

# **HABITAÇÃO SOCIAL: EXIGÊNCIAS DE MERCADO E FORMAÇÃO ACADÊMICA**

## **SOCIAL HOUSING: REAL STATE DEMANDS AND ACADEMIC FORMATION**

### **VIVIENDA POPULAR: SOLICITUDES DE MERCADO Y FORMACIÓN UNIVERSITARIA**

Rosa Maria Locatelli Kalil, Juan José Mascaró e Adriana Gelpi  
Universidade de Passo Fundo - Rio Grande do Sul

#### **Abstract**

This paper approaches the production of social housing in Passo Fundo, RS, as background for academic studies. It presents a study of the real state sector, developed at Passo Fundo University, and also describes the social housing management implemented with the user's participation alternatives. It proposes and discuss recommendations for inclusion of subjects and methodologies about social housing in graduation and post-graduation programmes, enabling students and professionals to understand the social housing context, in order to guarantee a social-economic interaction, the improvement of social-urban context and the improvement of citizenship conditions.

#### **Resumo**

Este trabalho aborda a realidade da produção habitacional do interior do estado do Rio Grande do Sul, tomada como fundamentação e contexto para o desenvolvimento dos trabalhos acadêmicos. A seguir, apresenta resultados de processos pedagógicos e de investigação desenvolvidos na Universidade de Passo Fundo, abordando núcleos habitacionais construídos com participação do usuário, na modalidade cooperativa e mutirão. Por último, propõe e discute recomendações para inserção de conteúdos e metodologias nos currículos, capacitando alunos e cursos para o diagnóstico da realidade, bem como para a prática profissional nesse campo, cujo potencial econômico agrega-se ao resultado social.

Palavras-chave: habitação social, formação acadêmica e profissional, qualidade de projeto habitacional.

#### **Contextualizando o tema abordado**

A questão da provisão da habitação social na última década do século XX revela-se uma preocupação de âmbito mundial, posto que o fenômeno da mudança de paradigma, de provisão convencional, pública ou privada, para alternativas com diferentes níveis de participação das instâncias públicas, privadas e populares, nos processos de apropriação da moradia, está ocorrendo tanto nos países centrais, de urbanização mais consolidada, quanto nos países periféricos ou em desenvolvimento, de urbanização caótica. Certamente, as necessidades espaciais e sociais, bem como as condições ambientais, humanas, culturais e organizacionais diferem em cada local, em cada sociedade. Contudo, os objetivos buscados convergem: obter habitações, núcleos habitacionais, bairros e cidades adequados e sustentáveis para promover e garantir cidadania às pessoas no ambiente urbano.

O leque de possibilidades de interação entre setores públicos, setores privados e agentes diversos torna-se infinito, dependendo de características tão variadas quanto o tipo de posse da terra, o sistema de financiamento dos recursos, o nível de desenvolvimento tecnológico, dentre inúmeras outras. Todas as modalidades apresentam hierarquias e elementos em diferentes proporções, não sendo suficiente a distinção entre provisão e apoio para abarcar as situações existentes. Nos modos de provisão de habitação informais ou não convencionais, incluem-se as invasões (ou ocupações), parcelamentos informais de terra, habitação informal de aluguel para baixa renda, habitação autoconstruída em terra alugada. Nos modos de provisão convencionais ou formais, estão as provisões governamentais, diretas e indiretas, lote urbanizado, urbanização de favelas, provisão de habitação cooperativada, além do setor privado, feito pelo proprietário ocupante ou como

empreendimento comercial forma, joint ventures entre incorporadores pequenos e proprietários de terra, cooperação empreendedor-comunidade, joint ventures público-privado. (Werna, 2000)

