

quadra

**soluções coletivas
para problemas
individuais através da
assistência técnica**

letícia macellari



Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

quadra

soluções coletivas para problemas individuais através da assistência técnica

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Macellari, Letícia

Quadra: soluções coletivas para problemas individuais através da assistência técnica / Letícia Macellari; orientador José Eduardo Baravelli. - São Paulo, 2022. 160 P.

Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

1. Assistência Técnica. 2. Autoconstrução. 3. Melhoria Habitacional. 4. Negócio de Impacto. I. Baravelli, José Eduardo, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <http://www.fau.usp.br/fichacatalogica/>

Trabalho Final de Graduação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Universidade de São Paulo

Letícia Macellari
Orientação: José Eduardo Baravelli
2022.2

agradecimentos

Agradeço imensamente a todos que colaboraram com a minha formação como pessoa e profissional, a todos os professores que passaram pela minha vida e que me ensinaram tudo o que carrego até hoje.

Ao Vitor, o melhor amigo e companheiro que poderia ter. Obrigada pelo suporte que me ofereceu desde o início da minha graduação, tanto físico quanto emocional. Não consigo imaginar o que teria sido da minha formação e deste trabalho sem o seu apoio, carinho, amor e cumplicidade. Aos meus sogros, Denise e Antonio, pelo apoio. Muito obrigada, por tudo o que vocês fizeram por mim.

Aos meus pais, Wagner e Marlene, por sempre me incentivarem a seguir os meus sonhos e apoiarem meus estudos.

Ao meu orientador, Zé, pela paciência e pelas longas conversas. Por me mostrar caminhos quando eu já pensava estar perdida, e por ter me motivado a continuar após cada orientação. Essa jornada definitivamente mudou minha vida e minha trajetória profissional.

Agradeço às políticas de permanência da USP, que me permitiram cursar Arquitetura na FAU. Ao alojamento e ao CRUSP, minhas primeiras casas em São Paulo, onde conheci as amigas que definitivamente nunca vou esquecer. Ailine e Rita, muito obrigada por tornarem minha jornada pela USP bem menos assustadora, apesar das dificuldades que passamos juntas.

Aos meus amigos da FAU, obrigada por me fazerem sentir em casa, mesmo estando longe de tudo que

eu conhecia. Por todos os trabalhos que realizamos e entregamos juntos, pelo companheirismo e pelo acolhimento que vocês me proporcionaram desde meu primeiro dia.

Obrigada a todos que me abriram a porta de suas casas durante a realização deste trabalho. A confiança de cada um de vocês fez com que isso pudesse se tornar realidade. Em especial, obrigada ao Vicente e a Célia, que me receberam várias vezes e sempre estiveram dispostos a ajudarem como pudessem. À todos os escritórios que me receberam com muito carinho, e principalmente ao Denis, da Arq Coop+, que me acompanhou nas visitas dos vizinhos ao final do percurso.

sumário

agradecimentos

sumário

índice de peças gráficas

introdução	10
motivação inicial e temática	11
metodologia de trabalho	13
cap. 01: discussão teórica	16
a arquitetura da prática, não de projeto	17
panorama da ATHIS no Brasil: atores e agentes	21
a quem serve a ATHIS?	21
origem do modelo ATHIS e a atuação do CAU	25
o direito como mercadoria à venda	34
Do Programa Vivenda ao Nova Vivenda	40
cap. 02: a assistência técnica, na prática	50
quem atende as classes populares?	51
Comuta Arquitetura	53
Sul Estúdio	55
Arq Coop+	57

estudos de caso: as reformas na prática	61
Comuta Arquitetura	64
Sul Estúdio	82
Arq Coop+	104

cap. 03: proposta de intervenção	118
o objeto: sorveteria Vicente e Célia	119
identificando problemas coletivos	125
soluções coletivas para problemas individuais	136
conclusões	154
referências	158

índice de peças gráficas

01. mapas

1.1. mapa de localização	62
1.2. entorno e inserção casa D. Maria	80
1.3. entorno e inserção casa Cristiana	94
1.4. entorno e inserção casa D. Neci	100
1.5. entorno e inserção casa Vicente e Célia	108
1.6. região do Jardim Lapena	140

02. plantas

2.1.1. planta de levantamento - casa D. Maria	79
2.1.2. planta da reforma - casa D. Maria	81
2.2.1. planta de levantamento - casa Cristiana	93
2.2.2. planta da reforma - casa Cristiana	95
2.3.1. planta de levantamento - casa D. Neci	101
2.3.2. planta de levantamento - casa D. Neci	102
2.4.4. planta da reforma - casa D. Neci	103
2.4.1. planta de levantamento - sorveteria Vicente e Célia ..	109
2.4.2. planta de levantamento - casa Vicente e Célia	110
2.4.3. planta de levantamento - casa Vicente e Célia	111
2.4.4. planta da reforma - sorveteria Vicente e Célia.....	113
2.5. planta da quadra - altura 1,50m	142
2.6. planta da quadra com o projeto - altura 1,50m	150

03. cortes

3.1. corte longitudinal AA	143
3.2. perspectiva corte longitudinal BB	151
3.3. perspectiva corte transversal CC	151

04. perspectivas

4.1. diagrama esquemático da quadra	141
4.2.1. perspectiva de diagnóstico lado esquerdo	144
4.2.2. perspectiva de diagnóstico lado direito	145
4.3.1. proposta de intervenção, etapa 0	146
4.3.2. proposta de intervenção, etapa 1	146
4.3.3. proposta de intervenção, etapa 2	147
4.3.4. proposta de intervenção, etapa 3	147
4.3.5. proposta de intervenção, lado direito	148
4.3.6. proposta de intervenção, lado esquerdo	149

05. tabelas

5.1. tabela de custos estimados do projeto de quadra.	152
--	-----

00.

introdução

motivação inicial e temática

Existe um abismo entre a prática de arquitetura e as necessidades da maior parte da população – correspondente a média e baixa renda. Desde que comecei a atuar com arquitetura, como estagiária, notei esse absurdo distanciamento, que me causou uma inquietação a respeito do propósito e significado. A prática da arquitetura comercial tem como alvo classes média-alta e alta, deixando desamparada quem mais se beneficiaria da ação do arquiteto – classes de baixa renda. A lógica do mercado favorece sempre a maior remuneração, tornando a atuação despolitizada, sem significado e vazia. Ora, sendo esta uma profissão fundamentalmente crítica e propositiva, como é possível trabalhar somente em ambientes que não requerem intervenção alguma do ponto de vista construtivo, habitacional e qualitativo? Mudanças essencialmente estéticas não condizem com a totalidade da formação profissional do arquiteto.

Neste trabalho faço o exercício de pensar, propor e idealizar como poderia ser uma atuação que refletisse amplamente o exercício da arquitetura, voltada à população de baixa renda, que encontra como saída somente a autoconstrução. Aqui, o objetivo é entender como seria possível atuar para uma população sem organização política, de forma desvinculada a programas governamentais de habitação social e, ainda assim, entregar soluções projetuais qualificadas e conseguindo financiar o próprio exercício da profissão.

O ponto de partida desta reflexão se dará pelo levantamento e análise de iniciativas voltadas à requalificação e melhorias habitacionais para a população de baixa renda. O Programa Vivenda

– atualmente, Nova Vivenda – foi um dos primeiros voltados ao combate do *déficit habitacional qualitativo* – como é chamada a situação de risco e insalubridade oriunda da autoconstrução – e, por isso, será o fio condutor das discussões propostas neste trabalho. Por fim, após esta análise, será realizada uma proposta de intervenção que entenda as limitações do recorte populacional proposto, mas que, ainda assim, entregue soluções com a qualidade e reflexão que a temática exige, contendo em si a amplitude do trabalho do arquiteto.

palavras-chave: assistência técnica; autoprodução; autoconstrução; melhoria habitacional; Nova Vivenda; negócios de impacto

metodologia de trabalho

Neste trabalho, a temática central é a *melhoria e requalificação habitacional*, uma vez que a população de baixa renda, que não é atendida por programas de provisão habitacional, encontra uma saída na autoconstrução. Esta traz consigo uma série de questões resultantes da falta de conhecimento técnico, baixo orçamento disponível, terrenos inapropriados e construção em etapas. Esses fatores levam a problemas estruturais, casas incompletas, insalubres, sem ventilação ou insolação, e por isso mais propensas a patologias como infiltrações e mofo.

O primeiro passo foi compreender quais eram as iniciativas, empresas e projetos voltados à requalificação habitacional para a população de baixa renda. A pioneira delas, o Programa Vivenda, iniciou suas atividades como um escritório de arquitetura voltado para demandas populares, oferecendo aos seus clientes “kits de reforma”. Era possível, neste modelo, comprar um pacote para um cômodo específico, em que seriam entregues os revestimentos, instalações hidráulicas e elétricas necessárias para resultar, ao fim da reforma, em um cômodo funcional. Após algum tempo de atuação a empresa sofreu uma reformulação, apresentando-se a partir de então como Nova Vivenda. Tornou-se, como ela mesmo diz, uma plataforma, a fim de oferecer soluções a escritórios de arquitetura, clientes de demandas populares e fornecedores do setor da construção civil.

É neste cenário que ocorre a expansão dos *negócios de impacto* voltados para a área de arquitetura. A Nova Vivenda teve um papel fundamental nesta explosão, uma vez que, dentre as iniciativas abarcadas pela reformulação da empresa, está a

de aceleradora de novos negócios. Criou-se um programa que seleciona potenciais escritórios particulares de arquitetura para capacitação, que ao final do processo integrará o corpo de *negócios da causa*, como são chamados os escritórios que atuam com as demandas populares que passaram pela aceleração.

O objeto de estudo central deste trabalho são escritórios de arquitetura voltados para demandas populares, sua forma de atuação, trajetória de capacitação e produtos entregues ao final de cada reforma. Foram eleitos três escritórios, dois deles participantes dos negócios da causa do Nova Vivenda e outro sem essa vinculação, porém que se utiliza de mecanismos de funcionamento e financiamento bastante parecidos com as primeiras empresas.



01.

discussão teórica

a arquitetura da prática, não de projeto: o cenário urbano construído por quem o vive

A atuação do arquiteto é um tema que vem sendo discutido desde o surgimento da profissão. É normalmente associado às classes de grande poder econômico, uma vez que era solicitado em projetos de grande escala – palácios, igrejas e edifícios governamentais. Atualmente, perdura o mito do arquiteto que serve às elites, deslocado e inacessível às camadas populares; somente aquela classe social consegue pagar pelos serviços de um arquiteto. Essa ideia é alimentada pela própria formação e prática de arquitetura, em que temas relativos à cidade “informal”, favelas e bairros periféricos, são pouco abordados, deixando de lado projetos de reforma e requalificação habitacional, que representam a maior parte da necessidade existente (NOGUEIRA, 2010). Em oposição, “programas de grandes equipamentos como hospitais, centros culturais e galerias de arte prevalecem como objetos das disciplinas de projeto, levando a uma prática que ‘alimenta uma visão mítica do ‘arquiteto autoral’”(…) (CARDOSO; SANTO AMORE, 2018). A atuação que foge deste padrão é socialmente entendida como fracasso profissional.

