

BUSCANDO QUALIDADE NOS PADRÕES: ESPAÇOS LIVRES NOS PROJETOS HABITACIONAIS DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA¹

SEEKING FOR QUALITY IN PATTERNS:
OPEN SPACE AT HOUSING OF THE MY HOUSE, MY LIFE PROGRAM

CAMILA MARIANA GONÇALVES VIEIRA DA ROCHA, LUCIA SHIMBO

RESUMO

A produção de habitação em escala ocorrida recentemente no Brasil foi marcada pela padronização de projetos que, na maioria das vezes, não consideraram os espaços livres dos empreendimentos, tampouco a integração da habitação com a cidade. Considerando a importância dos espaços livres no cotidiano da população e os padrões que orientam a qualidade da habitação, procurou-se analisar o projeto em uma escala ainda pouco investigada na produção habitacional: entre o espaço privado da unidade habitacional e o espaço público das cidades. Para tanto, foram selecionados três empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida representando cada uma das principais modalidades do programa (Entidades, Faixa 1 e Faixa 2), contratados na Fase 1 do Programa e localizados no estado de São Paulo (Guarulhos, Sertãozinho e São Carlos). A partir de uma pesquisa documental, foram analisadas as exigências presentes na legislação urbana local e nas normativas do Programa Minha Casa Minha Vida a fim de se compreender as condicionantes que nortearam o partido projetual dos espaços livres. Seguindo a abordagem da pesquisa de campo e a análise métrica e gráfica de projetos, foram identificadas as principais características dos espaços livres dos empreendimentos analisados. Como resultados, são apontados os principais fatores que determinam a qualidade dos projetos dos espaços livres, bem como as diferenças ali presentes, considerando-se os agentes responsáveis em cada uma das modalidades (empresas construtoras nas Faixas 1 e 2 e assessoria técnica no Entidades). Buscou-se, assim, colaborar para a discussão sobre a importância dos espaços livres e coletivos inseridos no processo de padronização da habitação.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação de interesse social. Padronização. Políticas públicas. Projeto arquitetônico.

ABSTRACT

The large scale of housing developments recently built in Brazil was marked by the standardization of designs that, in most cases, did not consider the open space of the projects, nor the integration of housing with the city. Considering the importance of open space in the daily life of the population and the patterns that guide the housing quality, we seek to analyze the architectural design on a scale still little investigated in housing production: between the housing private unit space and the cities' public space. To this end, we selected three housing developments from the My House, My Life Program representing each of the program's principal modalities (Entidades, Faixa 1, and Faixa 2), contracted in the Program's Phase 1 and located in the state of São Paulo (Guarulhos, Sertãozinho and São Carlos). In documentary research, we analyzed the requirements present in the local urban legislation and the norms of the My House, My Life Program to understand the conditions that guided the design of open spaces. We identified the main characteristics of the open spaces of the analyzed projects following the field research approach and the project's metric and graphic analysis. As a result, we identified the main factors that determine the quality of the open space projects, as well as the differences there, considering the responsible agents in each of the modalities (construction companies in Faixa 1 and 2 and technical assistance in Entidades). Thus, we seek to collaborate for the discussion on the importance of open and collective spaces inserted in the process of standardization of housing.

KEYWORDS: Social housing. Standardization. Public policies. Architectural design.

INTRODUÇÃO

A PRODUÇÃO HABITACIONAL E O PROJETO DOS ESPAÇOS LIVRES COLETIVOS

Este artigo trata dos projetos de espaços livres coletivos em empreendimentos multifamiliares promovidos pela produção habitacional recente no Brasil, que se mostra cada vez mais padronizada. Partiu-se da concepção de que a habitação envolve mais do que a solução da unidade em si e diz respeito também à inserção urbana e à implantação das edificações, na qual a relação entre o espaço construído e o espaço livre é fundamental.

Frequentemente, os projetos de espaços livres cumprem apenas os requisitos mínimos da legislação municipal e das normativas dos programas habitacionais e não apresentam soluções adequadas para as diferentes demandas dos futuros moradores. Nos empreendimentos habitacionais financiados pelo Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) no estado de São Paulo, foram identificados, porém, diferenças significativas entre os projetos de espaços livres que atendem as Faixas 1 e 2 e entre eles e a modalidade Entidades.

Se diversos estudos apontam para uma exacerbação da padronização do projeto das unidades e das edificações das habitações (portanto, do espaço construído), verificou-se que essa padronização não se estende uniformemente aos espaços livres. Enquanto há pouca variação projetual nos empreendimentos das Faixas 1 e 2, os espaços livres do PMCMV-Entidades agregaram outros elementos, além do mínimo exigido pelas normativas. Justamente na Faixa 2, em que os consumidores adquiriram a habitação junto às incorporadoras e construtoras, escolhendo, de certa forma, o produto, o espaço livre é aquele que mais carece de qualidade.

O PMCMV, concebido pelos Ministérios da Casa Civil e da Fazenda, foi lançado em 2009 pelo Governo Federal. Nos cinco primeiros anos de atuação, contratou o equivalente a 80% do total de unidades produzidas pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) ao longo de seus 22 anos de atuação (SANTO AMORE *et al.*, 2015), e, entre 2009 e 2016, 96% das cidades brasileiras foram atendidas pelo Programa (MOREIRA *et al.*, 2017; CARDOSO *et al.*, 2017).

Segundo Shimbo (2014a), o modelo adotado pelo PMCMV legitimou e consolidou um padrão que já vinha sendo esboçado desde o final dos anos 1990: o “segmento econômico” ou a “habitação social de mercado”. Apesar da quantidade procurar “resolver” o problema do *déficit*, do desemprego e de toda a cadeia produtiva envolvida na produção habitacional no país, o forte incentivo econômico para a produção em larga escala deixou a qualidade urbanística, arquitetônica e construtiva dos empreendimentos fora da agenda política. No propósito do Programa, os princípios da sustentabilidade, a participação dos futuros moradores nas decisões de projeto e a diversidade projetual com a valorização de aspectos locais e inovações poderiam atrasar o ritmo da produção habitacional (PEDRO, 2013).

Nas diretrizes indicadas por Tângari *et al.* (2016) para o desenho urbano e do paisagismo em projetos de Habitação de Interesse Social (HIS), é ressaltada a importância das condições físico-espaciais, propiciadas pelo projeto, para garantir a vida coletiva dos moradores. Contudo, segundo os pesquisadores, essa coletividade não é garantida apenas com a reserva de áreas arborizadas, cujo caráter, muitas vezes, não consegue responder à demanda do convívio social, que pode ser incentivada nos espaços livres. É papel da arquitetura e do urbanismo oferecer diferentes possibilidades para a apropriação dos espaços livres, permitindo diversos tipos de apropriação, sem impor ou restringir práticas e atividades.

A partir das definições de Magnoli (2006), são considerados espaços livres todo espaço não construído, livre de edificação e que pode ser acessado pelas pessoas. Com isso, é possível identificar diferentes escalas de espaços livres nas cidades: o espaço livre urbano ou o espaço público, da paisagem, ruas e parques; o espaço livre privado, dos quintais e jardins; e o espaço livre coletivo, comum ou condominial, presente nos projetos de habitação multifamiliar.

Os espaços livres coletivos totalmente vazios, sem equipamentos e sem mobiliário, com fachadas cegas e/ou sem acesso aos edifícios, dificilmente serão apropriados pelas pessoas (GEHL, 2017). De acordo com os resultados do estudo sobre a apropriação dos espaços por moradores desenvolvido por Menneh (1998), os espaços livres deixados sem definição no projeto sofreram transformações ou tiveram novos elementos incorporados pelos próprios moradores.