### **Habitação social e urbanização**

Ao construir a moradia, constrói-se a cidade. Na cidade, mesmo que mantida a propriedade privada, o ambiente privado passa a integrar o ambiente público. A casa torna-se parte da paisagem urbana, demanda serviços públicos, gera resíduos, conecta-se ao mundo, não mais apenas abrigo, mas identidade das pessoas na sociedade da informação. A habitação abriga a reprodução da vida e o cotidiano das famílias, que se complementam nas relações sociais, econômicas e culturais do espaço urbano, físico e virtual. Por isso, ao buscar habitações mais adequadas ao modo de vida, ao poder aquisitivo, às necessidades sociais e culturais das pessoas, buscam-se, ao mesmo tempo, essas características para a cidade. Como a cidade se constrói coletivamente e, também, pelas interferências privadas, a tendência de aperfeiçoar os mecanismos e as possibilidades de participação na provisão da habitação flui no sentido de aperfeiçoar os resultados dos processos conjuntos de construção social e física do espaço urbano.

A consciência de que a provisão habitacional deve ser atendida pelo conjunto formado pelas unidades habitacionais adequadas, serviços e infra-estrutura urbana adequados e serviços e equipamentos sociais adequados está sendo reforçada nos programas. Em caso contrário, continuar-se-á apenas a reproduzir padrões de assentamento informal, com sua carga de miséria e pobreza, retardando o desenvolvimento humano e social da população.

Ao fazer a análise das políticas públicas de provisão e das estratégias de assentamento urbano adotadas pela população carente de recursos econômicos e técnicos, vislumbra-se uma tendência de aproximação entre demandas e possibilidades. A cidade é o conjunto das possibilidades espaciais e sociais; logo, a segregação e a desigualdade afetam ao conjunto urbano.

Como em outras áreas de alta demanda social, como saúde, justiça, educação, a tendência de descentralização nas políticas habitacionais também se concretiza. A busca da democratização do acesso aos bens e serviços inerentes aos direitos sociais básicos tem sido constante e alguns avanços se fazem sentir. Em termos jurídicos, os aspectos relativos ao espaço urbano e sua gestão, garantidos pela Constituição Federal de 1988, começam a ser regulamentados, como, por exemplo, com o Estatuto das Cidades, promulgado em julho de 2001.

Na maioria das vezes, as propostas mais participativas e inovadoras na provisão habitacional e de infra-estrutura urbana esbarram nas exigências dos agentes financeiros para a obtenção dos recursos financeiros, aliada ao despreparo dos agentes promotores. Os padrões administrativos e políticos para propiciar as articulações necessárias ainda não estão estabelecidos plenamente.

O tema da habitação social foi tratado com ênfase nas décadas de 1960 e 1970, período em que as políticas habitacionais brasileiras oportunizaram investimentos maciços em grandes programas (MARICATO, 1987, 1997). A partir da década de 1990, houve uma retomada dos programas habitacionais, focados na gestão estadual e municipal, com busca de atendimento às demandas dos grupos e movimentos sociais e de uma qualidade arquitetônica para a habitação social (BONDUKI, 1992, 1996; GOHN, 1997).

Contudo, percebe-se que os conjuntos habitacionais mais recentes implantados no estado do Rio Grande do Sul apresentam baixa qualidade arquitetônica (construtiva e ambiental) e qualidade urbana mínima, que embora justificadas pela falta de recursos do poder público estadual e municipal, na maioria dos casos priorizam a quantidade de unidades sobre a qualidade da habitação e do hábitat. (MASCARÓ, 2002)

Também a produção privada do mercado imobiliário, direcionada a populações de baixa renda, não atende à demanda, obrigando moradores a buscar alternativas de autoconstrução e de informalidade. Ao mesmo tempo, a extrema precariedade e simplicidade das propostas implantadas denotam o despreparo dos profissionais arquitetos urbanistas e de áreas afins atuantes na área pública, privada e comunitária. A retomada da habitação social como tema de projetos arquitetônicos e urbanísticos permite ao futuro profissional deparar-se com uma realidade habitacional desconhecida, mas exigente, e capacitar-se adequadamente para um mercado de trabalho em expansão.

### **Habitação social e mercado imobiliário em Passo Fundo, RS**

Embora a denominação habitação social remeta à provisão pública, esta não é a única modalidade, inclusive porque os órgãos governamentais não têm podido atender em quantidade nem qualidade a demanda existente.

