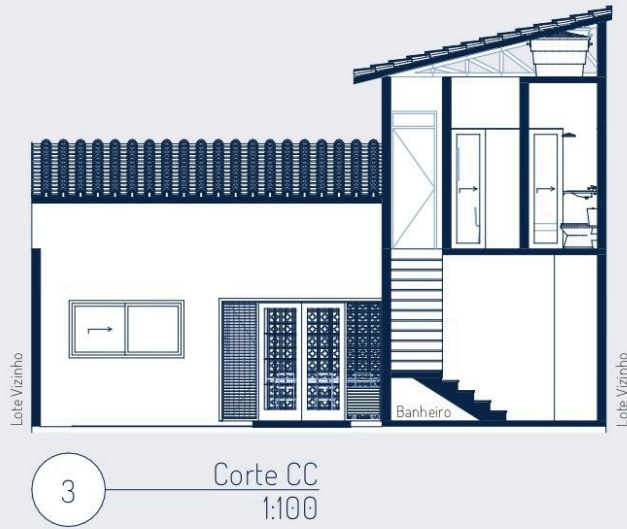
Figura 171: Cortes da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



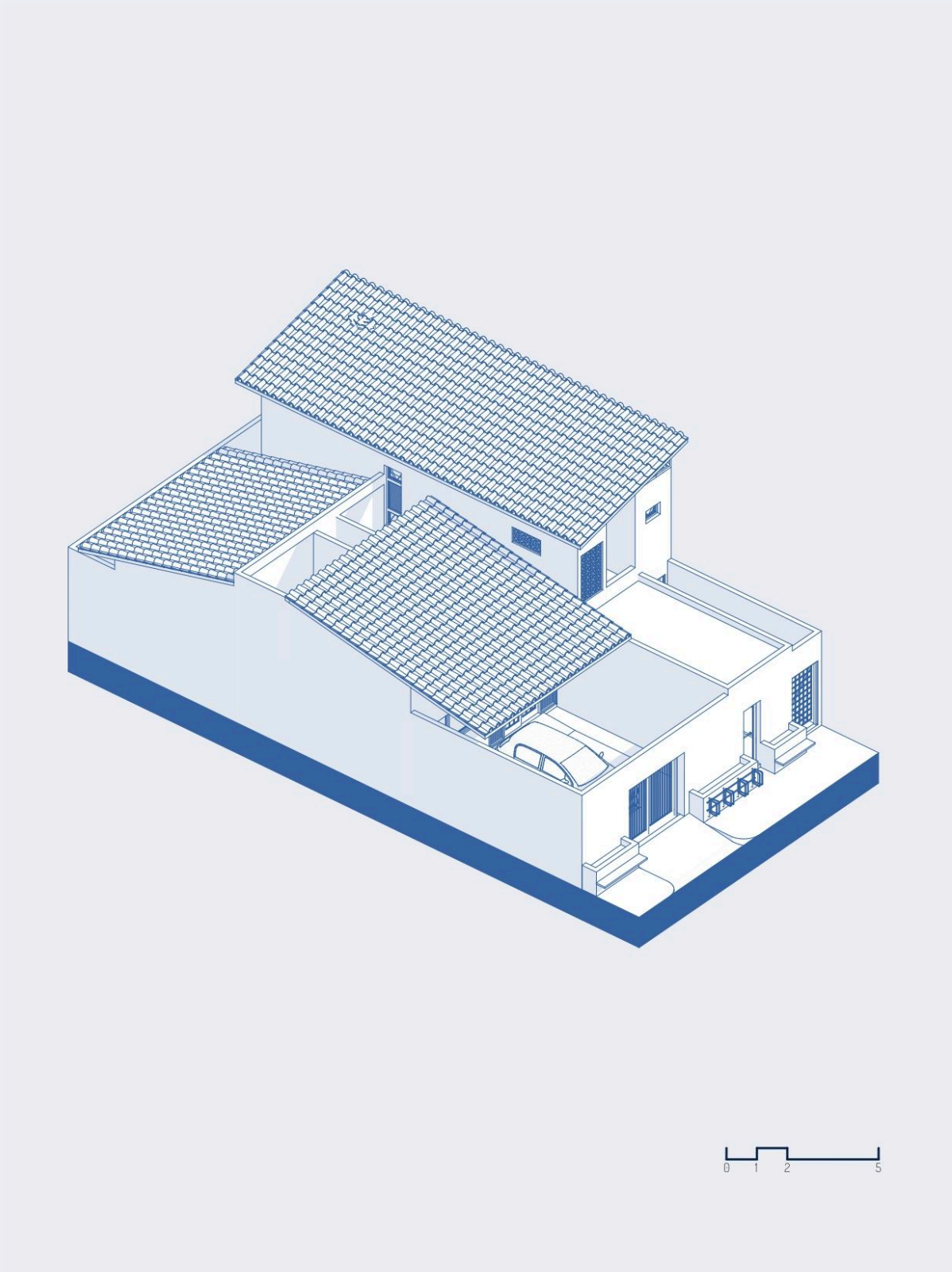
Figura 172: Cortes e Fachada da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor



Figura 173: Perspectiva da Casa 349



Fonte: Elaborado pelo autor

É importante destacar que o Cenário Ideal não se apresenta como solução universal ou imediatamente executável. Pelo contrário, ele assume seu caráter reivindicatório, funcionando como instrumento de visibilização de demandas que extrapolam a capacidade financeira individual da família. Ao sistematizar tecnicamente essas necessidades, o projeto transforma uma precariedade vivida de forma silenciosa em argumento técnico-político, apto a fundamentar a captação de recursos, a articulação com políticas de habitação de interesse social e a reivindicação de investimentos estruturantes. Nesse sentido, a Casa 349 materializa o papel mais amplo do dispositivo de assessoria técnica proposto neste trabalho: produzir conhecimento, registrar limites e construir futuros possíveis. O projeto não deve negar os cenários anteriores, pois só se torna inteligível porque se apoia na estabilização do necessário e na qualificação do possível. Sua existência reforça a ideia de que uma política de melhorias habitacionais deve operar em múltiplos tempos: protegendo a vida no presente, qualificando o uso no curto prazo e disputando, de forma organizada, o direito a transformações mais profundas no longo prazo.

Assim, o Cenário Ideal da Casa 349 não encerra o processo de projeto, mas o reposiciona, além de afirmar que a moradia autoconstruída pode e deve ser objeto de reestruturação qualificada quando suas próprias estratégias de adaptação se esgotam. Ao fazê-lo, reafirma o princípio central deste trabalho: a casa é um processo, o projeto é um direito e a assessoria técnica é a mediação necessária entre a vida real e a cidade que ainda precisa ser construída.

Figura 174: Perspectiva da Casa 349 no Cenário Ideal



Fonte: Elaborado pelo autor



Houve um tempo em que a casa era mais aberta, mais fresca e permeável. O ar circulava com facilidade, a luz atravessava os espaços e o quintal cumpria seu papel de extensão da vida doméstica. Festas aconteciam com frequência, as cadeiras se espalhavam pelo quintal, as conversas atravessavam o dia e a noite, e a casa se tornava, por alguns momentos, um espaço coletivo. Não porque fosse tecnicamente perfeita, mas porque ainda havia margem para o encontro, para o improvisado e para o uso compartilhado dos espaços. A moradia, naquele contexto, era suporte para a alegria. Com o passar do tempo, a casa precisou crescer. Novos quartos surgiram, coberturas avançaram, áreas livres foram sendo ocupadas. Cada transformação respondeu a uma necessidade real de adaptar-se às urgências da vida. No entanto, esse processo, conduzido sem apoio técnico e sem políticas públicas, cobrou seu preço. O que antes era permeável tornou-se fechado; o que antes era ventilado tornou-se quente; o que antes convidava à permanência passou a exigir resistência. A casa continuou abrigo da vida, mas passou a fazê-la sob esforço constante.