No campo da Arquitetura e do Urbanismo, Alexander *et al.* (2013) já registravam, na década de 1970, a importância da discussão em torno do projeto e das questões de sociabilidade; ou seja, a relação entre o projeto arquitetônico e urbanístico e o comportamento humano nos espaços. Os autores destacam que as áreas externas coletivas podem não ter o mesmo significado que tinham em outros tempos; porém, ainda têm importante função psicológica nas pessoas, mesmo quando o relacionamento entre vizinhos não é próximo.

Considerando a importância dos espaços livres no cotidiano urbano, procurou-se responder, neste artigo, às seguintes questões: Qual a relação entre a padronização da produção habitacional e a qualidade dos espaços livres coletivos nos projetos de habitação multifamiliar construídos recentemente no estado de São Paulo? Quais são as condicionantes que pautam a elaboração do projeto dos espaços livres? Para tanto, a discussão inicia-se com um debate sobre a padronização da habitação no Brasil e sobre a proposição teórica da linguagem de padrões desenvolvida por Alexander *et al.* (2013) para então abordar os métodos utilizados para responder essas questões. Em seguida, serão discutidos os resultados relacionados à análise das normativas dos programas e da legislação urbanística que nortearam os projetos estudados e a análise comparativa dos espaços livres de cada um deles.

PADRONIZAÇÃO DA HABITAÇÃO E QUALIDADE DE PROJETO DE ESPAÇOS LIVRES

Houve uma vasta quantidade de estudos no país que se dedicaram à análise da inserção urbana dos empreendimentos habitacionais produzidos pelas incorporadoras e construtoras no PMCMV. No que concerne à paisagem urbana, com o fenômeno da multiplicação de condomínios produzidos pelo Programa, é notável o adensamento e a verticalização da habitação (ANDRADE; DEMARTINI, 2017). Com isso, uma outra noção de escala de espaços livres se coloca, na qual a relação entre edificação e espaço exterior passa a fazer parte de modelos mais complexos que articulam arquitetura, planejamento urbano e concepção dos espaços livres, e, dessa forma, o desenho desses espaços ganha ainda mais importância, visto que orienta a organização da vida coletiva e pode colaborar para a ressignificação dos elementos do cotidiano dos moradores da habitação urbana (MAGNOLI, 2006).

Desde o início da produção de habitação de interesse social no Brasil, colecionam-se bons exemplos da aplicação dos princípios da arquitetura moderna e que poderiam ser denominados como projetos com qualidade bastante satisfatória (BONDUKI, 2014). Apesar disso, a apropriação desses ideais se concentrou na padronização do projeto mínimo, procurando apenas a redução de custos. Em detrimento das ideias de integração da moradia com a cidade, parques e espaços livres qualificados que estavam na proposição moderna, ganham força os projetos que geram maior retorno financeiro.

O atendimento às necessidades dos moradores se recoloca como questão fundamental diante da produção de habitação no Brasil nos anos 2000, em sua maioria padronizada e com espaços livres restritos. Ferreira (2012) critica as implantações padronizadas, os “carimbos” que são adotados nos empreendimentos habitacionais do chamado “segmento econômico”², difundido desde 2006 por todo o país. Essa lógica ignora as características próprias do local em que se insere, do bairro, da cidade ou da região. Os terrenos são tratados como parcelas genéricas e terraplanados para que se adaptem à implantação de tipologias padronizadas. O mesmo raciocínio se estende ao paisagismo, pouco considerado nesse tipo de projeto, no qual os espaços livres se restringem apenas às áreas que restam entre os edifícios.

O período analisado nesta pesquisa (entre 2009 e 2011, Fase 1 do PMCMV), foi marcado, principalmente, pela produção promovida pelo PMCMV e pelos projetos habitacionais vinculados às Operações Urbanas (municipais) e à urbanização de favelas, financiada pelo Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) (CARDOSO *et al.*, 2017). Os projetos habitacionais adotam o padrão mínimo tanto nos projetos das unidades habitacionais quanto nos espaços livres (ANDRADE, 2007). Esse aspecto é exacerbado nos projetos elaborados por grandes empresas, nos quais os espaços de convívio e lazer ocupam uma posição secundária nas diretrizes projetuais dos empreendimentos e apresentam pouco detalhamento e variedade para as áreas externas (SHIMBO,

2010). Nos projetos de HIS construídos hoje no Brasil, de acordo com Morado Nascimento *et al.* (2015), os espaços comuns são definidos de forma genérica nos desenhos, seguem as orientações das normativas dos programas habitacionais e, após a concepção da implantação dos edifícios, os espaços residuais são rotulados como “área de lazer”.

Uma referência internacional sobre os padrões na habitação é o livro “Uma Linguagem de Padrões”, de Alexander *et al.* (2013), publicado em inglês em 1977. Com o objetivo de orientar o desenho de conjuntos habitacionais, os autores indicam 253 *patterns* que os arquitetos deveriam adotar para elaborar esse tipo de projeto. Distribuídos em três escalas – cidade, arquitetura e construção –, os padrões dialogam com suas soluções projetuais de maneira a construir um ambiente propício para o estabelecimento e para a manutenção da comunidade. Além disso, ressaltam a conexão que deve haver entre todos os padrões, que não podem ser considerados como entidades isoladas.

Apesar da distância cronológica e contextual entre a análise deste artigo e os padrões de Alexander *et al.* (2013), suas proposições ainda se mostram interessantes para a identificação de alguns padrões propostos nos projetos estudados neste artigo e sua relação com a padronização da produção habitacional recente no país. Isso porque esses padrões, desenvolvidos a partir de pesquisas e projetos conduzidos em diferentes países³, apontam para um horizonte adequado da relação entre espaços edificados e livres, entre espaços públicos, comunitários e privados e entre suas respectivas proporções e localizações, para que se incentivem os usos e as sociabilidades desses mesmos espaços. São destacados aqui alguns exemplos de indicadores desses padrões propostos por Alexander *et al.* (2013) para os espaços livres. Em relação à quantidade necessária de áreas externas de uso coletivo, é indicada, como uma área suficiente para que se possam realizar jogos infantis e também pequenas reuniões, aproximadamente 25% da área total do conjunto (ALEXANDER *et al.*, 2013, padrão 67).

Os espaços externos também não devem ficar “soltos” na implantação; o ideal é estarem circundados pelos blocos de apartamentos, cercas ou pergolados, para que se tornem uma entidade em si e não fiquem indefinidos no espaço. Além disso, os autores sugerem que os espaços de uso comum estejam localizados na área central do projeto (ALEXANDER *et al.*, 2013, padrão 129) e fazem uma ressalva quanto ao posicionamento mais adequado, que deve ser tangenciando à circulação principal sem interrompê-la, para que os usuários que passarem por ali não sejam obrigados a permanecer ou se expor. Se o espaço livre coletivo ou a área externa coletiva, como denominado pelos autores, for inexistente ou inadequado, o uso social do espaço não poderá sobreviver.

PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

MÉTODOS E INSTRUMENTOS DE ANÁLISE

Buscando compreender quais são os elementos e fatores presentes nos projetos que incentivam a coletividade que pode ser potencializada com o desenho

dos espaços livres, se mostrou necessária a elaboração de ferramentas que colaborem para a coleta de dados e que possam subsidiar a análise dos espaços livres coletivos nos empreendimentos habitacionais.

Para análise da concepção projetual dos espaços livres na habitação, foram adotadas duas estratégias metodológicas principais. A primeira delas diz respeito à pesquisa documental relacionada às legislações (urbana, edilícia e normativas do programa habitacional), nas quais se inseriram os empreendimentos selecionados. Nessa estratégia, foram enfatizadas as orientações e restrições relacionadas aos espaços livres nas normativas do PMCMV e nas legislações locais. A segunda se refere à análise de projeto de espaços livres. A partir da discussão levantada na literatura, procurando identificar as diretrizes relacionadas à qualidade do projeto habitacional e os instrumentos de análise de projeto utilizados por diversos estudos, foram elaborados roteiros de análise dos projetos a fim de compreender suas características e iluminar as semelhanças e diferenças entre eles.