Em Passo Fundo, cidade de porte médio, com cerca de 160.000 habitantes, situada no norte do estado do Rio Grande do Sul, a forma predominante de habitação popular é a autoconstrução individual, em

loteamentos populares que ocupam os vazios urbanos ou em expansões junto às vias de acesso, geralmente em áreas periféricas desprovidos de infra-estrutura mínima, especialmente quanto a equipamentos urbanos. O mercado imobiliário para as classes média e alta está suficientemente atendido por incorporadoras e construtoras, ofertando tipologias de unidades isoladas e de apartamentos em áreas centrais ou de expansão urbana consolidada (KALIL, 2001).

Na década de 1990, as habitações populares registradas na cidade, correspondentes a áreas entre 61,00 e 70,99 m<sup>2</sup>, com tipologia de unidade isolada ou de até dois pavimentos, com sistema construtivo convencional, construído gradualmente num período de até quatro anos. Os lotes geralmente apresentam área de 200 a 300 m<sup>2</sup>, sendo a implantação em centro do lote, permitindo futuras ampliações. Em levantamentos oficiais, essa modalidade correspondeu a cerca de 75% do total de unidades habitacionais populares construídas no período.

Procurando seguir essa tendência, o mercado imobiliário está ofertando moradias financiadas, em sistema de venda articulada em lotes urbanizados, com áreas variando entre 30 e 70,00 m<sup>2</sup>, geralmente do tipo evolutivas, em construção convencional, pré-fabricadas em madeira ou em painéis de concreto. (KALIL, 2001) A partir de 2004, surgem pequenos conjuntos habitacionais de edifícios de apartamentos populares, com áreas de 40,00 a 60,00 m<sup>2</sup>, construídos por financiamento do Programa de Arrendamento Residencial.

Os projetos urbanísticos dessas áreas de expansão urbana, quando existentes, revelam-se de baixíssima qualidade residencial, formalizando apenas juridicamente os novos bairros. O projeto arquitetônico das unidades habitacionais, quando existente, apenas repete alguma tipologia corrente nas vizinhanças, não havendo propostas que considerem as questões de ampliações, conforto ambiental, inserção urbana ou diversidade arquitetônica. A carência financeira dos moradores induz a uma carência de qualidade habitacional, seja no espaço público ou no espaço privado da moradia.

### **Habitação social com a participação do usuário: relato de experiências**

Diversos fatores parecem ser o fundamento de propostas que de participação de usuários nos processos, em diferentes modalidades de provisão, de promoção pública, privada ou articulada com outras organizações sociais. Em diferentes propostas habitacionais, as instâncias buscadas são de maior participação política, representativa ou direta, e também de gestão e organização social dos processos, além da participação direta dos usuários na construção e na manutenção não apenas individual, mas coletiva, pela autoconstrução ou pelo mutirão; e pela maior participação, maior poder de decisão e autonomia para a busca da otimização dos recursos econômicos e sociais para produção da habitação e, conseqüentemente, da cidade mais adequada, saudável e harmônica.

Em estudo de caso comparativo, enfocaram-se dois núcleos habitacionais autoconstruídos coletivamente na periferia da cidade de Passo Fundo-RS na década de 1990. Os dois empreendimentos de pequeno porte cumpriram seus objetivos mais imediatos de construção das unidades habitacionais, implantados em núcleos habitacionais precariamente urbanizados, atendendo famílias em situação de risco, em sua maior parte com níveis de vida abaixo da linha de indigência<sup>1</sup>.

As unidades habitacionais construídas com tecnologias construtivas convencionais na região, alvenaria portante de tijolos cerâmicos, cobertura em fibrocimento ou cerâmica, esquadrias metálicas, atendem razoavelmente aos requisitos de desempenho técnico-funcional; algumas não foram completadas ou estão deterioradas; outras foram ampliadas e melhoradas.