Essas mudanças não eliminaram o afeto nem a memória, mas alteraram profundamente as condições de bem-estar. As festas se tornaram mais raras, os encontros mais curtos e o uso dos espaços mais restritos. O conforto ambiental deixou de ser um dado contínuo e passou a ser exceção. Não por falta de cuidado, mas porque a progressividade autoconstruída, quando desassistida, tende a sacrificar aquilo que não parece urgente no momento da obra: o ar, a luz, o solo e o respiro. O resultado é uma casa funcional, porém cansada: habitada com tensões constantes. O direito de acreditar nasce da recusa em aceitar que essa perda seja definitiva. Acreditar, aqui, significa sustentar a possibilidade de que a casa possa voltar a ser espaço de permanência confortável, de encontros prolongados, de convivência saudável. Não como um retorno a um passado idealizado, mas como construção consciente de um futuro possível, tecnicamente orientado e politicamente sustentado. O dispositivo de assessoria técnica para uma realidade autoconstruída em Maracanaú, apresentado ao longo deste trabalho, surge como tentativa concreta de reconectar a moradia àquilo que ela já foi capaz de oferecer. Ao organizar as intervenções em cenários graduais e estratégias acessíveis, o dispositivo busca reduzir riscos, recuperar qualidades ambientais perdidas e criar condições para que a casa volte a respirar.

Acreditar também significa reconhecer que a alegria não é um elemento secundário da habitação. Uma casa saudável não é apenas aquela que não adoce, mas aquela que permite o encontro, o descanso, o convívio e a celebração. Espaços mais ventilados, áreas permeáveis, relações mais equilibradas entre cheios e vazios são infraestrutura da vida social, são elas que permitem que a casa volte a ser lugar de celebração, permanência e memória compartilhada. Nesse sentido, o direito de acreditar se articula diretamente ao desenho da política proposta. O Estado deve criar condições para que essas qualidades retornem às moradias como um direito, ao transformar a assessoria técnica em política pública e fazer com que a arquitetura não chegue tarde demais, apenas para corrigir os riscos, mas acompanhar a vida ao longo do tempo, prevenindo perdas e ampliando possibilidades. Encerro este trabalho assumindo que a arquitetura não se limita ao desenho de espaços, mas participa da construção de futuros possíveis e afirmo que as casas autoconstruídas em Maracanaú podem voltar a ser lugares de encontro, conforto e alegria. O direito de acreditar sustenta que, com apoio técnico, políticas públicas e reconhecimento do saber popular, esses momentos não precisam permanecer apenas na memória, eles podem fazer parte do cotidiano novamente.





Considerações Finais:

Este trabalho partiu de uma inquietação pessoal de compreender por que a moradia, embora amplamente produzida pelas próprias famílias, permanece tão distante das condições de qualidade, conforto e segurança que deveriam caracterizar um direito básico. Ao longo do percurso desenvolvido, tornou-se evidente que essa distância não se explica apenas por limitações construtivas ou econômicas, mas pela fragmentação histórica entre política habitacional, planejamento urbano e o direito ao projeto. A realidade autoconstruída de Maracanaú revelou-se, assim, um campo fértil para refletir sobre a função social da arquitetura, sobre o papel do Estado e sobre as possibilidades de uma prática profissional comprometida com a vida cotidiana.

O capítulo **Direito à Moradia** permitiu situar o Conjunto Jereissati dentro de um processo mais amplo de produção habitacional no Brasil, marcado pela ênfase quantitativa e pela descontinuidade das políticas públicas ao longo do tempo. A provisão inicial da moradia, embora fundamental, mostrou-se insuficiente para acompanhar o crescimento das famílias e as transformações do território. O direito à moradia, entendido apenas como acesso à unidade habitacional, revelou seus limites quando dissociado da permanência, da qualidade e da possibilidade de adaptação ao longo da vida.

Em seguida, o **Direito de Habitar** deslocou o olhar para dentro das casas e para as práticas cotidianas que sustentam a vida no território autoconstruído. A análise da progressividade autoconstruída evidenciou que cada ampliação, subdivisão ou adaptação carrega decisões racionais, afetivas e econômicas. As condições de habitabilidade observadas não foram tratadas como falhas individuais, mas como expressão material da ausência de acompanhamento técnico e de políticas contínuas. Habitar, nesse contexto, mostrou-se um processo ativo, relacional e profundamente conectado às trajetórias familiares.