Dessa forma, o primeiro roteiro de análise foi elaborado a partir dos apontamentos de Coelho e Pedro (1998), Coelho (2011), Rolnik (2014) e Andrade (2015), e, através da implantação no terreno dos empreendimentos, foram observadas as propostas para os espaços livres e a relação entre as unidades habitacionais e os espaços comuns. A leitura dos projetos orientada pelo primeiro roteiro, além das características gerais dos empreendimentos, observa com maior detalhamento as dimensões e os equipamentos e mobiliários a serem instalados nos espaços livres e espaços coletivos condominiais.

Depois, com o segundo roteiro, buscou-se extrair de maneira quantitativa a relação de proporção entre as áreas e como a concepção do projeto priorizou alguns espaços e não outros. Dessa forma, conforme indicado em Marques (2012) e Shimbo (2014b), foi realizado um levantamento métrico das áreas livres, áreas construídas, áreas reservadas para estacionamentos e tráfego de veículos e de pedestres e, posteriormente, as proporções entre elas nos empreendimentos selecionados foram calculadas.

Por fim, através do terceiro roteiro, destacando, na implantação dos residenciais, os usos previstos para os espaços, foi possível retomar o programa arquitetônico proposto nos projetos para a leitura transversal e comparativa das indicações dos arquitetos para os diferentes espaços dos empreendimentos habitacionais.

RECORTE TEMPORAL, TERRITORIAL E TIPOLÓGICO

Para a aplicação dos instrumentos de análise de projeto arquitetônico e urbano de espaços livres, primeiramente foi delimitada a Fase 1 do Programa Minha Casa Minha Vida (de 2009 a 2011). O recorte se justifica pelo aumento da produção de empreendimentos habitacionais no Brasil verificada no período de vigência do Programa. Em segundo lugar, foi proposto um recorte territorial, o estado de São Paulo, devido à forte atuação do PMCMV em toda

sua extensão. Outro recorte diz respeito à tipologia dos empreendimentos estudados. Foram escolhidos os condomínios verticalizados, considerando o aumento da produção desse modelo tipológico, principal padrão adotado por incorporadoras e construtoras no PMCMV e que se alastrou por todo o país: edifícios de apartamentos com até cinco pavimentos organizados sob a forma de condomínio.

Após um levantamento geral dos empreendimentos que se enquadravam nos critérios pré-estabelecidos e com o refinamento da seleção com a coleta de algumas informações gerais e contato com os informantes que poderiam fornecer informações sobre os projetos (arquitetos, projetistas, construtoras), três projetos foram selecionados para a realização da análise de projeto arquitetônico e urbanístico do espaço livre: um contratado na modalidade Entidades localizado em Guarulhos; um empreendimento Faixa 1, em Sertãozinho e um residencial voltado para a Faixa 2 em São Carlos.

Com o objetivo de analisar transversalmente os projetos, as principais características de cada empreendimento foram organizadas nas seguintes categorias: responsáveis pelos projetos, modalidade de financiamento, características gerais e métricas dos projetos arquitetônicos e, com maior detalhamento, as propostas presentes nos projetos para os espaços livres. A caracterização geral dos três empreendimentos selecionados é apresentada no *Quadro 1*.

QUADRO 1 – Caracterização geral dos empreendimentos.

Empreendimento	Entidades	Faixa 1	Faixa 2
Município	Guarulhos (SP)	Sertãozinho (SP)	São Carlos (SP)
Responsável pelo projeto	Assessoria técnica	Construtora local	Construtora nacional
Data do projeto	2009	2009	2010
Data de entrega	2013	2011	2013
Tipologias para as unidades habitacionais (UH)	Três tipologias de 2 dormitórios	Tipologia única: 2 dormitórios	Tipologia única: 2 dormitórios
Número de pavimentos	5 pavimentos	5 pavimentos	5 pavimentos
Número de blocos	7 blocos	8 blocos	5 blocos
Total de unidades habitacionais (UHs)	218 UHs	160 UHs	100 UHs
Áreas livres / Área Terreno	46,52%*	19,40%	21,69%
Propostas para os espaços livres	Praça; Centro comunitário/ salão de festas; Churrasqueira; Área de Proteção Permanente (APP); Não há vagas de estacionamento para todas as UHs.	Área de lazer (churrasqueira e parque); 1 vaga de estacionamento por UH.	Parquinho infantil; Gazebo; 1 vaga de estacionamento por UH.

Nota: * Sendo: 17,69% ocupado por Área de Proteção Permanente (APP) e 28,83% por áreas coletivas.

Fonte: Elaborado pelas autoras (2020).

AS NORMATIVAS RELACIONADAS AOS ESPAÇOS LIVRES NO PMCMV E NAS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS

Nas normativas do PMCMV há orientações pontuais para o projeto dos espaços livres condominiais. Partindo da Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009, que apresenta pela primeira vez o PMCMV, sua estrutura, finalidade, modalidades e financiamento, no que se refere aos espaços livres, apenas dispõe-se que sejam asseguradas as “[...] condições de acessibilidade a todas as áreas públicas e de uso comum” (BRASIL, 2009, Art.73, *online*). Ao longo do tempo, nas publicações de portarias e de instruções normativas, em particular nas orientações gerais para o “Trabalho Técnico Social” e nas “Diretrizes para o Projeto”, são apresentadas exigências para que sejam inseridas áreas livres de uso coletivo nos empreendimentos.

Em fevereiro de 2010, o Ministério das Cidades lança a Portaria nº93, que apresenta “Diretrizes para Elaboração de Projetos”, mas que não traz qualquer especificidade para os projetos de espaços livres. Apesar disso, o documento incluiu orientações para o “Trabalho Técnico Social”, que deve implementar e disseminar “[...] conceitos de educação patrimonial e educação ambiental, que internalizados pelos beneficiários favorecem a correta ocupação e manutenção dos imóveis e dos espaços comuns” (BRASIL, 2010, Anexo I-item 8-subitem d, *online*).

Além da análise das leis específicas do PMCMV, também foram sistematizadas as leis e os decretos municipais que normatizam a elaboração e construção de projetos habitacionais em cada contexto municipal, a saber: Guarulhos (SP), Sertãozinho (SP) e São Carlos (SP). Ressalta-se que esta pesquisa se concentrou nas leis vigentes na época da aprovação dos projetos, pois, em alguns casos, essas orientações foram revisadas posteriormente.

Nas legislações municipais, observou-se que existe um maior aprofundamento nos temas que envolvem os espaços livres do que nas normativas do PMCMV. Desde os Planos Diretores até a legislação sobre a ocupação e o uso do solo, as especificidades e os pormenores dos espaços livres que os projetos devem atender são mais bem detalhados. No entanto, em todos os casos existem também decretos que permitem o não cumprimento das regras locais para empreendimentos inseridos em programas habitacionais. Apesar disso, ainda assim, observa-se que os empreendimentos estudados cumpriram a maioria das orientações.

O empreendimento Entidades, em Guarulhos (SP), teve seu projeto concluído em 2009, tendo sido entregue às famílias em 2013. A legislação edilícia vigente no município no período de sua elaboração eram: as Leis Municipais nº3.768, de 08 de maio de 1991, e a nº6.028, de 24 de junho de 2004, o Código de Edificações e Licenciamento Urbano (GUARULHOS, 2004a), o Plano Diretor (GUARULHOS, 2004b) e a Lei de Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo (GUARULHOS, 2007a). Além dessas, a Lei nº7.343 de 2014 também fez parte das orientações para esse empreendimento, pois apresenta diretrizes gerais

para o Licenciamento Ambiental do município e, portanto, para a Área de Proteção Permanente (APP) presente no empreendimento Entidades.

Nas duas primeiras leis citadas (leis nº3768/1991 e nº6028/2004), são abordadas as questões da dispensa das exigências da legislação edilícia municipal para projetos que façam parte de programas habitacionais e regulamentados os incentivos fiscais, nos quais se apoiam também os empreendimentos do PMCMV.