Este estranhamento em relação às demandas populares não se inicia somente na formação do arquiteto, mas também na sociedade civil. A ideia de contratar um arquiteto para situações cotidianas parece absurda, visto que grande parte da população não sabe ao certo o que faz um arquiteto e quanto custam seus serviços – acreditam que o valor, com certeza, será mais alto do que podem pagar. Esse comportamento resulta na falta de costume de se tratar os problemas relativos à moradia como algo a ser feito por um profissional qualificado, resultando na maior

parte da construção civil do país ser realizada sem a atuação de qualquer profissional do setor – seja ele arquiteto ou engenheiro (LINHARES, 2018).

No entanto, o mesmo mito não ocorre em outras profissões, como médicos e advogados. A sociedade sabe a quem recorrer quando têm algum tipo de problema de saúde, ou precisa de auxílio jurídico. Sabem também onde encontrar estes profissionais, e a média de custo de seus serviços. A atuação destes consegue alcançar todas as classes sociais, havendo desde consultórios luxuosos aos profissionais que realizam atendimento a domicílio, em comunidades distantes. O mesmo não ocorre com o arquiteto, que parece não ter aprendido a habilidade de transitar entre as classes sociais e atender diferentes demandas (NOGUEIRA, 2010). Por conta disso, é compreensível entender o consenso de que projeto, planejamento e acompanhamento técnico não é necessário para a execução de uma casa. Os profissionais que o fazem na prática, os pedreiros, são plenamente capazes de entregar um produto finalizado de qualidade suficiente para permitir a moradia de uma família.

A autoconstrução, principal forma de produção de moradias pela população de baixa renda, é prática em toda a cidade. Segundo o CAU/BR, em pesquisa realizada em 2015, 85% do que é produzido para o uso residencial é conduzido sem o acompanhamento de profissionais da construção civil, arquitetos ou engenheiros. As políticas habitacionais não conseguem ter o alcance necessário para o atendimento de toda a sociedade civil, e quem não tem acesso a elas não têm outra escolha senão construir a casa por si. Atualmente, mais que autoconstrução, discute-se sobre *autoprodução*: diferentemente dos contextos das décadas de 1970 e 1980, a casa não é mais construída somente a partir da mão de obra familiar ou da vizinhança, como descrito por Maricato em 1982, mas sim a partir da mão de obra terceirizada, barata e de baixa qualidade. Por conta disso, para me referir a este contexto empregarei o termo autoprodução, e não mais autoconstrução.

Tornou-se comum procurar a resolução de problemas habitacionais com a contratação de pedreiros locais, que muitas vezes não têm formação técnica necessária para a prática do ofício, mas sim o aprenderam empiricamente. Todas as economias e fontes de recursos extras, como férias, FGTS e 13º salário – para aqueles

¹Segundo Maricato, provida através da cesta de bens básicos assegurado pelo salário ou por meio de políticas habitacionais de acesso à moradia, assim como ocorreria nos países capitalistas centrais.

que ainda trabalham dentro da CLT – da família contratante são canalizadas para a construção da casa. Estes recursos são rapidamente sacrificados para a obtenção de um bem social (moradia) assegurado pela constituição, que deveria ser provida¹ pelo Estado, mas que não é quantificada no salário o valor da moradia (produção ou aluguel) no mínimo necessário.

Um grande problema enfrentado pelas famílias é a impossibilidade de pagar pelo serviço do pedreiro a prazo, possível quando se trata dos materiais de construção – cada vez mais as grandes lojas estão facilitando as condições de pagamento, tendência vista em todos os setores de consumo. São estas condições que conseguem ter o maior alcance e apelo com público, uma vez que este é, sem dúvidas, resolve o maior problema enfrentado pelas famílias. O parcelamento do pagamento se tornou a única alternativa viável de acesso a bens de consumo de valor mais elevado.

A construção da casa se estende por muitos anos absorvendo a maior parte das economias conseguidas sempre em prejuízo de outras necessidades, já que o salário é baixo para suprir satisfatoriamente todas as necessidades que tem a classe trabalhadora para se reproduzir, em meio urbano.

[...] se a política habitacional é centralizadora e elitista, e se por outro lado o salário é mantido a um nível abaixo daquele que se permitiria a compra desses bens, as necessidades são em grande parte supridas pela prática da autoconstrução ou não são supridas. (MARICATO, 1982)

Desta forma, é possível aferir que o modelo da autoprodução é perpetuado – e em grande parte ignorado por políticas Estatais de acesso à moradia digna – porque serve muito bem a forma de reprodução do capitalismo neoliberal. Os salários continuam e o trabalhador continua a ser explorado, já que é dele a responsabilidade de *se virar* e acessar alguma forma de moradia, custe o que lhe custar. É por isso que, na autoprodução, não há espaço para criatividade, técnicas ou soluções arquitetônicas. A combinação de fatores a que esta casa é resultante (loteamentos irregulares, materiais baratos, mão de obra não especializada, pouquíssimas técnicas e ferramentas, demora para o acesso a recursos financeiros e materiais) não permite que nada além do

estritamente essencial, ou nem isso, seja realizado. Como dito por Maricato, 1982: “A casa começa a deteriorar-se antes de o material de acabamento (não estamos nos referindo ao supérfluo, evidentemente), dado ao longo tempo de uso que precede ao mesmo.” Esse é o cenário que favorece a insalubridade habitacional, que aumenta cada vez mais ao longo dos anos.

[...] os dados de inadequação habitacional, que indicam precariedades cujo enfrentamento não se faria exclusivamente por meio da produção de novas unidades, são frequentemente negligenciados como forma de orientação das políticas públicas e correspondem a mais de 11 milhões de moradias no país que sofrem, pelo menos, com a inadequação fundiária, com carência de infraestrutura, com coberturas inadequadas, ausência de banheiro exclusivo ou adensamento excessivo nos próprios domicílios (CARDOSO; SANTO AMORE, 2018).

Um dos objetivos deste trabalho é de desmistificar os conceitos construídos sobre a prática da arquitetura, no esforço de entender o atendimento às demandas populares não como atividade filantrópica, humanitária, ou um “serviço típico de recém formados ainda com pouco capital temporal e intelectual, figurando entre o grupo dos subordinados” (NOGUEIRA, 2010), mas sim como um nicho de atuação possível e, acima de tudo, necessário para o enfrentamento da desigualdade e inadequação habitacional do país.

panorama da ATHIS no Brasil: atores e agentes

a quem serve a ATHIS?

A habitação, assegurada pela Constituição brasileira de 1988, é entendida como direito fundamental do cidadão. A mais relevante tentativa governamental de aumentar o acesso a este direito foi a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), em 2009. Foi o maior programa nacional voltado à promoção do acesso à habitação realizado pelo Estado brasileiro, resumido à produção de unidades em larga escala para diferentes faixas de renda. É importante ressaltar que a qualidade arquitetônica e urbanística das unidades entregues pelo programa era questionável, principalmente para as menores faixas de renda e, por conta disso, o programa foi alvo de críticas. Como o PMCMV foi moldado, através da produção em massa de unidades sem a participação dos usuários finais e focados na mínima metragem possível para as menores faixas de renda a fim de diminuir ao máximo o custo final, resultou em conjuntos completamente descolados da infraestrutura urbana e projetos arquitetônicos de baixa qualidade. Por conta disso, mesmo as famílias atendidas pelo programa ainda não usufruíram completamente do direito à moradia e à cidade.

É possível perceber que, se tratando da história após a redemocratização até os dias atuais, a política governamental de moradia se restringe à construção de novas unidades. Ainda não foi proposto, na esfera Estatal, formas ou programas de larga abrangência para a requalificação de casas autoproduzidas. O déficit habitacional *qualitativo*, problemas habitacionais causados pela autoprodução, é ignorado pelos programas governamentais de habitação, de forma que problemas *da porta para dentro*, indi-

viduais, não são solucionados pela produção de novas unidades. Cada vez mais cresce o debate de que a insalubridade habitacional não é um problema individual, mas sim uma epidemia coletiva – as mesmas necessidades e problemas são observados em todos os lugares onde a única saída possível foi a autoprodução / autoconstrução.

Em 24 de dezembro de 2008 o governo federal sancionou a Lei Nº 11.888, conhecida como Lei de Assistência Técnica, e surgiu um termo para se referir às ações de requalificação de ambientes já construídos: a ATHIS. Essa lei “assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social”. Ela também alterou alguns termos da Lei n.º 11.124 de 2005, relativa ao Sistema Nacional de Habitação Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), vinculado ao Ministério das Cidades. A partir de então, os programas do FNHIS diriam respeito à assistência técnica. Este foi um momento de muito otimismo em relação a esta e outras políticas públicas voltadas à habitação, uma vez que havia investimento e instâncias participativas para a gestão destas políticas e dos recursos a elas destinados.

A partir de então, estados, municípios e entidades sem fins lucrativos puderam acessar recursos do FNHIS para a promoção de ATHIS em seus territórios. Este programa foi chamado de “Habitação de Interesse Social”, e ocorreu entre 2007 a 2011. Os recursos seriam destinados para a contratação de profissionais que desenvolveriam projetos ou obras para melhorias, construção de unidades, regularização fundiária e trabalho social para a mobilização da população. Porém, o programa não teve força – foram contratadas apenas 978 propostas em todo o território brasileiro no custo de R\$ 89,33 milhões, e apenas uma minúscula porcentagem de 18% destas ações foram, de fato, concluídas, segundo os dados do Ministério do Desenvolvimento Regional de 2019 (CARDOSO; LOPES, 2022). Depois deste primeiro movimento poucas foram as ações ATHIS desenvolvidas pelos estados e municípios, e a assistência técnica perdeu muito de seu alcance inicial.

Desde o sancionamento da lei, a ATHIS vem sendo objeto de intenso debate, uma vez que não há um consenso sobre o significado da sigla ATHIS – Assessoria/Assistência Técnica em/para/ de Habitação de Interesse Social, “(...) ‘em’ apontando a HIS mais como cenário da atuação; ‘para’ como destino ou alvo da intervenção; ou ‘de’ assinalando uma atuação específica.”(GUERREIRO;

MANAIA, 2022). Por ATHIS, entende-se “(...) a disponibilização de um serviço técnico especializado para o apoio de ações determinadas para a produção e a provisão de moradia, bem como para a promoção de melhorias habitacionais” (CARDOSO; LOPES, 2022). Os objetivos principais neste tipo de atuação são, segundo o CAU/BR:

- Promover serviço para quem precisa e não pode contratar;
- Atender a demanda onde ela está, sem desterritorialização;
- Custear serviço técnico fora do valor de construção;
- Enfrentar o preconceito/desconhecimento da categoria por parte das comunidades;
- Tornar a arquitetura promotora de qualidade de vida. (CAU/BR, 2016)

Na sigla ATHIS não há uma diferenciação clara entre assessoria e assistência técnica – formas de atuação completamente diferentes, que não recebem nenhuma distinção entre si na Lei n.º 11.888. A assessoria técnica, para a autora Silke Kapp, deve fortalecer a autonomia e ultrapassar as noções de cliente, usuário e beneficiário, trabalhando com a ideia de perspectiva crítica das relações de dominação (KAPP, 2018).