O **Direito ao Projeto** introduziu a reflexão sobre a atuação profissional e sobre a arquitetura enquanto mediação. A Lei de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social apareceu como um marco importante, ainda pouco efetivado no cotidiano das cidades. A discussão evidenciou que o projeto não se restringe ao desenho formal, mas envolve tradução, escuta, negociação e compartilhamento de decisões. Reconhecer o projeto como direito implica reconhecer também o morador como sujeito ativo do processo e o arquiteto como mediador de saberes.

No capítulo **Direito à Melhoria**, o trabalho avançou para o campo propositivo, articulando cenários de intervenção e estratégias de projeto compatíveis com a realidade autoconstruída. A organização das melhorias em cenários — necessário, possível e ideal — permitiu estruturar uma atuação gradual, capaz de responder às urgências sem perder de vista a qualificação do espaço e o horizonte de transformação mais ampla. As estratégias apresentadas buscaram oferecer meios técnicos flexíveis, respeitando a progressividade da moradia e as limitações materiais das famílias, ao mesmo tempo em que ampliam a segurança, a salubridade e o conforto ambiental.



Por fim, o **Direito de Acreditar** reuniu as dimensões técnicas, políticas e sensíveis do trabalho. Acreditar apareceu como condição fundamental para qualquer processo de transformação: acreditar que a casa pode melhorar, que a vida cotidiana pode ganhar mais qualidade e que o Estado pode atuar como garantidor de direitos. O dispositivo de assessoria técnica e o desenho da política pública apresentados não se propõem como soluções definitivas, mas como instrumentos capazes de orientar práticas, estruturar demandas e sustentar a permanência das famílias no território com mais dignidade.

Ao concluir este trabalho, fica evidente que a moradia autoconstruída não é um problema a ser corrigido, mas um processo a ser compreendido e qualificado. A assessoria técnica, quando articulada a políticas públicas, tem o potencial de aproximar a arquitetura da vida real das pessoas, reduzindo riscos, ampliando possibilidades e fortalecendo autonomias. Este trabalho não encerra uma resposta, mas registra um aprendizado. Como estudante de arquitetura em conclusão de formação, ele representa um ponto de partida: a compreensão de que projetar envolve responsabilidade social, escuta atenta e compromisso com o cotidiano.

Assim, espera-se que este trabalho contribua para o debate sobre a habitação de interesse social, sobre a efetivação da ATHIS e sobre formas de atuação profissional mais sensíveis às realidades autoconstruídas. Que ele sirva como registro, reflexão e convite para que o direito à moradia, ao projeto, à melhoria e à permanência sejam tratados como partes indissociáveis do direito à cidade.



Referências Bibliográficas

ANDRADE, Luís Aureliano G. de; AZEVEDO, Sérgio. **Habitação e Poder** – da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional de Habitação. Zahar: Rio de Janeiro, 1982.

ARAGÃO, Thêmis Amorim. **Influência das políticas habitacionais na construção do espaço urbano metropolitano de Fortaleza: história e perspectivas**. 2010. 132 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2010.

ARGAN, Giulio Carlo. **Arte moderna**. São Paulo: Companhia das Letras, 1992

ARGAN, Giulio Carlo. **Sobre a tipologia em arquitetura**. In: NESBITT, Kate (Org.). Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica (1965-1995). São Paulo: Cosac Naify, 2008.

ARRETCHE, Marta. **Intervenção do Estado e setor privado: O modelo brasileiro de política habitacional**. (pp.21-36). In: Espaço e Debates, no31. São Paulo.1990"

BASTOS, Cláudia. **ATHIS e Melhorias Habitacionais: uma janela para a moradia adequada**. In: PÓLIS, Instituto. ATHIS para o direito à moradia. São Paulo: ., 2021. p. 90-97.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, 2004. 4a Ed. 344p.