Segundo o Código de Edificações de 2004, os edifícios residenciais multifamiliares deveriam compreender em suas áreas comuns, no mínimo, um espaço descoberto para recreação infantil e uma vaga de estacionamento por apartamento, além de área permeável equivalente a no mínimo 5% da área total do empreendimento (GUARULHOS, 2004a, Art.74).

A Lei nº6.055, também de 2004, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do município de Guarulhos, destaca a função social da propriedade e orienta de maneira geral o aproveitamento, uso e ocupação compatíveis para as áreas de convívio e lazer (GUARULHOS, 2004b, Art.4º). No Título V dessa lei, que diz respeito ao meio ambiente, são elencados diversos objetivos para o município no que diz respeito às áreas verdes, sendo um deles a “[...] efetiva implantação de áreas verdes em loteamentos, conjuntos habitacionais e outros empreendimentos” (GUARULHOS, 2004b, Art.60, *online*).

Em 2007, a lei que dispõe sobre o Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo no município de Guarulhos traz orientações para a Zona em que está inserido o empreendimento Entidades⁴, e, de acordo com ela, empreendimentos com área superior a 2.000m² devem ter 10% da sua área para uso comum do condomínio (GUARULHOS, 2007a).

Em Sertãozinho, o empreendimento Faixa 1 foi aprovado no PMCMV em maio de 2009 e entregue às famílias em 2011. As legislações locais vigentes na época que apresentavam orientações para os espaços livres eram apenas o Código de Obras e a Lei de Parcelamento do Solo, ambos de 2008. A Lei Municipal nº4.889, de 21 de maio de 2009, posterior ao lançamento do PMCMV, apresenta os incentivos para implantação do Programa em Sertãozinho, com isenção de taxas municipais para aprovação de projetos, execução, administração e serviços referentes à obra e ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) durante a fase de obras.

Cumprindo a exigência de revisão dada pelo Plano Diretor (SERTÃOZINHO, 2008a), o Código de Obras e a Lei de Parcelamento do Solo foram atualizados no mesmo ano. O primeiro orienta que toda edificação multifamiliar vertical deverá incluir área de recreação e, quando contar com salão de uso comum, sua área não deve ser inferior à 30m² (SERTÃOZINHO, 2008b). Nele também são definidas as características da habitação de interesse social, com área máxima por unidade habitacional (SERTÃOZINHO, 2008b).

Na Lei de Parcelamento do Solo, no Capítulo V, Seção I, especificamente sobre condomínios, define-se que 5% da área total deve ser destinada para

área de lazer e, ainda, que metade dessa área deve ser permeável. Além da especificação para a área interna, deve-se, no entorno do condomínio, preservar uma faixa de, no mínimo, cinco metros “[...] para a implantação de jardins voltados para as vias públicas, de forma a atenuar a presença de seus muros” (SERTÃOZINHO, 2008c, Art. 37, § 2º, *online*).

Em São Carlos, o projeto do residencial Faixa 2 foi concluído em 2010 e a legislação local vigente era o Código Sanitário Estadual (SÃO PAULO, 1978), o Plano Diretor (SÃO CARLOS, 2005) e a Lei Municipal nº14.985 (SÃO CARLOS, 2009).

O Código Sanitário Estadual era a referência em São Carlos devido à inexistência de legislação municipal para edificações na época. O Decreto nº12.342, de 1978, traz 263 artigos sobre as Normas Específicas das Edificações, sendo 33 voltados à habitação multifamiliar, conjuntos habitacionais e habitação de interesse social. Além das permissões especiais estabelecidas para as UHs de HIS, apenas um artigo comenta sobre a obrigatoriedade de previsão de áreas de recreação em conjuntos habitacionais (SÃO PAULO, 1978, Art. 75).

O Plano Diretor de 2005 revoga uma lei anterior⁵, que tratava dos condomínios fechados, e traz uma seção específica com as diretrizes para condomínios habitacionais⁶. O Residencial Faixa 2 cumpre as exigências da Macrozona Urbana em que está inserido, a Zona 2 – Ocupação Condicionada⁷, no que diz respeito aos coeficientes de ocupação, de aproveitamento e de permeabilidade. Além disso, o empreendimento tem uma área de 5.000m²; portanto, conforme determina o Plano Diretor, “[...] os empreendimentos deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5m (cinco metros) ao longo das vias locais de seu entorno [...] para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada” (SÃO CARLOS, 2005, Art. 128, § 2º, *online*).

Nas legislações urbanísticas e edilícias, portanto, verifica-se que o tema sobre os espaços livres foi ganhando importância conforme as leis foram revisadas. Além disso, foi possível identificar que há maior preocupação com o tema dos espaços livres nas leis municipais do que nas normativas do PMCMV. Apesar disso, a publicação de alguns decretos voltados para a habitação de interesse social dispensou o cumprimento de algumas regras mais restritivas.

CARACTERÍSTICAS E USOS DOS ESPAÇOS LIVRES

O projeto do residencial contratado na modalidade Entidades⁸ do PMCMV sob regime “empreitada global” foi elaborado por uma assessoria técnica em arquitetura e urbanismo⁹. Esse empreendimento contou com uma parceria com um movimento nacional de luta por moradia, que foi o responsável pela organização das famílias (definindo também o número de unidades habitacionais) e pela gestão financeira da obra.

O empreendimento é configurado por 218 apartamentos dispostos em 7 blocos de apartamentos (*Figura 1*). Os pavimentos térreos são ocupados por

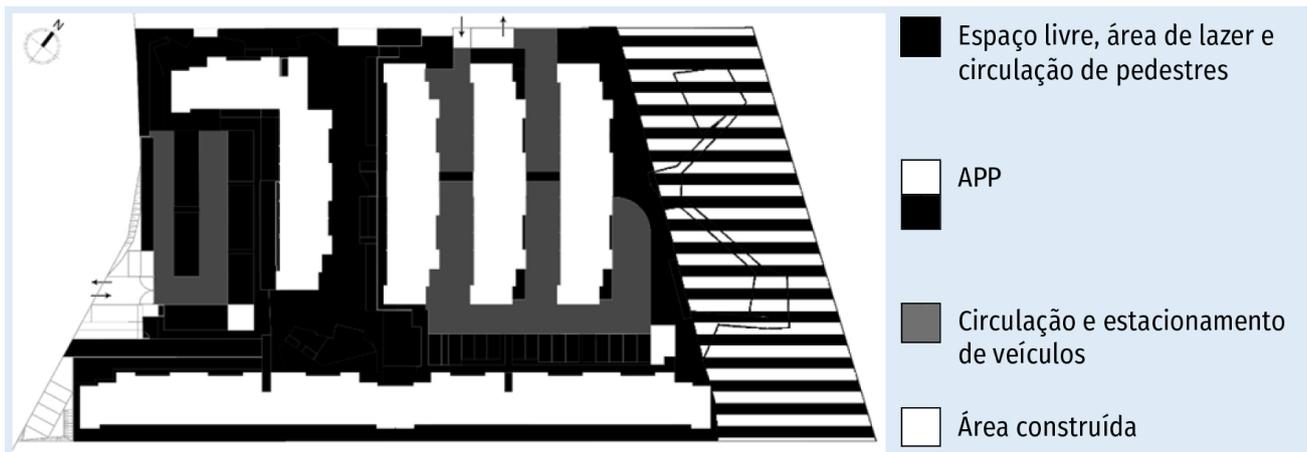


FIGURA 1 – Empreendimento Entidades: cheios e vazios (implantação).

Fonte: Elaborada pelas autoras (2020).

apartamentos em três blocos, por estacionamentos em outros três e em apenas um bloco o térreo é livre. Cabe aqui ressaltar que não foram previstas vagas de estacionamento para todas as UH, conforme é permitido pela Lei Municipal nº3.768/1991, que libera empreendimentos de HIS do cumprimento das leis edilícias municipais.