[...] assistência conota uma adesão acrítica ao pressuposto da inferioridade social dos assistidos, esbarrando no assistencialismo e na filantropia, enquanto assessoria condiz mais com uma perspectiva crítica dessas relações de dominação. A razão é histórica, não teórica ou etimológica: se o Estado prefere o termo assistência, os movimentos populares que em alguma medida realizam ou almejam a autogestão têm preferido o termo assessoria. (KAPP, 2018, destaque da autora).

Assessorias técnicas trabalham com populações politicamente organizadas, como “(...) movimentos de sem-teto e sem-terra, cooperativas de trabalho, os chamados povos tradicionais (índios, quilombolas, ciganos), assentamentos urbanos espontâneos ou ocupações organizadas (...)” (KAPP, 2018). Além disso, as demandas trabalhadas são as que dizem respeito ao contexto coletivo da comunidade, e não individual, diferenciando-se da assistência técnica pela profundidade dos problemas

enfrentados, que nunca são somente demandas pontuais (como a colocação de um revestimento). O projeto arquitetônico é feito participativamente, incentivando a autonomia dos moradores, e a construção também pode ser feita de forma autônoma por meio de mutirões autogeridos. No entanto, este não é o modelo de atuação possível na maior parte do território brasileiro, uma vez que a maioria da população é desassociada de movimentos sociais ou políticos, desorganizada politicamente. Para Fernanda S. Cardoso e João Marcos de A. Lopes, assessoria e assistência se diferenciam enquanto;

Diferentemente da assistência técnica, que se constituiu com base em um texto de lei e se difundiu com o engajamento de arquitetos e urbanistas no caudal de práticas ainda sem muita sedimentação ou maiores conformações críticas, as práticas de assessoria surgiram com um caráter distinto, envolvendo forte articulação com os movimentos sociais de luta por moradia. (CARDOSO; LOPES, 2022).

A assistência técnica se constituiu como prática, efetivamente, com a aprovação da lei n.º 11.888, e vem tentando se difundir a partir do engajamento dos arquitetos e urbanistas, sem a existência de conformações críticas estruturantes desta prática profissional. A assessoria técnica, por sua vez, surgiu a partir da articulação de profissionais da arquitetura com os movimentos sociais e de luta por moradia, entre o final de 1970 e início de 1980, e suas práticas são fundamentadas nos princípios de autogestão e ajuda mútua, além do protagonismo dos futuros moradores. É possível perceber que a prática da assistência ainda é recente, e tenta se fundamentar sem grande embasamento prático, político e teórico, enquanto a atuação de assessoria é o oposto. Existem muitos exemplos de projetos desenvolvidos e concretizados a partir da prática da assessoria e autogestão, servindo de referências projetuais para futuras práticas, contribuindo para que o embasamento político-teórico dessa prática seja muito bem desenvolvido e consolidado.

No entanto, é possível entender que muito da experiência adquirida pela assessoria técnica poderia auxiliar no desenvolvimento e consolidação da assistência técnica. Em 2016 a Peabiru, assessoria técnica atuante em São Paulo, em conjunto com o

² Segundo o CAU/BR, o ATME contou com a participação de 70 arquitetos, que atenderam, em média, 10 famílias cada um, em um período de quatro meses. Ao final do programa as famílias atendidas se diziam satisfeitas com o resultado das reformas.

³ O Estatuto das Cidades é o nome da lei 10.257 de 10 de julho de 2001, que diz respeito ao capítulo de “Políticas Urbanas” da Constituição. Nele são apresentados instrumentos para o desenvolvimento urbano das cidades brasileiras, como o Plano Diretor. Os princípios básicos que o norteiam são o planejamento participativo e a função social das propriedades urbanas.

⁴ O Ministério das Cidades foi criado em 2003, e tinha o objetivo de combater desigualdades e promover o desenvolvimento urbano de forma igualitária, aumentando o acesso à saúde, educação, transporte e cultura. Este ministério foi extinto em 2019, após sua fusão com o Ministério da Integração Nacional, tornando-se Ministério do Desenvolvimento Regional.

Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo (SASP) e com o patrocínio do CAU/SP, se propôs a realizar as Oficinas de Assistência Técnica para Habitação Social em diversas cidades do estado. Nelas, buscou-se a troca de experiências entre profissionais dos dois tipos de atuação e a construção de leituras e embasamento teórico, além de incentivar o protagonismo dos participantes, aproximando os arquitetos dos contextos de precariedades urbanas – o evento contava com visitas a locais onde experiências ATHIS (assessorias e assistências) foram realizadas.

origem do modelo ATHIS e a atuação do CAU

A ATHIS se baseia no programa proposto no Rio Grande do Sul pelo Sindicato dos Arquitetos (SAERGS) em convênio com a Prefeitura de Porto Alegre, o Programa de Assistência Técnica à Moradia Econômica (ATME)², em 1976, que contou com a liderança do arquiteto Clóvis Ilgenfritz, presidente do sindicato na época. Após o surgimento do ATME, que se restringiu à região Sul, houve uma significativa expansão das ações de assessoria técnica em território nacional. Na nova constituição, em 1988, estabeleceu-se a moradia como direito fundamental, impulsionando políticas locais de incentivo a ações tanto de assessoria como de assistência técnica (GUERREIRO; MANAIA, 2022).

Os anos seguintes tiveram avanços nas políticas urbanas, com a aprovação do Estatuto das Cidades³, em 2001, que pela primeira vez coloca a assistência técnica como um instrumento jurídico e político, prevendo a sua prática de forma gratuita para as classes de baixa renda (CARDOSO; LOPES, 2022), e a criação do Ministério das Cidades⁴, em 2003, culminando na aprovação da Lei ATHIS em 2008 – resultado da reformulação do ATME. O texto dessa lei foi desenvolvido por processos participativos, com a realização de seminários regionais, que contaram com a participação da Federação Nacional dos Arquitetos (FNA), Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (Confea), CREA/MS, Ministério das Cidades e Caixa Econômica Federal, além de arquitetos e urbanistas, movimentos sociais, gestores públicos e estudantes (CUNHA; ARRUDA; MEDEIROS, 2007).

Uma pauta levantada pelos participantes durante os seminários foi a necessidade de programas multidisciplinares, incluindo

outros profissionais que não só arquitetos nos serviços oferecidos. Essa é uma sugestão fundamental, já que o arquiteto sozinho não consegue atuar de forma eficaz e completa no território sem a integração com outros serviços e profissionais, os quais são extremamente necessários para uma atuação politizada na assistência técnica. Porém, a sugestão não foi levada a frente, uma vez que o projeto de lei visava regulamentar somente atividades dos profissionais da construção civil (arquitetos e engenheiros).

Após a realização destes seminários e a aprovação da lei, pouquíssimas ações para a promoção de ATHIS foram realizadas, mesmo que tantos órgãos e profissionais do meio da construção civil tenham participado do seu processo de elaboração. A razão disso é por conta da aprovação, no ano seguinte, 2009, do PMCMV. Ele tirou completamente o foco dos debates sobre ATHIS e melhorias habitacionais, que perdem espaço frente à enorme força do programa de construção massiva de novas moradias, que beneficiava inclusive faixas de renda de 0 a 3SM, como ainda não havia sido feito em outras políticas habitacionais.

Quando se fala na efetiva atuação em ATHIS, existem outros pontos a serem discutidos. Segundo o texto da Lei ATHIS, ações desta natureza são públicas e gratuitas, podendo ocorrer por meio de quatro frentes: agentes públicos, organizações não governamentais sem fins lucrativos, residência acadêmica e atuação de profissionais autônomos ou empresas jurídicas, desde que “(...) previamente credenciados, selecionados e contratados pela União, Estado, Distrito Federal ou Município.” (Art. 4º, IV). No entanto, agentes privados também estão incluídos nas possibilidades de financiamento das ações ATHIS, não somente agentes públicos. É aqui que ocorre uma livre interpretação do que seriam ações ATHIS, abrindo espaço para a ocorrência de práticas que não estariam necessariamente vinculadas a tipo de atuação, uma vez que “agentes privados” se configuram como um grupo muito amplo, quase sem restrições.

Por outro lado, há de se pensar sobre os limites dessa amplitude, pois o uso de um discurso específico (o da Lei 11.888/2008, principalmente) tem sido instrumentalizado como justificativa legitimadora para práticas que não lhe dizem respeito, eventualmente perdendo seu significado histórico, distorcendo-o, ou, ainda, construindo um campo

⁴ 56ª Plenária: CAU destinará recursos para assistência técnica de habitação social. CAU/BR. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/56a-plenaria-cau-destinara-recursos-para-projetos-e-obras-de-assistencia-tecnica/>>. Acesso em: 31 out. 2022.

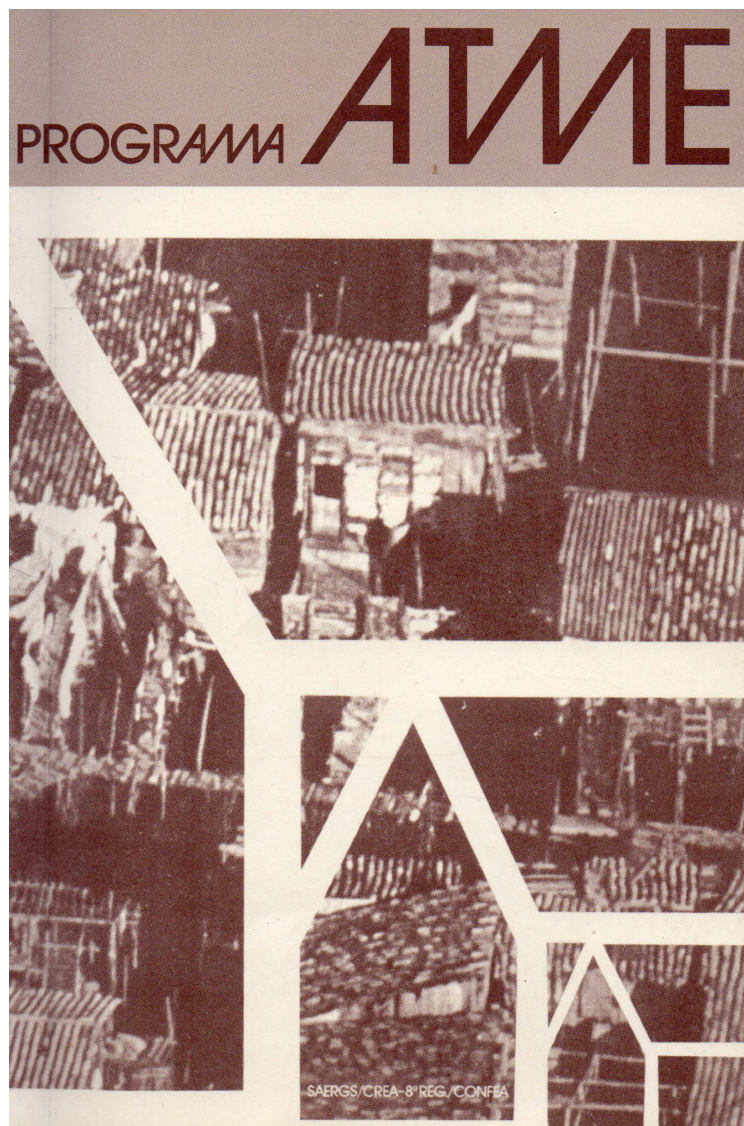
de indeterminação (RIZEK; OLIVEIRA, 2007) funcional para a ampliação de interesses alheios ao campo do direito à moradia e à cidade. (GUERREIRO; MANAIA, 2022).