Quanto ao projeto da unidade habitacional mínima, na cooperativa realizado de forma precária pelos associados, no mutirão, por técnicos da prefeitura, predomina a concepção espacial para atendimento do abrigo imediato, sem atendimento aos requisitos socioespaciais. Isso dificulta aos moradores a flexibilidade e a ampliação para atender a novas funções, ou melhorias necessárias, ocasionando desperdício de trabalho e de material, além de prejudicar a qualidade funcional dos ambientes.

Em ambos os empreendimentos, a construção foi realizada com organização produtiva incipiente, planejamento ineficaz ou inexistente, controle de qualidade precário, baixo nível tecnológico. A qualidade dessas unidades habitacionais parece não diferir das construídas individualmente pelas famílias de baixa renda na periferia.

O *Núcleo Habitacional Alvorada/Jaboticabal*, de promoção pública, 72 unidades habitacionais, contou com assessoria técnica, apresentou certa organização e planejamento nas atividades de construção,

---

<sup>10</sup> Linha de indigência é considerada o limite superior da faixa socioeconômica formada por indivíduos com renda mensal inferior a R\$80,00 que, na região de Passo Fundo, conforme pesquisa da Fundação Getúlio Vargas, abrange cerca de 20% da população. (Correio do Povo, 10 jul. 2001, p.17.)

inclusive com treinamento dos mutirantes, horários de trabalho, acompanhamento de profissionais de construção civil. Mas a inexperiência dos técnicos do órgão público nesse tipo de empreendimento, a prática corrente de construções de baixo padrão construtivo, o uso de materiais de construção com especificações inadequadas, o despreparo dos mutirantes, o descuido na execução dos serviços, as dificuldades de relacionamento nas equipes, dentre outros fatores, impossibilitaram a obtenção de qualidade, nem mínima nem homogênea, no conjunto das unidades habitacionais.

O *Núcleo Habitacional Cooperativa Habitacional Unidos na Luta*, de promoção cooperativa autogestionária, 31 unidades habitacionais, com assessoria apenas organizativa, mas não técnica, teve muita dificuldade na organização das atividades construtivas. Tanto que não se concretizou o mutirão inicialmente proposto, convertendo-se em construção por auto-ajuda familiar ou de vizinhança. O aprendizado dos serviços ocorria entre grupos familiares e vizinhos; as unidades habitacionais não tiveram projetos arquitetônicos ou complementares. Muitas ainda estão inacabadas.

No que se refere à urbanização dos núcleos habitacionais, cuja responsabilidade é do poder público, a infra-estrutura implantada foi precaríssima; as vias públicas não têm pavimentação nem meio-fio; não há drenagem pluvial, nem sistema de esgoto; a iluminação pública é deficiente, o abastecimento de água, precário; há pouquíssimos equipamentos sociais. Ou seja, a urbanização, que não dependia diretamente dos moradores, mas que é requisito para a construção do urbano, não foi atendida adequadamente. Percebe-se, pois, a marginalidade imposta pelo tratamento desigual aos moradores nos diversos espaços urbanos, discriminados pela sua capacidade financeira.

Apesar das condições não adequadas, os lotes de terreno e as unidades habitacionais foram motivo de satisfação dos moradores. Representam estabilidade física no meio urbano, estabilidade social e econômica, permanência dos filhos na escola, ou seja, a apropriação da moradia pelos moradores é elemento fundamental para a (re)composição do tecido social, mormente em áreas periféricas de expansão urbana, ocupadas pelas populações marginalizadas do meio rural, de pequenas cidades ou da própria cidade, ou seja, o seu empoderamento.

A questão da *eficácia organizativa* é o ponto mais sensível. O entusiasmo inicial e a necessidade premente da moradia parecem suficientes para engajar os moradores na autoconstrução. Porém, a demora inerente aos processos construtivos convencionais, a (des)organização de lideranças e o desconhecimento técnico tornam complexa a continuidade das atividades coletivas, tanto mais quanto maior e mais heterogêneo é o grupo social. Mesmo se tratando de grupos de menos de cem famílias, localizadas em locais de razoável acesso em cidade de médio porte, os processos foram localizados no tempo e não apresentaram continuidade.