O terreno do condomínio conta com uma APP, referente ao córrego que passa atrás do lote, e essa área, dada sua condição legal de proteção ambiental, não permite construções (GUARULHOS, 2014). A presença da APP no terreno traz, a priori, uma grande porcentagem de área livre para esse projeto, ocupando 17,69% da área total do terreno, mas o projeto indica também, além de sua recuperação e preservação, certa apropriação, com baixo impacto ambiental, através de trilhas e pequenos pátios demarcados no solo com pedriscos. As áreas de lazer propostas no projeto são um centro comunitário/salão de festas, um parquinho infantil e uma churrasqueira. Os dois primeiros equipamentos foram inseridos na mesma cota da praça de entrada, junto à portaria principal. Já a churrasqueira foi inserida próxima à área de proteção.

O residencial Faixa 1 está localizado na região Norte do município de Sertãozinho, em uma área de expansão urbana, e esse foi o primeiro conjunto do PMCMV na cidade, tendo sido entregue em 2011 às famílias cadastradas pela Prefeitura Municipal.

O empreendimento foi projetado e executado por uma construtora de atuação local. O projeto apresenta oito blocos, como é possível observar na *Figura 2*. São blocos de cinco pavimentos e quatro apartamentos por andar, totalizando 160 unidades habitacionais com uma única tipologia. Vale ressaltar que o projeto seguiu o padrão apresentado na primeira cartilha sobre o PMCMV lançada pela Caixa Econômica Federal. Nas áreas comuns do empreendimento foram inseridos um parquinho infantil e uma área para churrasqueira, na extremidade oeste do condomínio, além de uma vaga de estacionamento por apartamento.

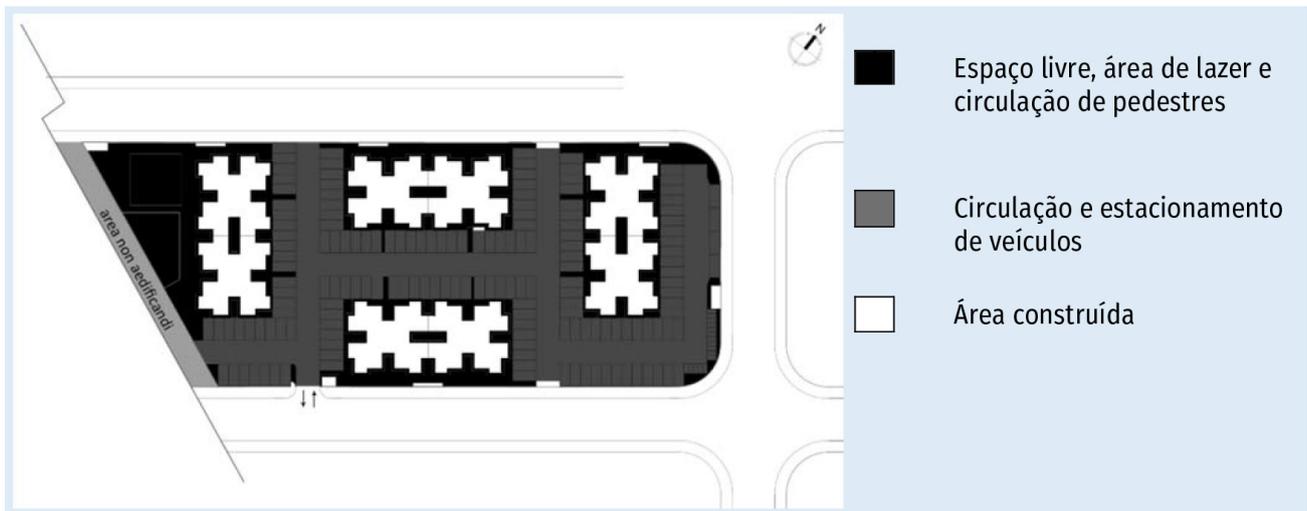


FIGURA 2 – Residencial Faixa 1: cheios e vazios (implantação).

Fonte: Elaborada pelas autoras (2020).

O residencial Faixa 2, entregue em 2013, está localizado na cidade de São Carlos e foi projetado e executado por uma construtora de grande porte, com abrangência nacional. Como se pode observar na *Figura 3*, esse projeto está organizado em cinco blocos habitacionais, todos com cinco pavimentos e quatro apartamentos por andar, uma área de lazer (com *playground* e *gazebo*) próxima à entrada do condomínio, uma via de entrada e saída para veículos e os estacionamentos na lateral e fundo do lote.

A implantação do empreendimento ocorre em vários níveis. Entre a rua/calçada e a entrada de pedestres do condomínio são quase dois metros de desnível, estando a rua na cota mais baixa, e o acesso é realizado por escada ou rampa. Na implantação dos edifícios de apartamentos, cada bloco está em uma cota diferente do outro, sendo o desnível entre eles vencido por rampas nos dois primeiros blocos (0,64m), por uma escada (1,73m) entre o segundo e o terceiro bloco e outro conjunto de rampas que dão acesso aos dois blocos

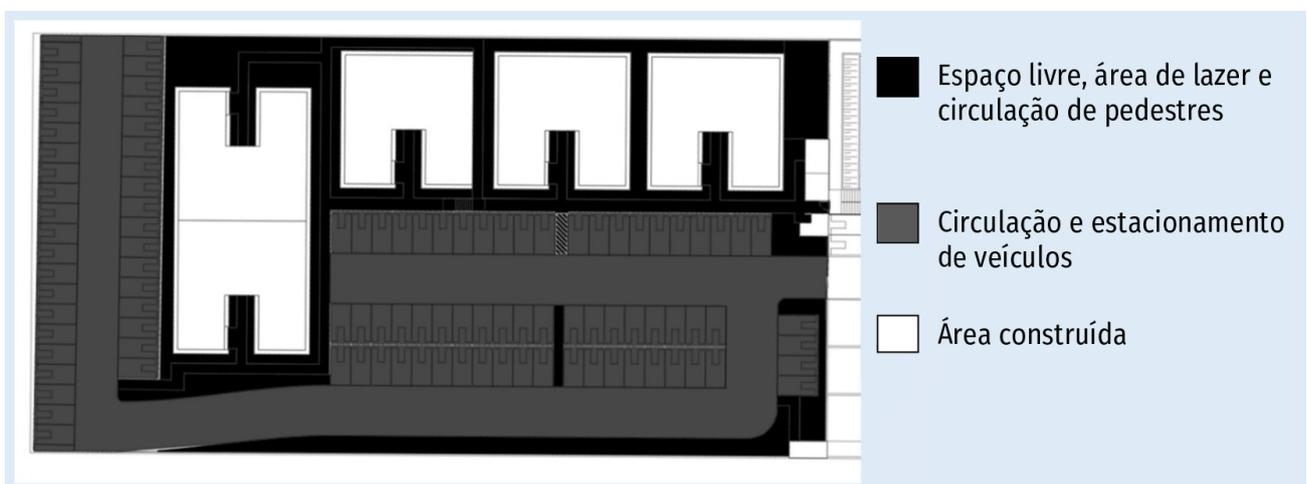


FIGURA 3 – Residencial Faixa 2: cheios e vazios (implantação).

Fonte: Elaborada pelas autoras (2020).

posteriores, que estão nas cotas mais altas do terreno, a mais de 8,50 metros acima do nível da calçada externa do condomínio.

Com base nos resultados do levantamento projetual, foi possível elaborar os mapas de usos de cada empreendimento (roteiro 3). Com isso, é possível observar uma relevante heterogeneidade das áreas livres de alguns empreendimentos, destacadas na *Figura 4*.