Oito anos após o sancionamento da Lei 11.888/2008, as ações ATHIS ganharam novo fôlego a partir de 2016, resgatadas pela decisão da 56ª Plenária do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR)⁵ de utilizar ao menos 2% da arrecadação do Conselho para financiar ações ATHIS. É possível aferir que, após a decisão do CAU/BR, as ações ATHIS se desvincularam ainda mais dos órgãos governamentais, já que, a partir de então, o fomento viria de uma entidade de classe regionalizada, com interesses próprios e vinculados ao espaço a que faz parte (GUERREIRO; MANAIA, 2022).

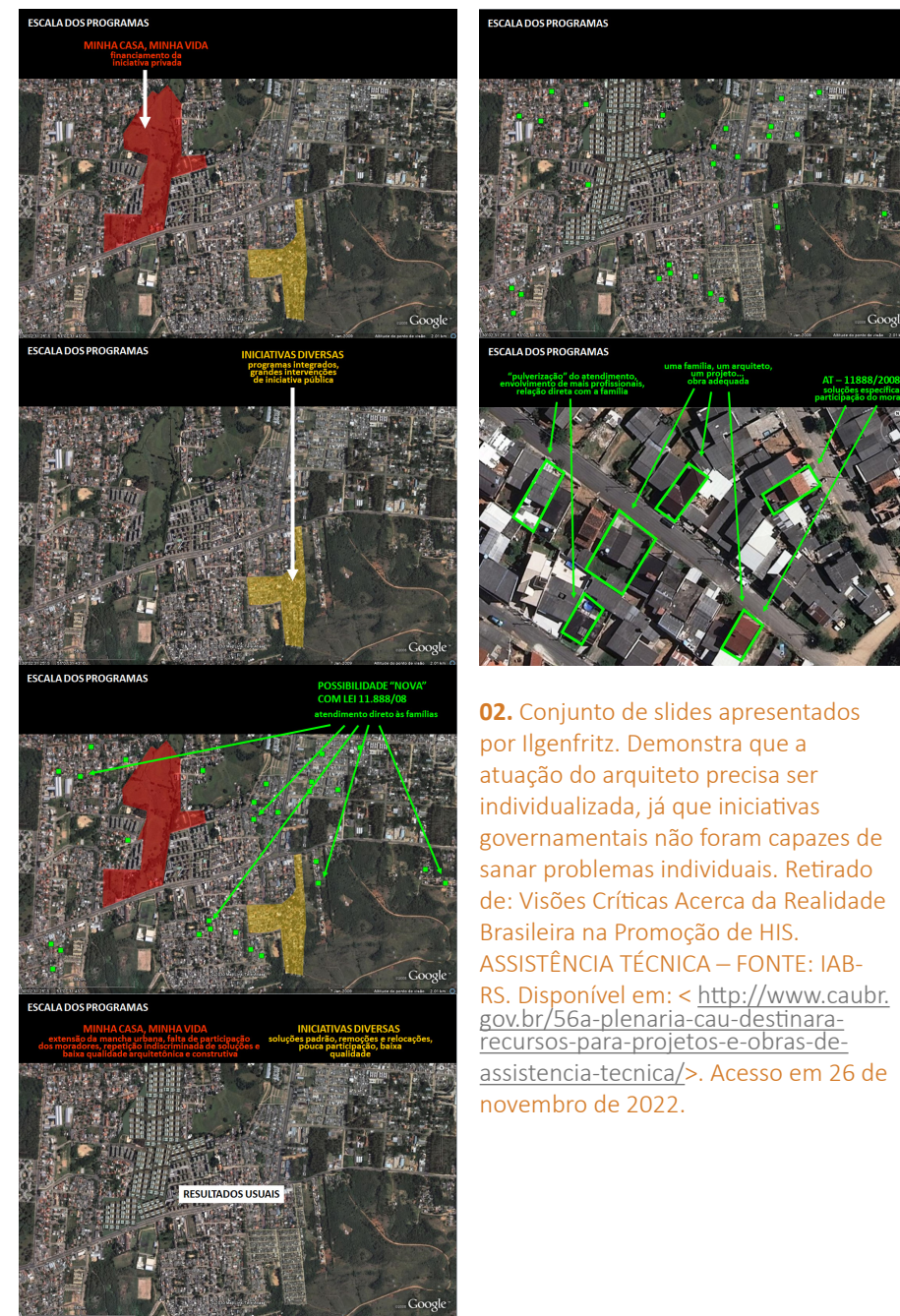
Nesta plenária também participou o arquiteto Ilgenfritz, precursor do programa ATME e um dos maiores nomes da promoção de ATHIS, que destacou a importância da assistência para a produção habitacional, não somente para projeto, e a necessidade de pulverização do atendimento em escala individualizada pelo território, com a criação de vínculo entre arquiteto e família atendida, visando a realização de projetos que atendam de forma mais coerente o público com quem trabalham. É possível perceber que Ilgenfritz defende que as ações ATHIS sejam realizadas da forma mais individualizada possível, remetendo ao atendimento tradicional que o arquiteto realiza com as classes de maior renda.

É aqui que surge outra contradição: o CAU é uma autarquia pública, cujo objetivo é regular e fiscalizar o exercício da profissão. Logo, como poderia o Conselho ser responsável pela difusão de ações ATHIS pelo território, tornando-se executor de uma lei federal? É importante lembrar que não é permitido ao CAU financiar a execução de projetos, ficando a cabo dos vencedores dos editais encontrarem recursos em outras instâncias. O CAU se tornou o principal financiador de ATHIS no país, mas as ações finalizadas e entregues neste modelo ainda são pontuais e não respondem às efetivas necessidades habitacionais existentes das localidades atendidas – a divisão da verba para as categorias e unidades federativas não é considerada, por exemplo, o déficit habitacional de cada lugar, nem é feito um levantamento das reais necessidades habitacionais de cada localidade.

Isso é somado ao componente regional, uma vez que os



01. Capa do livro Programa ATME (SAERGS, 1977-1978). Fonte: CARDOSO; LOPES, 2022.



02. Conjunto de slides apresentados por Ilgenfritz. Demonstra que a atuação do arquiteto precisa ser individualizada, já que iniciativas governamentais não foram capazes de sanar problemas individuais. Retirado de: Visões Críticas Acerca da Realidade Brasileira na Promoção de HIS. ASSISTÊNCIA TÉCNICA – FONTE: IAB-RS. Disponível em: < <http://www.caubr.gov.br/56a-plenaria-cau-destinara-recursos-para-projetos-e-obras-de-assistencia-tecnica/> >. Acesso em 26 de novembro de 2022.

estados são muito diferentes entre si e, principalmente, têm uma disponibilidade de recursos extremamente desigual – pode-se pensar na arrecadação dos CAUs do sudeste, por exemplo, frente a arrecadação dos CAUs do norte ou nordeste. Por conta de tais contradições, o envolvimento do conselho nas ações de ATHIS vem sendo alvo de críticas de profissionais de arquitetura, entidades civis e órgãos públicos, uma vez que a indeterminação ainda é o principal elemento da atuação em ATHIS e, infelizmente, o CAU reforça essa característica.

(...) o CAU parece estar colaborando para a conformação de um campo de atuação de caráter contratualizado, entre privados, em uma temática de caráter público. Ou seja, a indeterminação aqui não é neutra, mas colabora para o contornamento da efetivação de uma esfera pública de atuação profissional, ligada diretamente a um direito social.

Assim, o CAU tem se mostrado apenas um gerador de demanda solvável para a produção de projetos abstratos, muitas vezes quaisquer, sem se preocupar com sua qualidade, seja enquanto produto construído final, seja com seu processo de execução de projeto, principalmente no que concerne às relações com as famílias atendidas. (GUERREIRO; MANAIA, 2022).

Em 2017, o CAU/SP promoveu um seminário sobre ATHIS, visando reunir autoridades e especialistas, com “palestras e debates sobre as origens da Assistência Técnica; a implementação da Lei n.º 11.888; as experiências de assistência técnica no Brasil; e pesquisas relacionadas ao tema” (CAU/SP, 2017b). O evento também contou com a participação de nomes importantes do contexto da assistência técnica, como o arquiteto Ilgenfritz, mas o debate não se aprofundou a ponto de discutir as formas de aplicação do fomento ou o campo de atuação de profissionais dedicados à assistência técnica. O que se reafirmou, infelizmente, foi a confusão entre modalidades de ações ATHIS, entre assessoria e assistência técnica, arquitetos de família ou da comunidade (LOPES, 2018).

Neste evento foi apresentada uma proposta do Ministério das Cidades relativo ao Cartão Reforma, programa federal criado pela Lei n.º 13.439, 27 de abril de 2017, que previa a transfe-

⁶ KAORU, Thâmara. Cartão Reforma de R\$ 9.646 está suspenso há 2 anos e só atendeu 3 pessoas. UOL Economia. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/03/05/programa-cartao-reforma-suspenso.htm>>. Acesso em: 14 nov. 2022.

rência de recursos para as famílias com renda de até R\$ 2.800 mensais para a compra de materiais de construção. O valor do recurso disponibilizado poderia chegar a cerca de R\$ 9,5 mil por família. O programa foi suspenso logo no início de 2018, e somente três famílias foram atendidas, uma vez que não passou do projeto-piloto – quando lançado, tinha a meta de atingir 182 mil famílias até o final de 2018 (KAORU, 2020)⁶, na tentativa de atrelar o programa à assistência técnica. Ao receber o Cartão Reforma, a família seria fiscalizada por um profissional da construção civil, a fim de comprovar se o valor estaria sendo usado para melhorias habitacionais. Ou seja, não havia nenhuma indicação da atuação do arquiteto como projetista ou atuante nesta reforma, mas sim como um fiscal de recursos, desvalorizando completamente sua atuação profissional – em um evento promovido pela instância que deveria, no mínimo, entender e valorizar a atuação do arquiteto urbanista.

Esse seminário também teve o objetivo de debater experiências relativas à atuação ATHIS. Foram convidadas modalidades de ação completamente opostas na assistência técnica, como o programa de residência profissional da UFBA e o Programa Vivenda. Este segundo, todavia, não está alinhado aos preceitos entendidos para atuação em ATHIS – segundo Ilgenfritz, de caráter “público e gratuito” –, mas ainda assim foi selecionado pela coordenação do evento do CAU/SP para participar do seminário. É possível perceber que, muito longe de contribuir para a maior delimitação da prática de ATHIS, o seminário “(...) mais contribuiu para aprofundar as dúvidas e confusões do que para o esclarecimento da temática.” (LOPES, 2018).

