



IV Congresso Brasileiro e III Congresso Ibero-Americano Habitação Social: ciência e tecnologia  
"Inovação e Responsabilidade"

12 a 15 de novembro de 2012, Florianópolis

**PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA**  
**O desafio da qualidade arquitetônica e urbanística**

***PROGRAM MY HOME MY LIFE***  
***The challenge of architectural and urban quality***

**João Branco Pedro**

Laboratório Nacional de Engenharia Civil  
OTB Research Institute for the Built Environment, TUDelft

## **RESUMO EXPANDIDO**

O principal objetivo da política social de habitação é proporcionar a fruição de uma habitação condigna por todas as famílias. Presentemente, os principais desafios que se colocam à política habitacional brasileira são superar o *deficit* habitacional, dar resposta à procura de habitação e urbanizar os assentamentos precários. Com vista a reduzir o *deficit* habitacional foi lançado, pelo Governo Federal do Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Ao abrigo das duas fases deste programa estão a ser construídos três milhões de habitações em cinco anos (2009-2014).

Numa conjuntura de forte *deficit* habitacional, como se verifica no Brasil, é expectável que a resposta às carências quantitativas assuma uma grande relevância. A abordagem quantitativa tem vantagens imediatas para a economia e para a sociedade. Usualmente, quando são superadas essas necessidades quantitativas, é que surge maior interesse e disponibilidade, por parte da sociedade, para apostar numa melhoria da qualidade. Porém, segundo este processo, podem ser sacrificadas famílias que durante uma ou mais gerações ficam constrangidas a viver em áreas residenciais e habitações de baixa qualidade. É assim um desafio do PMCMV produzir habitação em quantidade e garantir a sua qualidade, mantendo um custo reduzido.

As habitações e as áreas residenciais têm qualidade quando são habitáveis, duráveis, agradáveis aos sentidos, ambiental e socialmente responsáveis, e economicamente acessíveis. A sua qualidade condiciona o sucesso ou o fracasso da comunidade. As habitações e as áreas residenciais com qualidade promovem a melhoria do bem-estar e a qualidade de vida dos residentes, refletem-se no aumento dos valores da propriedade, contribuem para a redução da criminalidade, têm benefícios para a saúde pública e podem aliviar as dificuldades de transportes. O projeto é uma fase fundamental para a qualidade, pois é nessa fase que se cria uma visão sobre o funcionamento e a imagem dos bairros e das habitações.

No PMCMV a construção, com recursos escassos e em ritmo acelerado, de um elevado número de habitações pode colocar diversos riscos à qualidade das habitações e das áreas residenciais, nomeadamente resultantes da localização dos empreendimentos em áreas periféricas mal servidas de infraestruturas, da construção em terrenos pouco adequados para a urbanização, da deficiente cobertura por equipamentos e serviços de proximidade, da reduzida variedade social dos bairros, da imagem urbana repetitiva e sem identidade própria, da prevalência de ruas e áreas de estacionamento no desenho urbano, e da construção de edifícios pouco qualificados do ponto de vista construtivo e arquitetónico. Em contrapartida, o grande volume de construção promovido no PMCMV apresenta



oportunidades, tais como, o aumento do grau de industrialização da construção, a inovação nas soluções construtivas e espaciais, e a construção de bairros com potencial para serem novas áreas das cidades (*i.e.*, integram habitação, equipamentos, comércio, serviços, circulação e eventualmente trabalho).

As especificações técnicas do PMCMV registaram melhorias da primeira para a segunda fase. Não obstante, para um processo de contínuo aperfeiçoamento podem apontar-se algumas orientações de aperfeiçoamento a ponderar no futuro. Entre essas orientações destacam-se as seguintes: definir os equipamentos e serviços de proximidade mínimos a incluir num bairro e apoiar a sua construção; permitir a construção de habitações com um número variável de quartos quando as necessidades locais o justificarem (contrariando a especificação atual segundo a qual todas as habitações têm dois quartos); determinar a realização de projetos específicos para cada empreendimento; incentivar a construção de habitações cujas características superam os requisitos mínimos das especificações técnicas, cumprindo o custo máximo estabelecido; incentivar a adoção de estratégias espaciais e construtivas que aumentem a flexibilidade das habitações; determinar que os projetos devem apresentar soluções-tipo para ampliação futura das habitações; divulgar e distinguir regularmente os empreendimentos que se destaquem positivamente; e promover a realização de estudos de investigação que apoiem a promoção da qualidade (*e.g.*, avaliação pós-ocupação dos empreendimentos construídos, levantamento de melhores práticas brasileiras e estrangeiras).

A desejável melhoria da qualidade das habitações produzidas no âmbito do PMCMV pode estar condicionada por algumas opções de base do programa. Justifica-se portanto refletir se será conveniente rever algumas dessas opções, nomeadamente: adotar um modelo económico reduza o investimento público a fundo perdido; admitir um ritmo de construção progressivo que permita privilegiar a qualidade; prever a construção de habitação para a generalidade das famílias carenciadas segundo condições idênticas de modo a garantir a distribuição «equitativa» dos recursos públicos; elevar o nível de exigência dos requisitos técnicos de desempenho de modo a responder às necessidades presentes e futuras das famílias, evitando a perpetuação da exclusão social e a criação de potenciais «guetos»; envolver de forma mais equilibrada o contributo de diferentes tipos de promoção (*i.e.*, privada, pública e cooperativa); e admitir que o arrendamento pode ser uma solução socialmente mais justa e adequada para prover habitação às famílias carenciadas.

Palavras-chave: Programa Minha Casa Minha Vida, qualidade da habitação, construção de habitação em quantidade.