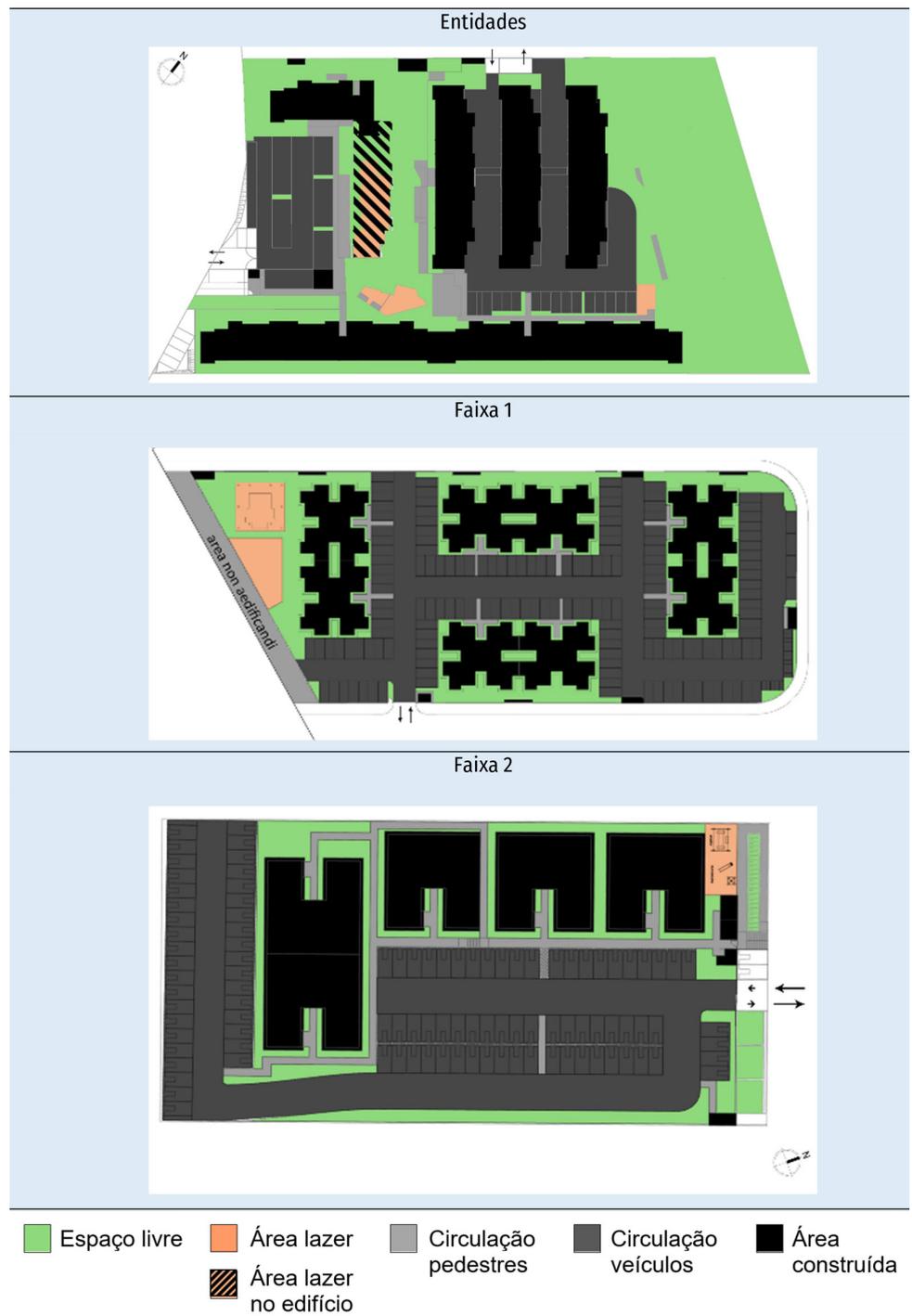


FIGURA 4 – Mapas dos usos dos projetos selecionados (sem escala).

Fonte: Elaborada pelas autoras (2020).

Destacam-se, nos mapas de usos, a forte presença das áreas para circulação e estacionamento de veículos, principalmente nos empreendimentos Faixa 1 e Faixa 2. Ao contrário, a circulação de pedestres está mais presente no empreendimento Entidades, justamente o projeto que não atende à demanda de uma vaga de estacionamento por unidade habitacional, exceção permitida na legislação para empreendimentos de HIS.

ANÁLISE COMPARATIVA DOS ESPAÇOS LIVRES NOS PROJETOS SELECIONADOS

A partir do levantamento e compreensão das orientações presentes na legislação municipal e normativas do PMCMV que estavam em vigor no período de elaboração dos empreendimentos estudados, e com os resultados da aplicação dos roteiros 1, 2 e 3, com a caracterização geral, o cálculo das proporções métricas e o programa previsto para cada projeto, foi possível analisar os projetos de maneira transversal.

Retomando os estudos desenvolvidos por Alexander *et al.* (2013), que orientam a proporção mínima de 25% da área total para espaços de uso coletivo (padrão 67), verificou-se no *Quadro 1* que apenas o empreendimento Entidades apresenta uma proporção entre áreas livres e área total condominial superior ao recomendado pelos autores, mesmo se for desconsiderada a área delimitada pela APP.

Vale destacar que o empreendimento em que os espaços livres têm maior impacto visual nos mapas de usos (*Figura 4*) é o projeto para a demanda de famílias com renda mais baixa, que se valeu de certa participação dos futuros moradores na fase de projeto, possibilitada pela modalidade Entidades do PMCMV, além de ser o empreendimento cujo projeto contou com a atuação de uma assessoria técnica em arquitetura e urbanismo. O residencial Faixa 1 apresenta uma implantação bastante semelhante ao projeto do Faixa 2, além do fato de o projeto ter sido elaborado por uma construtora.

Quanto à visibilidade dos espaços comuns, nos empreendimentos Faixa 1 e Faixa 2 os espaços de lazer estão localizados em áreas praticamente isoladas, atrás de blocos de apartamentos e em um canto do condomínio. No primeiro, esses espaços são cercados por muros e por um dos blocos de apartamentos. No segundo, as dimensões restringem seu uso simultâneo por um número maior de pessoas. Diferentemente, no residencial do Entidades, pode-se verificar que os espaços livres e de lazer estão diretamente relacionadas com o conjunto dos blocos de apartamentos e, como indicado por Alexander *et al.* (2013) no padrão 129 (áreas de uso comum no âmbito), estão, em sua maioria, localizados no centro do projeto.

Com a topografia acentuada presente nos projetos da Faixa 2 e no Entidades, apresentando 8,5 metros no primeiro e 9 metros de diferença entre a cota mais baixa e a mais alta no segundo, ambos apresentam soluções projetuais através da criação de diversos níveis térreos; porém, no projeto

Entidades, partindo dessa isenção normativa, foram incorporadas mais áreas para a apropriação dos pedestres e não dos veículos, diferente da exigência para projetos Faixa 2.

A padronização habitacional indicada por Ferreira (2012), Shimbo (2014a) e Andrade (2007), pôde ser observada nos projetos dos empreendimentos da Faixa 1 e Faixa 2 do PMCMV estudados, elaborados por construtoras. Porém, essa padronização, que busca a maior racionalização da produção e que foi fruto de um intenso trabalho de projeto, está presente principalmente no que concerne às unidades habitacionais, “da porta para dentro”. A adoção de uma mesma tipologia de edifícios para a implantação dos empreendimentos resultou na dificuldade em adaptar o projeto para cada contexto e não há uma padronização equivalente para os projetos dos espaços livres. Isso se reflete na qualidade desses espaços, pois eles se localizam nas sobras do terreno, para os quais não há propostas projetuais mais consistentes. Além disso, esses projetos limitam as atividades que podem ser desenvolvidas nos espaços livres, sejam elas de lazer ou contemplação, como parquinhos, churrasqueiras, jardins e gazebos, e, apesar desses espaços existirem, os moradores não se apropriam deles e não realizam atividades, nem aquelas para as quais os espaços foram programados.