Somado a isso, o CAU enfatiza que a cota de 2% destinada a ATHIS terá papel fundamental para “(...) alavancar o espaço de trabalho do arquiteto junto à população mais carente (...)” (CAU/BR, 2016), ou seja, procura-se com esta verba aumentar o número de postos de trabalho para profissionais de arquitetura – ainda que temporários. Essa abordagem é, no mínimo, problemática, uma vez que a ATHIS é resposta para problemas habitacionais de enorme seriedade, e não um campo de atuação temporário de inserção de novos profissionais – como, a meu ver, o CAU entende a atuação em assistência técnica. Muito mais que alavancar trabalho para arquitetos, o CAU tem autoridade para promover e aprofundar o debate à procura da saída para a questão da ha-

bitação, que assim como o Conselho, tem abrangência nacional. Para Lopes, “[o problema da habitação] aflige não só a população imediatamente implicada como também todos os grandes e médios centros urbanos do país, em todas as duas dimensões sociais e funcionais.” (LOPES, 2018).

Para os arquitetos, entidades e grupos que concorrem aos editais do CAU, as oportunidades de financiamento são poucas, e as exigências para a inscrição nos editais ATHIS são enormes. Há diversos critérios de participação nos termos de fomento, como a exigência de documentação e comprovação de tempo de atuação e remuneração mínima conforme o piso do CAU, somados a períodos de inscrição muito curtos. São contemplados aqueles que já tem alguma experiência com tais burocracias, fazendo surgir até mesmo um mercado paralelo de consultoria em ATHIS (GUERREIRO; MANAIA, 2022).

Desta forma, é possível perceber que a atuação com habitação social ainda é um campo de difícil permeabilidade, por conta da baixa remuneração dos profissionais envolvidos e das inúmeras dificuldades aqui citadas nos editais propostos pelo CAU, sem contar as muitas questões acerca deste tipo de fomento. A assistência técnica tem enorme importância para a população de baixa renda, que precisa acessar este serviço em caráter de urgência, e não está – e/ou não quer estar – organizada politicamente para iniciar um processo autogerido, que nunca deve ser forçado, mas sim uma escolha consciente da comunidade envolvida.

[...] a assistência não se trata de outra forma de atuação, mas sim de abranger outro mercado, um que engloba a moradia popular. Na assistência, o arquiteto é o agente que auxilia uma população desassistida, que não é capaz de resolver seus problemas habitacionais com autonomia. Em outras palavras, os assistidos nunca se conformam como *agentes políticos*. (CARDOSO; LOPES, 2022, destaque dos autores.)

Diante disso, surgem outras iniciativas fora do campo público e legislativo para atender às demandas existentes, aproximando-se da lógica da inovação e empreendedorismo de impacto – visão alimentada pelo CAU, que parece entender que as ações ATHIS poderiam ser mais facilmente implementadas a partir de

ações de empreendedorismo (CARDOSO; LOPES, 2022), inclusive aumentando os postos de trabalho disponíveis para arquitetos sem muita experiência profissional, dispostos a realizar trabalhos *menos prestigiados*.

[...] Atualmente, é comum defender essa área como oportunidade para os jovens arquitetos, cuja atuação em assistência técnica poderia viabilizar uma forma de inserção profissional. Seria por que os jovens são naturalmente um grupo mais disposto a se “aventurar” em situações complexas, como é o caso do enfrentamento às precariedades habitacionais, ou por que se considera que os serviços de arquitetura para as pessoas de baixa renda são “mais baratos”, e, justamente pelas más condições de trabalho, esses profissionais se dispõem a receber menos? (CARDOSO; LOPES, 2022)

o direito como mercadoria à venda: a quem serve a financeirização individual?

Atualmente o discurso do empreendedorismo e impacto social vem ganhando cada vez mais força, extrapolando a esfera privada e indo parar em esferas públicas e da população de baixa renda – onde não havia espaço para este discurso há alguns anos. Desde 1990 as ONGs (Organizações Não Governamentais) e OSCs (Organizações da Sociedade Civil) aumentaram sua influência, oferecendo serviços a partir do capital filantrópico⁷ a que têm acesso, alimentando a ideia de “cidadania empresarial” (LOPES, 2018), a forma como as empresas se envolvem com as questões relativas à sociedade. Em paralelo, as comunidades e associações de moradores não têm outra saída se não se organizarem a fim de acessar serviços coletivos (espaços de lazer e cultura, atividades extracurriculares, formação profissional, assistência social, etc.), pelo financiamento próprio ou por financiamento externo, vindos de grandes agentes privados. Estes serviços, que deveriam ser garantidos pela Constituição e Estado, foram engolidos pela lógica neoliberal e entregues como serviços.

Essa ideia serve muito bem a lógica de afastamento do Estado, como diz João Marcos de A. Lopes: “(...) fica fácil compreendermos o quanto a prática compensatória de certa forma conduzida por esses “projetos” pode ser útil à perspectiva neoliberal de enxugamento dos deveres do Estado.” (LOPES, 2018). Assim, cultiva-se uma ideia de “autonomia”, “autodeterminação” e “autogestão” das comunidades, que nada tem a ver com o que se entendia por estes termos no contexto da assessoria técnica, onde surgiram.

É aqui que a habitação se desvincula da noção de direito e se atrela a noção de serviço consumível. Cada vez mais os escri-

⁷ Montante vindo das grandes empresas e agentes privados, que investem nas ONGs e OSCs a fim de ganhar algum incentivo fiscal ou retorno financeiro.

⁸ Foram elencados 17 objetivos entre temas sociais e ambientais. Os objetivos são interconectados, de forma que avançando em um deles outros também terão apresentado progresso. Até 2030, todos os países devem ter apresentado uma resposta para o desenvolvimento de cada um dos 17 objetivos.

⁹ O empreendedorismo social é quando as organizações da sociedade civil ou governamentais usam do empreendedorismo como ferramenta de melhora da qualidade de vida local (CHIAVONE; SANTORO, 2020).

¹⁰ A debênture se configura como um título de dívida. Em termos formais, é um título de crédito negociado no mercado financeiro, em que aquele que detém valores futuros a receber (ou a expectativa de receber estes valores) negocia a compra deste título de créditos futuros, antecipando todo o valor que seria recebido.

tórios de arquitetura e outras iniciativas empresariais atreladas ao meio da habitação enxergam a moradia como um nicho de negócio, e usam desse discurso a fim de captar recursos, investimentos e oportunidades do mercado financeiro, atreladas à ideia de impacto social. A motivação, a partir de então, ao lidar com os problemas habitacionais existentes, torna-se primeiramente empresarial. Seria possível construir soluções complementares ao financiamento público para as questões habitacionais, com os recursos e lógicas da esfera financeira privada?

O surgimento dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS)⁸ da Organização das Nações Unidas (ONU), assinados na cúpula das Nações Unidas em 2015 e fazem parte da Agenda 2030, fez com que a noção de impacto social emergisse e este conceito se ampliasse, podendo se encaixar em qualquer serviço ou produto a que se busca financiamento. Ou seja, a noção de impacto social serve como uma métrica para o mercado – projetos que se melhor se encaixem nas ODS também podem ser considerados mais atrativos e rentáveis para o capital financeiro. Pode-se citar como exemplo as universidades públicas, em que o empreendedorismo e impacto social se tornou pauta recorrente para autoafirmarem-se como rentáveis para o mercado. Isso funciona porque, na política neoliberal, todas as entidades precisam lutar pelo próprio financiamento, que ocorre majoritariamente por agentes privados. Os ODS são a resposta do mercado a fim de quantificar processos qualitativos, oferecendo ao mercado uma métrica confiável, o impacto social.

É a partir destas premissas – o impacto social e o direito como serviço – que surgem as primeiras iniciativas empresariais focadas na questão da habitação. Foram estruturados negócios baseados na concessão de crédito para famílias de baixa renda, a fim de oferecer a elas a solução para seus problemas habitacionais. Este aparenta ser um mercado ainda inexplorado, de forma que ainda há um grande espaço para negócios atrelados ao impacto social.

O avanço do “empreendedorismo social”⁹ resulta no surgimento de instrumentos financeiros especializados, como a debênture social¹⁰. A primeira empresa a utilizar este recurso foi o Programa Vivenda, que surge em 2011 com uma proposta ambiciosa: oferecer para a população de baixa renda, até então negligenciada, uma alternativa para reformarem suas casas de

forma planejada, rápida e garantida, com o acompanhamento de profissionais da construção civil – arquitetos. Para Fernando A. Assad, um dos sócio-fundadores do Programa Vivenda, a melhoria habitacional é um campo de atuação muito atrativo aos negócios sociais, e as oportunidades deste nicho não se restringem somente às reformas (ASSAD, 2012). Desta forma, é possível perceber que o déficit habitacional qualitativo é visto, aqui, como um nicho de atuação rentável.

Desde o surgimento do Programa Vivenda, o oferecimento de reformas para famílias de baixa renda suscitou o interesse de outros setores do mercado, como o financeiro. A principal questão, quando se pensa neste público, é a criação de um sistema de crédito viável, tanto para a família quanto para a instituição que o disponibiliza. A população de baixa renda já era interesse do mercado financeiro, que estudava o desenvolvimento de instrumentos para permitir o acesso da população un-banked (com o potencial de desenvolver negócios lucrativos) ao mercado financeiro, uma vez que, somados, os pequenos recursos das famílias de baixa renda resultam em quantias extraordinárias, que até então circulavam apenas no mercado informal (ou seja, fora dos grandes mercados financeiros e de circulação de capital internacional) (CHIAVONE; SANTORO, 2020).

Uma das primeiras estratégias dos grandes investidores para introduzirem-se neste mercado foi a associação de títulos financeiros a métricas de impacto social ou a negócios de impacto, que, mesmo com rentabilidades mais baixas, cumpriam a função de adentrar em territórios dominados pelo mercado informal, com o oferecimento de produtos e serviços exclusivos para o consumo da população de baixa renda. Ainda, por estarem atrelados a noção de impacto social, esses investimentos têm a expectativa de obter financiamentos de fundos públicos, de forma complementar aos investimentos privados. Para Chiavone e Santoro, a definição para negócios de impacto é:

Os negócios de impacto são empreendimentos que têm a intenção clara de endereçar um problema socioambiental por meio da sua atividade principal (seja seu produto/serviço e/ou sua forma de operação), almejando diminuir a vulnerabilidade social da população de baixa renda. Atuam de acordo com a lógica de mercado, com um modelo de negócio que

busca retornos financeiros, e comprometem-se a medir o impacto que geram. (CHIAVONE; SANTORO, 2020).

É aqui que pontuo uma das principais controvérsias deste modelo: a insalubridade habitacional se torna um mercado a ser explorado pelas instituições financeiras, através do financiamento individual das famílias – ou seja, contribuindo diretamente para o aumento do endividamento da população de baixa renda. Esta é uma das principais características do neoliberalismo, que através do mecanismo da concessão de crédito alimenta a ideia de “cidadania por consumo” – só é plenamente integrado à sociedade aqueles que têm mecanismos para consumir, seja se endividando ou não. (CHIAVONE; SANTORO, 2020).