Na cooperativa do Núcleo Habitacional Cooperativa Habitacional Unidos dos na Luta, a agregação social foi mais intensa, apesar de conflitos internos. O acompanhamento da assessoria da Comissão de Direitos Humanos é muito bem recebido. A administração dos materiais e financeira foi motivo de desconfiança pelos associados e muitos não obtiveram recursos para a construção das casas nos lotes, visto que as verbas da cooperativa se esgotaram. Mesmo assim, há continuidade de reuniões, assembléias e algumas festividades, com perspectiva de projeto de geração de renda na forma de organização de economia popular solidária.

No Núcleo Habitacional Jaboticabal/Alvorada, as reuniões e as ações conjuntas do mutirão mal conseguiram se manter para a conclusão das unidades habitacionais, tendo sido incapazes de dar continuidade às ações coletivas. Os moradores lamentam o término do mutirão, o desleixo do poder público, a politicagem da associação de moradores, porém aguardam do poder público nova iniciativa para o NH, não demonstrando autonomia organizativa. Há indefinição em relação à propriedade jurídica, ao sistema de financiamento, dentre outros.

O período de construção, por ser muito cansativo para os autoconstrutores e relativamente exíguo, não é suficiente para promover um processo educativo de organização social. Os movimentos sociais permanentes, tais como o Movimento dos Trabalhadores Sem Terra - MST, os Grupos de Mulheres, Incubadoras Tecnológicas e Cooperativas Populares, dentre outros, oferecem formação permanente para seus participantes. A capacitação para o exercício da participação é mais abrangente que o treinamento para a execução de serviços de obra, capacitando, inclusive, para a participação decisória e a autogestão da produção dos espaços habitacionais.

### **Recomendações para o processo participativo de provisão habitacional**

Baseado nessas experiências, embora pontuais e localizadas, percebe-se que a prática dos órgãos e dos profissionais envolvidos em processos participativos, poderia seguir as seguintes *recomendações na organização de grupos de mutirão com apoio estatal*:

- a) Articulação dos órgãos públicos, organizações não governamentais e grupos populares com estabelecimento de políticas e estratégias claras de participação, num processo continuado;
- b) Capacitação das equipes de assessoria técnica do órgão público ou de organizações não governamentais para atuação em empreendimentos participativos;
- c) Planejamento dos empreendimentos na modalidade autoconstrução coletiva, não apenas nos aspectos de viabilidade técnico-econômico-financeira, mas de sua viabilidade operacional e social, em etapas articuladas que extrapolem a construtiva;
- d) Projeto das unidades habitacionais e do núcleo habitacional em modalidade participativa, atendendo às demandas espaciais, de caráter inicial e evolutivo, com aproveitamento racional dos lotes de terreno, buscando atender à unidade familiar em seus ciclos de vida;
- e) Utilização de materiais e tecnologias adaptados ao local e à tradição construtiva regional, ou desenvolvendo tecnologias alternativas, com controle de qualidade compatível com a habitabilidade e durabilidade previstos, evitando que a experimentação e a inovação se transformem em ônus ao futuro morador;
- f) Implantação do projeto urbanístico e dos equipamentos sociais prévia ou concomitante à construção das unidades habitacionais, adaptado ao meio ambiente, garantindo uma qualidade de espaço urbano e de vizinhança que contribua para a convivência social, segurança e proteção das famílias e grupos;
- g) Capacitação dos mutirantes para a gestão conjunta do empreendimento, construindo mecanismos de maior poder decisório e participação efetiva na cidadania;
- h) Capacitação técnica dos mutirantes para a autoconstrução das unidades e do núcleo habitacional, seja qual for o caso, com especial atenção ao trabalho do grupo familiar, homens, mulheres, crianças e idosos;
- i) Contratação de mão-de-obra especializada, especialmente para instalações e outros serviços, pois o tempo de formação de mutirantes pode ser muito longo, custoso e desnecessário;
- j) Promoção de ações diretas e continuadas de apoio aos mutirantes nas áreas sociais e de geração de renda, criando coletivos que não se dissolvam ao término da etapa de construção, integrando os agentes educacionais, de saúde, de promoção social, de geração de renda e outros, governamentais ou não governamentais.