Observou-se também que, nos empreendimentos mais padronizados, não há diálogo entre os blocos de apartamentos e os espaços livres. Não são apresentadas propostas para o tratamento do espaço entre os edifícios e somente é inserida a porcentagem mínima exigida pela lei ou normativa para áreas livres/permeáveis.

CONCLUSÃO

A produção padronizada, sem identidade local, se preocupa apenas em cumprir a meta do maior número de unidades no terreno e não se atenta para o atendimento das demandas locais (ALEXANDER *et al.*, 1985; FERREIRA, 2012). Essa solução priorizou a padronização do espaço construído (das unidades habitacionais e dos edifícios) em detrimento dos espaços livres.

Entretanto, como se procurou destacar no artigo, os espaços livres oferecem o suporte de zonas de convivência entre os moradores de um empreendimento habitacional (COELHO; PEDRO, 1998; ALEXANDER *et al.*, 2013) e requisitam um tratamento e uma qualidade de projeto para que a sociabilidade seja incentivada, como já apontavam os padrões de Alexander *et al.* (2013). Além disso, é fundamental desenvolver espaços multifuncionais, que aceitem acomodar diferentes tipos de atividades e de pessoas (COELHO, 1993).

Apesar dessa importância, identificou-se que há uma lacuna nos estudos sobre a análise pormenorizada da relação entre o espaço construído e o não construído da habitação multifamiliar na produção habitacional recente no Brasil. Em concordância com Coelho (2009), somente através da concepção integrada entre espaços construídos e espaços exteriores é possível acontecer

a apropriação dos espaços livres pelos moradores. A articulação entre espaços livres e edifícios é, portanto, um dos pontos chave quando são debatidas as necessidades do habitar.

AGRADECIMENTOS

À Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) – processos 2017/10396-0 e 2019/04378-4.

NOTAS

1. Artigo elaborado a partir da dissertação de C.M.G.V. ROCHA, intitulada “Espaços livres e habitação: da concepção projetual à apropriação dos moradores”. Universidade de São Paulo, São Carlos, 2020.
Apoio/Support: Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Processo nº2017/10396-0 e Processo nº2019/04378-4).
2. “Trata-se do segmento econômico, assim denominado pelo mercado imobiliário, que se voltou para a produção de imóveis residenciais com valores de até R\$ 200.000,00, destinados às famílias com renda mensal entre três e dez salários mínimos.” (SHIMBO, 2010, p.24). Posteriormente, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida, em 2009, essa faixa de renda foi incorporada às Faixas 2 e 3 do PMCMV.
3. A publicação de “Uma Linguagem de Padrões” obteve grande repercussão tanto nos Estados Unidos, onde o centro de pesquisa fundado por Alexander estava localizado, quanto na Europa e na Ásia, tendo sido traduzido em diversas línguas, mas apenas em 2013 teve sua versão em português. A partir da experiência adquirida ao longo de sua experiência profissional em diversos contextos (Estados Unidos, Japão, Peru, México e Venezuela), Alexander traz no livro “[...] uma compilação de parâmetros projetuais estabelecidos pelo arquiteto e sua equipe, com o intuito principal de auxiliar a interlocução entre profissionais e usuários de edificações e empreendimentos urbanísticos” (BATTAUS, 2013, p. 145).
4. De acordo com o Plano Diretor – Anexo Mapa PD-01 – Macrozonas, o residencial Entidades está inserido na Zona de Uso Misto B (ZM-B) (GUARULHOS, 2007b).
5. SÃO CARLOS. Lei Municipal nº12.731 de 20 de dezembro de 2000, revogada pela Lei 13.691 de 25 de novembro de 2005 (Plano Diretor do Município de São Carlos).
6. Plano Diretor do Município de São Carlos de 2005; Título III – DO PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO; Capítulo I – DO PARCELAMENTO DO SOLO; Seção V – Das Diretrizes Específicas para os Condomínios Habitacionais; Artigos 127 a 130.
7. Conforme Anexo 2 do Plano Diretor do Município de São Carlos de 2005 (SÃO CARLOS, 2005).
8. A modalidade Entidades do PMCMV é “Voltada exclusivamente à Faixa 1 (para famílias com renda de até 1.600 reais), procura se diferenciar da produção empresarial apoiando-se na tradição da produção habitacional autogestionária empreendida, particularmente no fim dos anos de 1980 e ao longo dos 90, por organizações comunitárias e movimentos populares em alguns lugares do país, e que preconiza a participação dos futuros moradores em todo o processo de conquista e construção da moradia: os contratos são feitos com entidades populares (associações, cooperativas, sindicatos), que organizam e indicam integralmente as famílias beneficiárias e podem administrar as obras diretamente, em regime de produção com autogestão, com trabalho em mútuo ou não, ou contratar construtoras para executá-las por ‘empreitada global’ ” (SANTO AMORE *et al.*, 2015, p. 294).
9. Os nomes dos responsáveis pelos projetos bem como dos empreendimentos foram omitidos neste artigo, sem prejudicar a análise proposta.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, L. S. É possível transformar em cidade a anticidade? Crítica ao urbanismo de empreendimentos do PMCMV. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z., RUFINO, M. B. C. (org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- ANDRADE, P. S. B. *Habitação de interesse social, representação social da moradia, apropriações de espaços e intervenções no uso: estudo de casos: Residencial Jaçanã e Residencial Xavante II em Belém, PA*. 2007. 118 f. Dissertação (Mestrado em Ciências da Arquitetura) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2007.
- ANDRADE, L. S.; DEMARTINI, J. Repensando a prática arquitetônica no contexto da moradia popular. In: CARDOSO, A. L. et al. (org.). *22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017.
- ALEXANDER, C. et al. *The production of houses*. New York: Oxford University Press, 1985.
- ALEXANDER, C. et al. *Uma linguagem de padrões: a pattern language*. Porto Alegre: Bookman, 2013.
- BATTAUS, D. M. A. Parâmetros de projeto (patterns) de Christopher Alexander traduzidos para o português. *Revista Risco: Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo*, v. 17, p. 144-146, 2013.
- BONDUKI, N. *Os pioneiros da habitação social no Brasil: em anos de construção de política pública no Brasil*. São Paulo: Editora Unesp, 2014.
- BRASIL. Casa Civil. *Lei nº11.977, de 7 de julho de 2009*. Disponível em: www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2007-2010/2009/Lei/L11977.htm. Acesso em: 1 jun. 2019.
- BRASIL. Ministério das Cidades. *Portaria nº93, de 24 de fevereiro de 2010*. Disponível em: www.diariodasleis.com.br/busca/exibelinck.php?numlink=213587. Acesso em: 1 jun. 2019.
- CARDOSO, A. L. et al. (org.). *22 anos de política habitacional no Brasil: da euforia à crise*. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2017.
- COELHO, A. B. *Análise e avaliação da qualidade arquitetônica residencial: rumos e factores de análise da qualidade arquitetônica residencial*. 475 f. v. II. Tese (Doutorado em Arquitetura) – Universidade do Porto, Porto, 1993.
- COELHO, A. B. *Opúsculo 18: pequenas construções literárias sobre arquitetura: entre casa e cidade, a humanização do habitar*. Lisboa: Dafne Editora, 2009.
- COELHO, A. B. *Qualidade arquitetônica e satisfação residencial na habitação de interesse social em Portugal no final do século XX*. Lisboa: LNEC, 2011. Relatório 176/2011-NAU.
- COELHO, A. B.; PEDRO, J. B. *Do bairro e da vizinhança à habitação: tipologias e caracterização dos níveis físicos residenciais*. Lisboa: LNEC, 1998.
- FERREIRA, S. W. (coord.). *Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. Parâmetros de qualidade para a implementação de projetos habitacionais e urbanos*. São Paulo: LABHAB, 2012.
- GEHL, J. *A vida entre edifícios*. Lisboa: Tigre de Papel, 2017.
- GUARULHOS. *Lei nº6.046, de 5 de novembro de 2004*. Código de Edificações e Licenciamento Urbano do Município de Guarulhos. 2004a. Disponível em: www.guarulhos.sp.gov.br/sites/default/files/Lei%206046.pdf. Acesso em: 1 jun. 2019.
- GUARULHOS. *Lei nº6.055, de 30 de dezembro de 2004*. Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Guarulhos. 2004b. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/g/guarulhos/lei-ordinaria/2004/605/6055/lei-ordinaria-n-6055-2004-institui-o-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-economico-e-social-do-municipio-de-guarulhos-e-da-outras-providencias>. Acesso: 1 jun. 2019.