Essa é também a lógica financeira do Programa Vivenda, que baseou seu plano de negócios no oferecimento do microcrédito para as famílias que antes se viam excluídas de todos os programas habitacionais governamentais. A empresa foi a responsável por criar “(...) a primeira debênture de impacto social no Brasil para oferecer crédito com juros menores às famílias mais pobres para reformarem suas casas na periferia de São Paulo e obtém retornos através de juros baixos obtidos no financiamento dessas melhorias, pagas mensalmente pelas famílias beneficiadas.” (CHIAVONE; SANTORO, 2020).

Em 2020 o Programa Vivenda se transformou em Nova Vivenda. A empresa não era mais a executora das reformas, mas sim aceleradora de outros escritórios de arquitetura com foco social e gestora da conexão entre parceiros executores (escritórios de arquitetura formados pelo programa de aceleração), clientes, empresas financiadoras e fornecedoras de materiais do setor da construção civil.

Frequentemente a Vivenda cita a existência de 12 milhões de moradias com inadequação habitacional, disponível e interessado em acessar a reforma – número este que é duas vezes maior que o déficit habitacional para a construção de novas unidades. A questão da existência de um mercado inexplorado de números exorbitantes é colocado em pauta para convencer de que esta é uma alternativa não só viável, como também rentável. Em 2020, o “(...) relatório do Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD) afirma que o Programa Vivenda contempla os ODS 1, 3, 10 e 11 (PNUD, 2015), de forma a relacionar investimentos e

negócios de impacto com os ODS.” (CHIAVONE; SANTORO, 2020). Aqui se observa uma clara lógica de mercado nos organismos internacionais. Se deve fazer aquilo que é, em primeira instância, rentável para o capital, e em segundo plano benéfico ao combate de problemas sociais.

Em 29 de julho de 2022, o jornal Folha de São Paulo¹¹ publicou uma reportagem tratando das reformas voltadas ao público de baixa renda. A matéria traz a afirmação de que cada vez mais cresce o número de casas insalubres na periferia, problema agravado pela pandemia. Então, Fernando A. Assad, o entrevistado pela matéria, disse que “o problema levou a uma oportunidade de negócio com impacto social”. A Vivenda surge como facilitadora para o acesso da população de baixa renda às reformas, oferecendo microcrédito de até 11 mil reais (na época, atualmente este valor é de 12 mil reais), de forma pouco burocrática e sem pedir garantias pelo financiamento. O crédito tem uma taxa de juros a 2,25% a.m.

Fazendo as contas, a família que assume um financiamento de valor de R\$ 11.000, com juros de 2,25% a.m. e pagando em 30x no boleto, condições apresentadas na reportagem, estará assumindo uma parcela mensal de R\$ 508,19, de montante final de R\$ 15.245,70, ou seja, com juros totais de R\$ 4.245,70 – quase metade do valor destinado à reforma. Como o valor da parcela segue a regra de não poder ser maior que 30% do valor da renda mensal atrelada àquele CPF, para assumir este valor a pessoa a quem este financiamento estaria vinculado poderia ganhar, no mínimo, R\$ 1700,00.

De fato, assim como dito pelo Fernando, o problema da insalubridade das casas de periferia é algo sério. Mais do que problemas individuais das famílias, essa é uma questão diz respeito a um problema coletivo, de caráter emergencial e público, que vai além da ventilação de uma casa específica, mas de milhares de casas que apresentam o mesmo problema. Desta forma, seria mesmo a solução deste problema resolvida pontualmente com a abertura de uma janela, mediante o pagamento de suaves prestações?

As críticas a esse modelo de negócio afirmam que, antes de serem uma forma viável da implementação das ODS ou uma maneira de trazer recursos em localidades excluídas por políticas públicas existentes, ele é uma forma de diversificação de negó-

¹¹BRANCO, Ana Paula. Projeto financia reforma de até R\$ 11 mil para baixa renda. Folha de S.Paulo. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/projeto-financia-reforma-de-ate-r-11-mil-para-baixa-renda.shtml>>. Acesso em: 8 ago. 2022.

cios, que buscam mercados ainda inexplorados para integrá-los a lógica financeira existente. Com isso, surgem os novos produtos financeiros que hasteiam a bandeira do “capitalismo consciente”, incentivando grandes empresas e investidores a incrementarem seus portfólios e carteiras com selos verdes e sociais – uma ótima *oportunidade de negócio*, baseado no comprometimento crescente dos proventos das famílias de baixa renda, com dívidas a longo prazo, que “(...) termina explorando as economias domésticas em mais um dispositivo de endividamento das famílias cujos impactos devem ser analisados para além dos resultados urbanísticos.” (CHIAVONE; SANTORO, 2020)

[...] é possível notar que os debates sobre fontes de financiamento inovadoras parecem estar mais preocupados com a estruturação dos negócios do que refletir sobre os direitos dos cidadãos, os direitos que os serviços sociais oferecem e os impactos da estrutura de financiamento do benefício nas contas das famílias, que parece somar-se a um conjunto de dívidas familiares que comprometem a qualidade de vida dessa população. (CHIAVONE; SANTORO, 2020)

“

São milhões de pessoas morando mal e adoecendo por falta de uma janela.

Fernando Assad
presidente da Vivenda

03. Frase em destaque na matéria da Folha de São Paulo. Fonte: BRANCO, 2022.

Do Programa Vivenda ao Nova Vivenda e financiadoras da melhoria habitacional

Nesta seção, trago um breve histórico do surgimento e ascensão do Programa Vivenda até se transformar no Nova Vivenda, como se configura atualmente.

O Programa Vivenda surgiu em 2011, e contou com três sócios fundadores: Fernando Assad, administrador, Igiano Lima, arquiteto e Marcelo Coelho, historiador. Eles se uniram após perceberem que programas de reurbanização de favelas, nos quais trabalharam juntos anteriormente, não eram capazes de realizar ações de melhoria habitacional, e as condições de insalubridade não são solucionadas pela ação governamental. Em 2012 eles realizam uma pesquisa-ação em conjunto a moradores e ao Bloco do Beco, ONG que atua na Favela Erundina e onde um dos sócios havia trabalhado. Este local era pertencente ao Jardim Ibirapuera, complexo formado por três favelas na zona sul de São Paulo. Em 2013, foram convidados pela Artemisia¹² para realizar uma aceleração, onde foi conduzido um projeto-piloto com a reforma de 10 casas. Com isso, estruturam o modelo de negócio com a oferta de serviços, que seriam: projeto arquitetônico de baixa complexidade, separados por cômodos ou patologias principais (banheiro, revestimento, ventilação e anti umidade) e planejamento financeiro, mão de obra, materiais para a obra e o microcrédito. Esses itens eram a composição dos pacotes vendidos, ou *kits de reforma*.

Antes de fechar o contrato com o cliente em potencial, são feitas visitas técnicas à residência, para avaliar qual o valor da parcela que o cliente pode desembolsar. A avaliação da capacidade de pagamento foge dos padrões habituais, lembrando mais um processo corpo-a-corpo. “Se a cliente é uma diarista, por exemplo, conversamos com a patroa. Se a pessoa faz bicos, falamos com o empregador para quem ele trabalha com mais frequência”, conta Coelho. Outra estratégia adotada pela Vivenda é conversar com donos de lojas locais de material de construção, para saber se o possível cliente mantém seus pagamentos em dia. (VALIM, 2017)¹³

¹² A Artemisia é uma organização sem fins lucrativos, voltada à disseminação e fomento de negócios de impacto. Apoiam iniciativas voltadas à população economicamente vulnerável que criam soluções para “(...) problemas socioambientais, provocam impacto social positivo por meio da sua atividade principal, são rentáveis e possuem potencial de escala”. Fonte: Quem somos. Artemisia. Disponível em: <<https://artemisia.org.br/quemsomos/>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

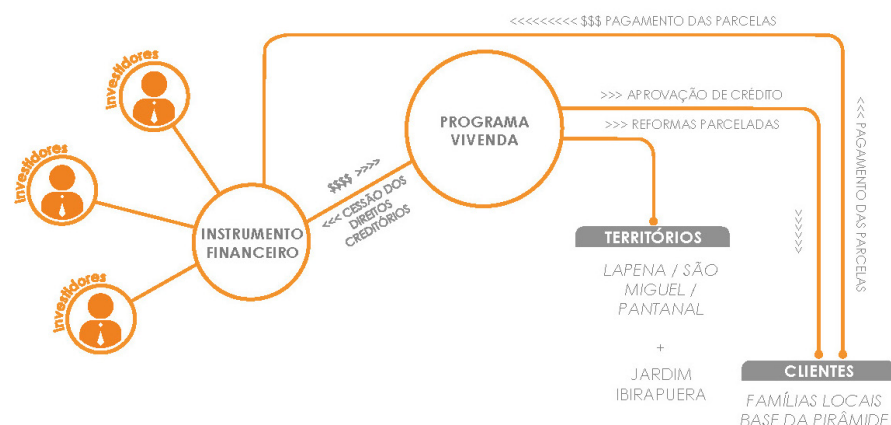
¹³ VALIM, Marta. Empresas põem Classe D no radar. IG.com.br. Disponível em: <<https://odia.ig.com.br/conteudo/negocios/2014-06-03/empresas-poem-classe-d-no-radar.html>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

04. Logo do Programa Vivenda. Fonte: apresentação institucional do Programa Vivenda. **05.** Loja física que estava localizada no Jardim Ibirapuera e os sócios-fundadores. Da esquerda para direita: Fernando Assad, Marcelo Coelho e Igiano Lima. Fonte: Folha de São Paulo, foto por Gabriel Cabral. 10.mai.2018





.06



.07

06. Representação do mercado habitacional, os agentes existentes e atuantes em cada nicho e as lacunas que ainda não foram preenchidas. **07.** Modelo de atuação do Programa Vivenda após a debênture. **08.** Kits vendidos, ticket médio (valor médio gasto nas reformas contratadas) e parcela média mensal. **09.** Formas de parcelamento oferecidas antes e depois da entrada do Programa no mercado financeiro. Este conjunto de imagens foram retiradas de uma apresentação institucional do Programa Vivenda. **10.** Folheto explicativo destinado ao público geral sobre as atividades desenvolvidas pelo Programa Vivenda. Fonte: LINHARES, 2018.

.08

1. KIT BANHEIRO	TICKET MÉDIO R\$ 5.000,00
2. KIT COZINHA	
3. KIT QUARTO	
4. KIT SALA	
5. KIT ÁREA DE SERVIÇO	
PARCELAS R\$ 330,00	

ATÉ 2016



Parcelamento em até 15X concedido pelo Programa Vivenda

A PARTIR DE 2017



Parcelamento em até 30X, viabilizando parcelas mais acessíveis, com antecipação dos recebíveis para o Programa Vivenda

.09

PROGRAMA VIVENDA como funcionam nossas reformas?

1. Com sua ajuda, selecionamos um cômodo da casa.

2. Fazemos uma reunião para tirar suas dúvidas.

3. Nossas equipes executam a obra em até 10 dias!

4. Fazemos serviços para tornar seu cômodo mais saudável e confortável. Acabamos com problemas de má iluminação, umidade e muito mais!