Do mesmo modo, sugerem-se *recomendações na organização de cooperativa habitacional autogestionária*:

- a) Revisão das questões referentes à formação do empreendimento e à propriedade cooperativa, cujos aspectos jurídicos ainda não estão suficientemente definidos e claros na legislação brasileira;
- b) Compreensão do empreendimento cooperativo como integrante do processo econômico global na lógica da economia popular solidária, mas cuja complexidade organizacional requer enfoque gerencial específico, desmistificando-o como processo apenas facilitador de obrigações tributárias;
- c) Clareza sobre as possibilidades de financiamento inicial e continuado do empreendimento cooperativo, interno e externo ao grupo, visto que as linhas de crédito convencionais não se adequam às relações econômicas de caráter cooperativo;
- d) Capacitação continuada dos cooperados e de suas famílias para a autogestão da cooperativa nos aspectos administrativo, contábil, gerencial, técnico e social, num processo educativo permanente, que promova ou apóie a elevação de níveis de escolaridade e de formação profissional do grupo;
- e) Assessoria organizacional e de gestão continuada, em conjunto com o processo de formação permanente, na gestão dos projetos e na organização de novas propostas a partir de demandas;
- f) Assessoria técnica para a autoconstrução, mutirão ou outra modalidade adotada, em parceria com órgãos da sociedade civil ou não governamental, como sindicatos, universidades, entidades educacionais;
- g) Previsão de organização de grupos cooperativos sem obrigatoriedade de autoconstrução de unidade habitacional, mas como organização econômica solidária para obtenção de recursos, gerenciamento da construção e gerenciamento posterior dos núcleos habitacionais;

- h) Organização de outras atividades de forma cooperativa ou solidária, reforçando a participação social, econômica e política dos cooperados, como, por exemplo, na organização de projetos de geração de renda, atendimento aos descapacitados e formação cultural;
- i) Incentivo à participação social e comunitária dos cooperados, lideranças e associados, para sua integração sociopolítica e busca de autonomia.

### **Planejando com os moradores da cidade: recomendações para a formação acadêmica**

*Arquiteto e urbanista, planejador e gestor?*

*Arquitetura e urbanismo*, como áreas e conhecimento e, portanto, de formação acadêmica e atuação profissional, estão incluídas na área das ciências sociais aplicadas. Sem descuidar da questão tecnológica, o resultado da atuação do arquiteto e urbanista é o espaço construído, no caso analisado, a habitação e o ambiente habitacional urbano. O aspecto físico, a qualidade construtiva, formal, estética e simbólica tem sua importância, inclusive, como expressão da cultura humana do período histórico. Mas entende-se que o resultado é a aplicação do conhecimento das ciências sociais (e exatas e naturais) a serviço das pessoas e dos grupos usuários dos espaços construídos no espaço natural.

Considera-se, pois, o usuário como alvo maior do trabalho, como centro do processo, e a qualidade de sua moradia, como ponto de partida para a melhoria de sua qualidade de vida no meio urbano. É um usuário que não se constitui individualmente, mas participa do coletivo familiar e comunitário.

O papel do arquiteto e urbanista como organizador do processo de construção do ambiente torna-se mais amplo que o projeto ou a direção de obra. O arquiteto, além de compreender as relações sociais e o modo de vida dos usuários, para bem planejar os ambientes, precisa conhecer o processo produtivo do ambiente, cuja dinâmica difere da usual no mercado privado da construção e na iniciativa pública centralizada. Novos clientes surgem na relação profissional: grupos, cooperativas, associação de moradores. São esses demandantes de espaços cuja efetivação física talvez esteja mais distante no tempo, mas cujo processo de viabilização demanda, desde o início, a participação do profissional arquiteto. São usuários cuja demanda talvez não seja uma solução acabada, mas alternativas a serem planejadas no decorrer do tempo, não impostas e nem aceitas antecipadamente pelas partes.