GUARULHOS. *Lei nº6.253, de 24 de maio de 2007*. Uso, a ocupação e o parcelamento do solo no Município de Guarulhos. 2007a. Disponível em: https://leis.guarulhos.sp.gov.br/06_prefeitura/leis/leis_download/06253lei.pdf. Acesso em: 1 jun. 2019.

GUARULHOS, *Lei nº6.253, de 24 de maio de 2007*. Anexos - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Econômico e Social do Município de Guarulhos. 2007b. Disponível em: servicos.guarulhos.sp.gov.br/06_prefeitura/mapas_zoneamento_lei_6253.html. Acessado em: 1 jun. 2019.

GUARULHOS. *Lei Municipal nº7.343, de 22 de dezembro de 2014*. 2014. Disponível em: https://leis.guarulhos.sp.gov.br/06_prefeitura/leis/leis_download/07343lei.pdf. Acesso em: 1 dez. 2019.

MAGNOLI, M. M. Espaço Livre: objeto de trabalho. *Paisagem e Ambiente: Ensaios*, n. 21, p.175-198, 2006. Disponível em: www.revistas.usp.br/paam/article/view/40249/43115. Acesso em: 1 out. 2018.

MARQUES, C. A. *Habitação: da indústria à fábrica da cidade*. Casal de Cambra: Caleidoscópio, 2012.

MENNEH, M. H. Uma revisão no desenho urbano dos espaços livres dos conjuntos residenciais do "urbanismo moderno". *Revista Paisagem e Ambiente: Ensaios*, n. 11, p. 41-70, 1998. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/paam/article/view/135306/131180>. Acesso em: 1 fev. 2023.

MORADO NASCIMENTO, D. et al. Programa Minha Casa Minha Vida: desafios e avanços na Região Metropolitana de Belo Horizonte. In: AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. (org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

MOREIRA, V. S. et al. "Minha Casa, Minha Vida" em números: quais conclusões podemos extrair? In: ENCONTRO BRASILEIRO DE ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA: "A CONSTRUÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DO SÉCULO XXI", 4., João Pessoa, maio de 2017. *Anais Eletrônicos [...]*. João Pessoa: SBAP, 2017. Disponível em: https://ppgprofiap.ufersa.edu.br/wp-content/uploads/sites/120/2017/08/anais_ivebap.pdf. Acesso em: 14 fev. 2023.

PEDRO, J. B. Programa minha casa, minha vida: riscos, oportunidades e recomendações para a melhoria da qualidade arquitetônica e urbanística. In: CONGRESSO INTERNACIONAL NA HABITAÇÃO NO ESPAÇO LUSÓFONO, 2., 2013. Lisboa, Portugal. *Anais [...]*. [S.n.:s.l.], 2013.

ROLNIK, R. (coord.). *Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV*. Equipe Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade). FAU/USP. Chamada MCTI/CNPq/MCIDADES nº11/2012. Novembro, 2014.

SANTO AMORE, C. et al. (org.). *Minha casa... e a cidade? Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros*. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SÃO CARLOS. *Lei 13.691, de 25 de novembro de 2005*. Plano Diretor do Município de São Carlos. São Carlos: Câmara Municipal de São Carlos, 2005. Disponível em: www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/pdf/Lei_13691_05_Plano_Diretor.pdf. Acesso em: 1 jun. 2019.

SÃO CARLOS. *Lei nº14.985, de 6 de julho 2009*. São Carlos: Câmara Municipal de São Carlos, 2009. Disponível em: www.saocarlos.sp.gov.br/images/stories/legislacao_urbanistica_municipal/lei14985-digital.pdf. Acesso em: 1 jun. 2019.

SÃO PAULO (Estado). *Decreto nº12.342, de 27 de setembro de 1978*. Código Sanitário Estadual. São Paulo: Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo, 1978. Disponível em: www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/decreto/1978/decreto-12342-27.09.1978.html. Acesso em: 1 jun. 2019.

SERTÃOZINHO. *Lei 201, de 10 de janeiro de 2008*). Plano Diretor do Município. Sertãozinho: Câmara Municipal, 2008a. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sertaozinho/lei-complementar/2008/20/201/lei-complementar-n-201-2008-cria-o-plano-diretor-do-municipio-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 1 jun. 2019.

SERTÃOZINHO. *Lei 206, de 10 de janeiro de 2008*. Código de Obras e Edificações. Sertãozinho: Câmara Municipal, 2008b. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a2/codigo-de-obras-sertaozinho-sp>. Acesso em: 1 jun. 2019.

SERTÃOZINHO. *Lei 207, de 10 de janeiro de 2008*. Parcelamento do Solo. Sertãozinho: Câmara Municipal, 2008c. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sertaozinho/lei-complementar/2008/20/207/lei-complementar-n-207-2008-dispoe-sobre-o-parcelamento-do-solo-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 1 jun. 2019.

SHIMBO, L. Z. *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro*. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Carlos, 2010.

SHIMBO, L. Z. La construction du logement social: une politique publique liée au marché immobilier. Brésil(s). *Sciences Humaines et Sociales*, v. 6, p. 99-117, 2014a.

SHIMBO, L. Z. (coord.). *Produção do Programa MCMV na Região Central do Estado de São Paulo: inserção urbana e avaliação arquitetônica, construtiva e tecnológica*. IAU/USP. Relatório Final. Chamada MCTI/CNPq/MCIDADES nº11/2012. Dezembro, 2014b.

TÂNGARI, V. R. et al. Diretrizes e padrões de desenho urbano e paisagismo para espaços livres em empreendimentos de habitação de interesse social. In: COLÓQUIO QUAPÁ SEL – QUADRO DO PAISAGISMO NO BRASIL, 11., 2016, Salvador. *Anais [...]*. Salvador: UFBA, 2016.

CAMILA MARIANA GONÇALVES VIEIRA DA ROCHA

 0000-0001-8983-1473 | Universidade de São Paulo | Instituto de Arquitetura e Urbanismo | São Carlos, SP, Brasil.

LUCIA SHIMBO

 0000-0002-1097-8091 | Universidade de São Paulo | Instituto de Arquitetura e Urbanismo | São Carlos, SP, Brasil | Correspondência para/Correspondence to: L. SHIMBO | E-mail: luciashimbo@usp.br

COLABORAÇÃO

Este artigo foi elaborado a partir de uma pesquisa de mestrado desenvolvida pela autora C. M. G. V. ROCHA e orientada pela autora L. SHIMBO. Dessa maneira, todo o artigo é fruto da colaboração de ambas as autoras, desde a introdução à análise e conclusão, assim como as revisões finais para a publicação.

COMO CITAR ESTE ARTIGO

ROCHA, C. M. G. V.; SHIMBO, L. Buscando qualidade nos padrões: espaços livres nos projetos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida. *Oculum Ensaios*, v. 20, e234956, 2023. <https://doi.org/10.24220/2318-0919v20e2023a4956>

RECEBIDO EM

13/5/2020

VERSÃO FINAL EM

19/4/2022

APROVADO EM

10/8/2022

EDITOR RESPONSÁVEL

Jonathas Magalhães e
Renata Baesso Pereira