REFORMAMOS UM CÔMODO POR VEZ. ESCOLHA ENTRE:

banheiro quarto sala lavanderia cozinha

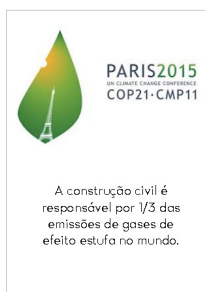
R. Salgueiro do Campo, 560 - Jd. Ibirapuera (11) 5851 - 8962

.10

A empresa se consolidou com uma sede física no Jardim Ibi-rapuera em 2014, e efetivamente abriu as portas. Em um ano de operação os custos já se pagavam, mas ainda não havia margem de lucro. No início os kits custavam entre R\$ 1.500 a R\$ 4.000 e podiam ser parcelados em até 12x (VALIM, 2014)¹⁴. As famílias com renda de até 1,5 SM tinham subsídio de até 70% do valor da reforma, custeados pelos parceiros – Banco Pérola, Instituto Azzi e Artemisia. Nesta época, a maior parte do capital da empresa vinha de empréstimos nos CPFs dos sócios em bancos convencionais ou doações de parceiros (CHIAVONE; SANTORO, 2020). Para que o negócio se sustentasse, por conta da pequena margem de lucro, era necessário escala. Este é o principal componente quando se trata da sobrevivência de um negócio social.

Por conta da dificuldade de escalonamento, em 2017 o Programa Vivenda lançou mão da debênture social como forma de captação de recursos, junto a Din4mo, Grupo Gaia e outros parceiros do setor financeiro, com o Banco Itaú.

A coordenação ficou a cargo do Grupo Gaia, uma das maiores securitizadoras do País, e da gestora Din4mo, consultoria voltada a startups, que se associaram para criar a InvestSocial – Investimentos de Impacto Social, com objetivo de aproximar tomadores de crédito sem acesso ao sistema bancário tradicional a potenciais investidores, dispostos a abrir mão de parte do retorno financeiro em troca de ganho social. A debênture foi escolhida por ser um instrumento



11. Mecanismos internacionais que dizem sobre a questão habitacional e construtiva. Imagens retiradas da apresentação institucional do Programa Vivenda.

¹⁴ HABERLI, Leandro. “Empresa do bem” cria kit de reforma para favela e parcela em 12 vezes. Uol.com.br. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/empreendedoris-mo/noticias/redacao/2015/01/15/empresa-do-bem-cria-kit-de-reforma-para-favela-e-parcela-em-12-vezes.htm>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

¹⁵ ADACHI, Vanessa. Como a Vivenda mudou seu negócio para dar escala a reformas de moradias populares | Reset. Disponível em: <<https://www.capitalreset.com/como-a-vivenda-mudou-seu-negocio-para-dar-escala-a-reformas-de-moradias-populares/>>. Acesso em: 17 nov. 2022.

¹⁶ Informações retiradas do site institucional. Fonte: Vivenda. Nossa história. Disponível em: <<https://www.vivenda.io/>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

mais barato de estruturar do que um CRI e um FIDC (Fundo de Investimento em Direitos Creditórios, que tem como lastro créditos a receber). (CHIAVONE; SANTORO, 2020)

A debênture captou R\$ 5 milhões, e a partir de então puderam oferecer o pagamento da reforma em até 30x, a juros de 1,8% a 2,2% ao mês. Com isso o negócio foi crescendo e, principalmente, ganhando atenção midiática. A empresa realizou diversas entrevistas para jornais e revistas nacionais, além de receberem prêmios e honrarias (inter)nacionais – Prêmio Empreendedor Social do Ano, da Folha de São Paulo e Fundação Schwab, em 2015, convite para integrar o pavilhão brasileiro da 15ª Bienal de Arquitetura de Veneza, em 2016, reconhecimento do mecanismo de financiamento pela ONU-Habitat, em 2018, empresa “Best for the World” pela B Lab, em 2018 e 2019, entre outros.

Em 2020 inicia o projeto-piloto de uma operação via plataforma, visando apoiar e atuar em parceria com empreendedores do setor da construção civil em todo o território nacional – essa mudança teve muito a ver com a Covid-19, em que:

Tudo ia relativamente bem, até vir a pandemia. Com obras paradas desde março do ano passado [2020], sem conseguir vender novos projetos e a inadimplência crescendo de 5% para 15%, a Vivenda aproveitou o momento para mudar de rumo.

O faturamento de R\$ 3,2 milhões em 2019 caiu para cerca de R\$ 2 milhões em 2020. A equipe de 30 pessoas foi reduzida a 8.

“Como não vamos mais executar as obras, vamos precisar de uma equipe com outras competências: desenvolvedores, designer de user experience, gerente de customer success, analistas preditivos... Tudo que uma empresa de tecnologia com braço financeiro tem”, diz Fernando Assad. (ADACHI, 2021)¹⁵

Em 2021 é lançada a nova identidade da marca e sua divisão por iniciativas, a Vivenda Play, Instituto Vivenda e Nova Vivenda, apresentando-se a partir de então como uma *plataforma de impacto*, ou *hub de soluções* para o enfrentamento da inadequação habitacional¹⁶. É a partir da reestruturação que a Vivenda deixa de

realizar por si própria as reformas, e passa a contar com parceiros executores, ou negócios da causa, para quem as reformas captadas pela Nova Vivenda são repassadas.

Todas as iniciativas, juntas, têm o objetivo de criar uma ligação entre população, pequenos escritórios de arquitetura e financiadoras / fornecedoras, a fim de combater o déficit habitacional qualitativo. A Vivenda Play é o responsável por capacitar e acelerar outros negócios de impacto social no setor da construção civil em todo território brasileiro. A Nova Vivenda é a plataforma que realiza a captação de clientes, que, por meio do preenchimento de um formulário do próprio site ou pelo contato via publicidades da Nova Vivenda, solicita uma visita técnica. Esta demanda é repassada para o parceiro executor mais próximo da localidade, que vai até o local e analisa a reforma que está sendo solicitada. Neste primeiro contato o parceiro executor responsável – arquiteto ou engenheiro – preenche a ficha de análise de crédito, que consiste em nome completo, CPF e RG, local de nascimento e renda bruta mensal, comprovada com até três extratos de contas diferentes. Para cada CPF da família pode ser liberado, após a análise de crédito, até 12 mil reais. É possível fazer mais de uma análise de crédito por família, aumentando o valor total da reforma – e, conseqüentemente, o endividamento familiar. Este é o modelo das reformas financiadas.

A oferta ao cliente final continua sendo a mesma. Mas em vez de executar as reformas com time próprio, a Vivenda irá trabalhar com uma rede de empresas executoras de reformas populares e lojas de material de construção homologadas por ela.

Essa rede utilizará os ativos que a startup construiu ao longo dos primeiros anos de operação: mecanismo de financiamento, relação comercial com as indústrias de material de construção e softwares para a realização das obras de forma mais eficiente.

Na prática, a Vivenda se torna uma empresa de tecnologia, dona de um marketplace online, que vai conectar o cliente que quer contratar a reforma aos executores do serviço. (ADACHI, 2021)

Outro modelo é o das reformas subsidiadas, captadas pelo Nova Vivenda por meio de doações de grandes empresas ou até mesmo de pessoas físicas, que comprem pacotes de reformas e a Nova Vivenda se encarrega de distribuí-las entre os parceiros executores – neste modelo, efetivamente substituindo uma política pública, uma vez que nesta atuação as reformas e o acompanhamento técnico ocorrem de forma individualizada e gratuita para o cliente final. Geralmente são repassadas para os parceiros executores mais recentes, recém-saíram do processo de aceleração pela Vivenda Play, e que por isso ainda não conseguem captar a própria demanda. Com isso, aprendem na prática a realizar reformas para o público de baixa renda, e, com sorte, fazem contatos o suficiente para escalonar a própria demanda. Além desses modelos de repasse de obras, os parceiros executores têm autonomia para buscar clientes como preferirem, através da criação de sites, redes sociais e publicidades – transformando os profissionais de arquitetura em, primeiramente, empresários do próprio negócio.

Por conta disso, a atuação em assistência técnica vem sendo responsável pela precarização dos serviços de arquitetura voltados para as classes de menor renda. Nesta prática é necessário um angariamento massivo de clientes, sem os quais a sobrevivência do escritório voltado para demandas populares é impossível. A escala, neste tipo de negócio, é essencial, uma vez que se recebe muito pouco por cada reforma e de forma parcelada ou ao final da obra, quando financiada por mecanismos de microcrédito como a Vivenda. Este cenário resulta na falta de espaço para o exercício pleno da profissão, onde a entrega de soluções pontuais se tornou a única forma de atuação possível, para viabilizar a finalização do maior número possível de obras e garantir a subsistência do profissional e do escritório ao final do mês, o que não contribui efetivamente para a melhora dos problemas habitacionais.

Vários dos arquitetos envolvidos com esta assistência técnica encontram dificuldades para atuar no mercado de arquitetura tradicional ao final da formação. Isso reforça ainda mais a ideia de assistência como uma atuação de segunda linha, uma vez que a inserção no mercado tradicional de arquitetura depende muito do círculo social no qual o profissional está inserido, de onde geralmente surgem os primeiros clientes, quando em uma atua-

ção autônoma, ou surge a indicação para escritórios e empresas do setor civil. Sem essas possibilidades a atuação do arquiteto recém-formado não gera o suficiente para garantir sua subsistência, e por conta disso estes profissionais encontram uma saída na atuação vinculada a empresas que, de alguma forma, fomentam a prática de arquitetura, como faz a Vivenda, mas que não garantem nenhum vínculo empregatício ou direitos trabalhistas.

Além da Vivenda, existem outras iniciativas voltadas para o financiamento de ações para a melhoria habitacional, como a Habitat para a Humanidade Brasil. Esta é uma ONG internacional que recebe investimentos de diversos setores e grandes empresas, e gerencia este capital filantrópico para ações voltadas à questão habitacional. Atua em quatro frentes, sendo: acesso à moradia, acesso à água, ao saneamento e à higienização, incidência em políticas públicas e articulação e trabalho em rede.

Habitat para a Humanidade Brasil é uma organização da sociedade civil que, desde 1992, atua para combater as desigualdades e garantir que pessoas em condições de pobreza tenham um lugar digno para viver. Presente em mais de 70 países, a organização promove incidência em políticas públicas pelo direito à cidade e soluções de acesso à moradia, água e saneamento, em articulação com diversos setores e comunidades¹⁷. (Texto retirado da página institucional Habitat Brasil).

Mais recentemente, a Habitat Brasil tem se mostrado como uma grande protagonista na promoção de melhorias habitacionais, após a criação de uma articulação e movimento entre negócios sociais de arquitetura, ONGs e iniciativas voltadas para a questão habitacional, a chamada “Colabora HabitAção”. Ela funciona como um grupo / coletivo de apoio a iniciativas sociais com o intuito de encontrar soluções para os problemas relacionados à habitação, com a promoção de eventos para a difusão de práticas voltadas para o setor e repasse de obras para os parceiros vinculados, financiadas pelo capital filantrópico. Desta forma, as reformas são entregues gratuitamente às famílias selecionadas, novamente, fazendo o papel de uma política pública, e o valor é pago ao parceiro executor responsável. Os negócios sociais cadastrados, segundo o site institucional da organização, são mais de 50.