BOSV, René Coulomb. **LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DE LOS ESTADOS LATINOAMERICANOS**. In: VELÁZQUEZ, Bianca Rebeca Ramírez; COBOS, Emilio Pradilla (comp.). Teorías sobre la ciudad en América Latina. Ex Hacienda San Juan de Dios: Sextil Online, 2014. p. 485-530.

BOREL, Mariana Barbosa Miranda. **POLÍTICAS PÚBLICAS DE ASSESSORIA TÉCNICA EM ARQUITETURA E URBANISMO: práticas na direção da autonomia**. 2020. 199 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Escola de Arquitetura – Ea, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2020.

BRASIL. **Lei nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008**. Assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social e altera a Lei no 11.124, de 16 de junho de 2005. Brasília, DF: Presidência da República, [2008]. Disponível em: www.planalto.gov.br. Acesso em: 16 de agosto de 2025.

BRAGA, Bruno Melo. **Flexibilidade e permanência: os edifícios públicos modernos de Fortaleza**. 2017. 153 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo e Design, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2017.



CARRASCO, André. **A urbanização como expressão da desigualdade urbana**. São Paulo: 3º Anais do CIHEL, 2015.

CARVALHO, Pedro V.; LEITÃO, Karina Oliveira; SANTO AMORE, Caio. **Camadas de autoconstrução na moradia popular latino-americana: o conjunto se transforma com a chegada da favela**. Thésis, Rio de Janeiro, v. 9, n. 19, e 540, abr. 2025.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1995. Série Princípios, 3ª Edição.

CORREIA, Telma de Barros. **A construção do habitat moderno no Brasil - 1870-1950**. São Carlos: RiMa, 2004.

FERRO, Sérgio. **A produção da casa no Brasil**. Coleção Teoria e História da Arquitetura (Acervo Sérgio Ferro), TFTK Production Studies, 2023.

FERRO, Sérgio. **Nota sobre "O vício da virtude"**. Novos Estudos CEBRAP, n. 76, p. 229-234, nov. 2006.

"GOMES, Rafael Brito. **Economia urbana e espaços metropolitanos: Maracanaú no contexto da metropolização de Fortaleza**. Ceará: Geouece, 2013."

GONDIM, Linda Maria Pontes. **Fortaleza 1987: crescimento, opulência e miséria**. Fortaleza: Universidade Federal do Ceará, 1987. Mestrado em Economia, Série Textos para Discussão, n.65.

GUIMARÃES, Eduardo Nunes. **O espaço da moradia urbana na economia capitalista: uma reflexão teórica**. Campinas 2011. Tese (Doutorado em Ciências Econômicas). Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas.

HADDAD, Ana Maria de Carvalho Nunes Ferreira. **NÃO REPARA A BAGUNÇA: um estudo sobre iniciativas em melhorias habitacionais**. 2022. 267 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São Paulo, São Paulo, 2022.

IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2022: População e Domicílios - Primeiros Resultados**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023.

JARAMILLO, Samuel. **Las formas de producción del espacio construido en Bogotá**. In: PRADILLA, Emilio (org.). *Ensayos sobre el problema de la vivienda en México*. México: Latina UNAM, 1982. pp. 149-212.

KAPP, Silke; BALTAZAR, Ana Paula; MORADO, Nascimento. **Arquitetura como exercício crítico**. Belo Horizonte, 2008. p. 39-64. In: KAPP, Silke & BALTAZAR, Ana Paula (eds.) *Moradia e outras margens*. Belo Horizonte, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **Direito à Cidade**, Antropos, Paris: 1968.



LEITÃO, Gerônimo & ANDRADE, Luciana da Silva. **Transformações na Paisagem Urbana: "Favelização" de Conjuntos Habitacionais.** ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 12., 2007, Belém. Belém - Pará: ., 2007.

LOPES, João Marcos. **O anão caolho.** Novos Estudos CEBRAP, n. 76, p. 219-227, nov. 2006.

LOPES, Marcela Silviano Brandão. **Artesanias na Cidade Autoconstruída.** In: NASCIMENTO, Denise Morado (org.). Saberes [Auto]construídos. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016. p. 31-42.

