

# Acertos, Erros e Limites na Produção Habitacional Oficial no Brasil (ou no Estado de São Paulo).

---

**Arquiteta Eloise Amado**

**Arquiteto Paulo Lisboa**

**Coordenadores do Comitê Técnico de Projetos do CBCS**

## **HIS sustentável - um caminho a seguir, casas que fazem cidades...**

Produzir em massa grandes quantidades de moradia para atender a demanda do enorme déficit habitacional existente no país faz-nos recordar imediatamente da imagem da implosão de extensos conjuntos residenciais, formados pela repetição monótona de tipologias que eliminam a identidade local e as referências espaciais, massificando e desertificando a paisagem urbana.

Este foi o formato historicamente escolhido pelas "autoridades" que considerava no "habitar" apenas a atividade de moradia, e acabava criando "dormitórios" e "não cidades".

Este aparente paradoxo é resultado da existência de centenas destes conjuntos em condições precárias de estruturação e avançado estado de deterioração com espaços coletivos dominados pelo abandono e cenário de violência urbana cotidiana.

É de conhecimento geral a falência deste modelo de habitação que tem, inclusive, data e hora do óbito: 15 de julho de 1972, às 15h32min, com a *dinamitação* de boa parte dos blocos do premiado projeto modernista, o conjunto habitacional Pruitt-Igoe, em St.Louis, Missouri, com 33 prédios e 10 mil habitantes.

Décadas depois, os órgãos governamentais buscam restringir a dimensão destes conjuntos em torno de 250 a 300 unidades.

Mas somente a definição de escala é garantia da qualidade da moradia?

É evidente que não!

Necessitamos de políticas públicas que atendam a demanda habitacional com diretrizes precisas e objetivas, mas sem cercear as oportunidades e a diferenciação.

Assim foi que, com entusiasmo, o CBCS recebeu o convite do CDHU para estreitar ainda mais o relacionamento existente entre as duas entidades na cooperação de ações que subsidiem a qualificação do projeto e a produção de HIS, fundamentalmente nos aspectos de sustentabilidade.

Entendemos que a promoção de um concurso de projetos pode representar avanços significativos no estabelecimento de novos paradigmas para o setor como se verificou nos resultados obtidos no Chile, Argentina e México em eventos similares.

Dessa forma, como colaboração ao pensamento do projeto, promovemos seminários em parceria com IAB e Universidade Mackenzie, além de subsidiar o termo de referência do edital e definir diretrizes para o desenvolvimento do projeto arquitetônico, contemplando estratégias e soluções para o uso racional da energia elétrica, sem prejudicar o conforto térmico, lumínico e acústico. Para tanto contamos com o apoio dos professores Roberto Lamberts, Orestes Gonçalves e Vanderley John.

O principal enfoque é demonstrar a viabilidade de soluções que estão, antes de tudo, na própria arquitetura. Preconizamos a substituição da busca nos projetos pela “boa arquitetura”, que conjuga as soluções adequadas em termos funcionais com o resultado estético, pela busca pela “boa arquitetura sustentável”, que, além dos quesitos anteriores, contém soluções de qualidade e preservação ambiental, redução dos recursos financeiros e melhoria nas condições sociais.

Estas ações proporcionadas pelo CBCS procuram reforçar a visão sistêmica de que a conformação desejada para a cidade é o resultado do equilíbrio necessário entre os aspectos ambientais, econômicos e sociais.

Entendemos que a qualidade de vida dos seus usuários está determinada pelos padrões de ocupação dados pela excelência urbanística que advém das construções dos edifícios e dos espaços públicos, semi-públicos e privados.

Esta conformação contribui para o desenvolvimento da comunidade e para o exercício pleno da cidadania.

Este equilíbrio, a que também chamamos de sustentabilidade, não é estático, está em movimento, é um processo, e, como processo, está sempre caracterizado em relação a uma situação anterior. Deixar de evoluir na busca do equilíbrio mencionado significa estagnação, mesmo que a forma seja diferente.

A sustentabilidade pressupõe a inovação e concursos como este são ferramentas eficientes para o surgimento desta condição.

Boa parte dos projetos apresentados não caiu na atitude equivocada do **greenwashing**. Desenvolveram soluções que superaram o uso da aplicação de aquecedores solares, economizadores de água e teto verde, incorporando ao partido arquitetônico uma visão integrada com o processo de sustentabilidade. Os projetos apresentados buscaram responder à demanda sustentável do Edital, mostrando que existe capacitação profissional para a busca de soluções inovadoras neste novo formato.

Como os terrenos indicados serviram apenas como referência para o desenvolvimento dos projetos, as novas tipologias habitacionais selecionadas no concurso deverão adequar-se ao local específico onde serão implantadas mantendo suas condições de diferenciação.

Outra oportunidade que a implantação destes projetos proporcionarão será a confrontação da eficiência e do desempenho das tipologias, de seus sistemas e soluções adotadas e que futuramente poderão servir de referência para novas propostas. Para tanto é necessário adotar e implementar padrões métricos de sustentabilidade, para acompanhar, medir e sistematizar procedimentos.

A etiquetagem do nível de eficiência energética para edificações multifamiliares e condomínios residenciais em desenvolvimento pelo Inmetro / Procel Edifica pode ser uma delas.

Temos ainda um grande desafio a superar, mas já é possível antever que o caminho iniciado poderá levar-nos à construção de moradias que cumprem a sua função primordial: são casas que fazem cidades!