Enfocando também o papel da universidade, enquanto instituição de formação, pesquisa e difusão do conhecimento, para direcionar o seu foco também ao atendimento das novas demandas de arquitetura e urbanismo nos programas participativos, é necessário que as atividades de ensino, pesquisa e extensão contribuam para a formação de profissionais com competências e habilidades para:

- a) Organização de acervo físico ou virtual sobre programas habitacionais e outras iniciativas de caráter participativo, envolvendo o ambiente habitacional, urbano e rural;
- b) Desenvolvimento de pesquisa sobre o tema da participação do usuário nos processos de gestão habitacional e do espaço urbano, bem como em outras atividades produtivas, sociais e culturais;
- c) Estabelecimento de articulação com organizações públicas, privadas e não governamentais, visando contribuir para o estabelecimento de políticas e estratégias de incorporação dos usuários e ações conjuntas;
- d) Oferta de programas de ensino, em nível básico, profissional ou superior, para capacitação em processos de gestão de empreendimentos ou ações participativas no âmbito do espaço coletivo urbano;
- e) Desenvolvimento de métodos projetuais e tecnologias construtivas adequadas aos princípios de participação dos usuários nos processos de apropriação, aquisição e construção dos ambientes;
- f) Contribuição técnico-científica aos participantes dos processos participativos, buscando poder de decisão projetual, construtivo e gestor - na perspectiva da otimização da ação e da interação dos agentes intervenientes - usuários, arquitetos, órgãos associativos, agentes governamentais sociedade civil, ensino, órgãos públicos e outros.

Tendo como meta a aquisição da habitação por meio da participação social nos processos de provisão, conclui-se que a arquitetura, a organização social e a educação popular são estratégias adequadas para capacitar pessoas na conquista de satisfação, desenvolvimento humano, inclusão social e cidadania.

### **Considerações finais**

Do ponto de vista do arquiteto e dos demais profissionais envolvidos no planejamento, projeto, construção, ocupação, manutenção, gerenciamento da habitação social, estas modalidades necessitam de uma prática nem só do setor privado nem só do público, mas articulada para produzir a eficácia social e a eficácia organizativa do processo de provisão habitacional. A unidade habitacional não é um ambiente construído estanque, ou articulada apenas fisicamente com o meio urbano, mas está articulada de forma social e econômica com o contexto. Exige, pois, competências e habilidades que hoje não parecem estar presentes no perfil dos profissionais da área, mas cuja demanda cresce. Não se trata de atender um cliente individual ou estatal, mas de atender muitos usuários, cujas expectativas e necessidades individuais e coletivas estão além do desenho da habitação, estão no processo de gestão do ambiente habitacional de acordo com recurso e expectativas.

## **Referências**

- BONDUKI, Nabil George. **Habitação e autogestão**. Construindo territórios de utopia. São Paulo: Fase, 1992.
- \_\_\_\_\_. (org.) **Habitat**: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo: Studio Nobel, 1996.
- GOHN, Maria da Glória. **Os sem-terra, ONG e cidadania**. São Paulo: Cortez, 1997.
- KALIL, Rosa Maria Locatelli. **Participação e satisfação do usuário**: alternativas de gestão de habitações sociais em Passo Fundo, RS. 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.
- MARICATO, Ermínia. **Política habitacional no regime militar**. Petrópolis, Vozes, 1987.
- \_\_\_\_\_. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.
- MASCARÓ, Juan José. **Habitação popular para o planalto do Rio Grande do Sul**: infra-estrutura alternativa. Passo Fundo: Ediupf, 2002.
- WERNA, Edmundo et al. **Pluralismo na habitação**. São Paulo: Annablume, 2001.