MARICATO, Ermínia. **Autoconstrução, a arquitetura possível.** In: MARICATO, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) . 2. ed. São Paulo: Editora Alfa-omega, 1982. p. 71-93.

MARTINS, M. de F. A. **Espaço e política na realidade dos conjuntos habitacionais.** In: DAMIANI, A. L.; CARLOS, A. F. A.; SEABRA, O. C. de L. (Org.). O Espaço no Fim de Século: a nova raridade. 2. ed. São Paulo: Contexto, 2001. p. 165-171.

MÁXIMO, Francisco Rérisson Carvalho Correia. **Moradia, Arquitetura e Cidade: mudanças e permanências na produção da habitação social no espaço urbano metropolitano de Fortaleza.** 2012. 230 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Carlos, 2012.

MENESES, Bianca Feijão de. **Arquitetura-Suporte para a Moradia Popular.** 2023. 163 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Escola de Arquitetura - Ea, Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2022.

MONEO, Rafael. **Inquietação teórica e estratégia projetual na obra de oito arquitetos contemporâneos.** São Paulo: Cosac Naify, 2008.

MORADO NASCIMENTO, D. **Outra Lógica da Prática.** In: Saberes [auto]construídos. Denise Morado Nascimento. Belo Horizonte: Associação Imagem Comunitária, 2016.

MOURA, Rafael Costa de. **Jaramillo e as formas de produção do espaço construído: uma base para a rediscussão do modelo centro-periferia.** In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 17., 2017, São Paulo: ANPUR, 2017.

NASCIMENTO, Denise Morado. **Os [auto]construtores das cidades brasileiras.** In: D'OTTAVIANO, Camila (org.). Habitação e Cidade: trocas latino-americanas. São Paulo: ., 2024. p. 114-132.

OLIVEIRA, Francisco de. **O vício da virtude: autoconstrução e acumulação capitalista no Brasil.** Novos Estudos CEBRAP, n. 74, p. 67-85, mar. 2006.



PEQUENO, L. R. B. (Ogr.). **Como anda Fortaleza.** – Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2009.

RAQUEL ROLNIK. **Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada:** uma avaliação de sete empreendimentos no estado de São Paulo. In: AMORE, Caio Santo (org.). *Minha Casa... e a Cidade?: avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros.* Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015. p. 391-416.

ROSA, Thaís Troncon; LINHARES, Juliana de Faria; ROCHA, Heliana Faria Mettig (org.). **Partilhas Emergentes:** assistência e assessoria técnica, extensão universitária e direito à cidade em debate. Salvador: ., 2022.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz & AZEVEDO, Sérgio. **A produção da moradia nas grandes cidades:** dinâmicas e impasses dinâmicas e impasses. In: RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz & AZEVEDO, Sérgio (Orgs.). *A crise da moradia nas grandes cidades: da questão da habitação à reforma urbana.* Rio de Janeiro: UFRJ, 1996.

SANTO AMORE, Caio. **De Refavela a Koyaanisqatsi:** duas canções para poeira, lama e CAUS. *Revista e-Metrópole*, v. 11, p. 8-17, 2020.

SANTOS, M. **O espaço dividido:** os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos. 2 ed., 1 reimpr. – São Paulo: EDUSP, 2008.

SILVA, José Borzacchiello da. **Quando os incomodados não se retiram:** uma análise dos movimentos sociais em Fortaleza. Fortaleza: Multigraf Editora, 1992.

STEVENS, Garry. **O Círculo Privilegiado:** Fundamentos sociais da distinção arquitetônica. Brasília: UNB, 2003.

TARAMELA. **Caminhos para Melhorias Habitacionais:** uma proposta a partir da assessoria técnica na zeis pici. Fortaleza: ., 2025.

TURNER, John F.C. **Housing by People:** Towards Autonomy in Building Environments. New York: Pantheon Books, 1977.

WEIMER, G. **Arquitetura popular brasileira.** São Paulo, Martins Fontes, 2012.