¹⁷ Habitat Brasil - Sobre a Habitat para a Humanidade Brasil. Habitat Brasil. Disponível em: <<https://habitatbrasil.org.br/quem-somos/so-bre-nos/>>. Acesso em: 23 nov. 2022.

¹⁸ Articulação Colabora HabitAção tornou-se um coletivo de troca e aprendizagem para que quem está na ponta, nas comunidades, sejam impactados da forma mais rápida e eficiente possível. Esse grupo de organizações entende que para encaminhar os desafios para a garantia do direito à moradia digna para mais brasileiros é necessário um esforço coletivo que envolve toda a sociedade. Empresas, sociedade civil, poder público e movimentos sociais¹⁸. (Texto retirado da página institucional Habitat Brasil).

A Articulação Colabora HabitAção tornou-se um coletivo de troca e aprendizagem para que quem está na ponta, nas comunidades, sejam impactados da forma mais rápida e eficiente possível. Esse grupo de organizações entende que para encaminhar os desafios para a garantia do direito à moradia digna para mais brasileiros é necessário um esforço coletivo que envolve toda a sociedade. Empresas, sociedade civil, poder público e movimentos sociais¹⁸. (Texto retirado da página institucional Habitat Brasil).

Recentemente, em 2021, a Nova Vivenda criou um movimento semelhante ao Colabora HabitAção, o Causa em Casa. Também tinha o intuito de ampliar a prática de melhoria habitacional através da difusão de práticas e mobilização de negócios da causa, que já eram mais de 70 cadastrados em 42 cidades do país. Este movimento e evento parece ter sido criado de forma a divulgar as ações do Nova Vivenda entre escritórios de arquitetura, com o objetivo de ampliar a área de influência da empresa e, possivelmente, cadastrar novos escritórios de arquitetura.

02.

a assistência técnica, na prática

quem atende as classes populares?

Iniciei este trabalho com a seguinte pergunta: quem atende as necessidades e demandas das casas autoproduzidas? Encontrei a resposta pesquisando mais a fundo o Programa Vivenda, como ainda se chamava quando conheci a empresa, antes de ter iniciado este trabalho. No primeiro momento acreditei que a solução proposta pela Vivenda seria a que mais atenderia às demandas da população de baixa renda, uma vez que sanava dois problemas fundamentais: garantia o acesso a profissionais da construção civil e ao crédito. Com isso, as reformas teriam projeto, planejamento e garantia da entrega final, a partir de um custo determinado antes do início da obra.

Por conta disso, durante a primeira parte deste trabalho, dediquei-me a entender o que foi o Programa Vivenda, qual era sua estrutura de funcionamento e o que se tornou após a reformulação de 2020/2021. Fiz essas perguntas para a Lígia, a primeira pessoa com quem conversei, que trabalha na Vivenda há anos. Antes, ela era funcionária pública da Prefeitura Municipal de Mauá, onde desenvolveu projetos de reurbanização em favelas e loteamentos irregulares. No entanto, o órgão municipal não conseguia entregar tudo o que prometia aos moradores, e por conta disso ela se sentia desiludida com o setor público. Ela me contou que, após anos de experiências públicas, decidiu migrar para o setor privado, iniciando sua trajetória no Programa Vivenda atendendo famílias interessadas em adquirir os kits de reforma. Desde a reestruturação ela trabalha no setor de aceleração de negócios sociais – a Vivenda Play. Ela seleciona escritórios e empresas interessadas em participar da aceleração e integrar o corpo de negócios da causa.

Em sua visão, a Vivenda surge como um contraponto à forma de atuação governamental nas comunidades, em que a reurbanização traz melhorias para o âmbito coletivo (infraestrutura viária, esgotamento sanitário e energia elétrica), mas a inadequação das residências individuais não sofre nenhuma alteração. A Vivenda entende que a solução é o oferecimento do microcrédito, já que o maior empecilho ao procurar o serviço de um arquiteto ou outro profissional técnico é a dificuldade de pagamento, uma vez que estes não aceitam pagamentos parcelados – algo que se tornou essencial para a população de baixa renda, que não é mais capaz de guardar parte de seus recursos para alguma melhoria habitacional por conta da alta do custo de vida e da inflação contra a defasagem do salário mínimo.

Oferecer o parcelamento em até 30x com um processo de análise de crédito desburocratizado, em que a família precisa apresentar somente documentos pessoais e um comprovante de renda simples, permitiu o acesso dos residentes em moradias autoproduzidas à reforma com acompanhamento técnico, que antes estava restrita às faixas de renda alta. As reformas têm o foco de visivelmente transformar ao máximo o ambiente, para que o cliente veja com facilidade a transformação do cômodo reformado. Neste tipo de negócio a escala – volume de reformas – é fundamental para a garantia de sobrevivência da empresa, como dito anteriormente.

A primeira etapa da investigação consistiu no contato com algumas empresas indicadas pela Lígia, que haviam concluído a aceleração e já estavam realizando reformas, tanto financiadas pelo microcrédito Vivenda quanto subsidiadas, através do repasse da Vivenda ou outras entidades, como a Habitat Brasil. Planejei acompanhar escritórios que haviam começado a pouco tempo neste nicho, mas que haviam reunido mecanismos e experiências suficientes para permanecer atuando com faixas de renda mais baixas sem que isso comprometesse sua subsistência.

Escolhi duas empresas: o Comuta Arquitetura e a Sul Estúdio, ambas atuantes na Zona Sul de São Paulo – território onde o Programa Vivenda atuava antes da reformulação. Após algumas visitas nestes escritórios senti a necessidade de um terceiro caso, que realizasse as mesmas atividades dos dois primeiros, mas estivesse fora do ecossistema Vivenda. Foi quando conheci a Arq Coop+, uma cooperativa de arquitetura que atua na Zona Les-

te, ao participar de um evento para a difusão de novas práticas voltadas para a habitação (a Virada da Habitação, que ocorreu em agosto deste ano, 2022). As três empresas se conhecem e frequentemente trocam experiências entre si, em eventos relativos à temática da habitação, como na Virada da Habitação, ou em reuniões e parcerias, como ocorreu entre a Arq Coop+ e o Comuta Arquitetura recentemente, quando se inscreveram juntos em um edital ATHIS do CAU, mas que, infelizmente, não foram contemplados.

Comuta Arquitetura

fundação: 2018, com três sócios fundadores

atuação: escritório de arquitetura voltado para demandas de baixa renda

localidade: São Paulo capital, ZS e ZO

inserção inicial: Comunidade Terrão (ZS)

número de funcionários: 9 funcionários fixos + equipes de obra

parcerias: Habitat para Humanidade Brasil, Nova Vivenda, Lab Habitação, Vedacit

parceria com a Nova Vivenda: maio/2021

tipos de financiamento de obras: microcrédito Nova Vivenda, obras subsidiadas e obras contratadas por clientes particulares

sustentabilidade do negócio: conseguem sustentar todos os gastos da empresa e funcionários com a receita atual

No primeiro contato com o escritório conheci o Guilherme, sócio-fundador do Comuta Arquitetura – que atualmente se denomina Comuta Reformas, na tentativa de aproximação da atuação com o público-alvo, uma vez que o termo “arquitetura” pode ser uma barreira ao ter como objetivo uma população que comumente não acessa esse serviço / profissional. O escritório foi fundado logo que ele se formou, em 2018, em parceria com um colega de turma da FAUUSP, Mateus, e outro amigo, Sidney, morador da comunidade Terrão, que também havia acabado de se formar. Este último foi a porta de entrada do escritório

na comunidade, e com isso foram capazes de formar uma rede de contatos a partir das primeiras reformas. Desde então não ficaram sem obras, e o escritório foi crescendo cada vez mais. Hoje a equipe é formada por nove funcionários fixos, divididos entre frentes de acompanhamento de obras e trabalhos de escritório (atendimento a famílias interessadas na reforma, site, redes sociais e burocracias / orçamentos de reformas), além das equipes de obra.

Segundo o Guilherme, o escritório tem o objetivo de combater o déficit habitacional qualitativo, de cerca de 11 milhões de moradias no país. Não têm a intenção de tratar esse número como um mercado, mas sim como pessoas. A situação de insalubridade habitacional causa problemas familiares, de saúde, segurança, diminui o desempenho escolar e as perspectivas de futuro, além de impactar diretamente na autoestima daqueles que ali vivem. Guilherme pontuou que o primeiro desafio é convencer a população de baixa renda de que a atuação do arquiteto resulta na melhoria dos resultados da obra, uma vez que, sem ele, a obra é realizada em prazos mais longos, com mais desperdício de materiais e sem um orçamento fechado. Todos esses fatores são resultados da má gestão, muito comum nos métodos de reformas tradicionais.

O Comuta Arquitetura não trabalha apenas nas favelas, mas também em bairros periféricos. Isso significa que abrangem diferentes faixas de renda, portanto as opções de pagamento preteridas pelos clientes podem variar muito. Ainda, trabalham também com obras doadas pelo Programa Vivenda e Habitat para Humanidade Brasil, como fizeram recentemente em uma comunidade localizada no Guarujá, litoral de São Paulo, e em Limeira, interior de São Paulo. Atualmente, concentram sua atuação nos bairros Paraisópolis, Jardim Mirante e Vila Campo Grande, segundo as informações disponíveis em seu site. O objetivo do escritório, além da mitigação do déficit habitacional qualitativo, é valorizar a mão de obra e os insumos locais, e por isso procuram parcerias com depósitos de construção próximos da obra em questão e compõem as equipes de obra por moradores das comunidades que atuam. Em média, as reformas duram duas semanas, quando se tratando de apenas um cômodo, e custam em torno de 5 a 8 mil reais.

Sul Estúdio

fundação: 2018, com duas sócias-fundadoras

atuação: escritório de arquitetura com duas frentes: mercado tradicional e demandas populares

localidade: São Paulo capital, Zona Sul

inserção inicial: Jardim São Luiz

número de funcionários: 3 funcionárias fixas + equipes de obra

parcerias: Nova Vivenda

parceria com a Nova Vivenda: maio/2021

tipos de financiamento de obras: microcrédito Vivenda e

obras subsidiadas repassadas pelo Nova Vivenda

sustentabilidade do negócio: ainda encontram dificuldade para manter o escritório focado somente em demandas populares, e por isso complementam a renda com projetos para o mercado tradicional

Conheci a Sul Estúdio pela Lígia, quando pedi a ela que me indicasse escritórios que estivessem ligados à Vivenda, fazendo obras e que tivessem mulheres como sócias principais. No meu primeiro contato com o escritório conheci a Alice, uma das sócias-fundadoras da Sul Estúdio e arquiteta. Na nossa primeira conversa, online, ela me contou que fez jornalismo e relações-públicas antes de se tornar arquiteta. Trabalhou por mais de 10 anos em grandes empresas na gestão de investimentos de incentivo fiscal, ou seja, com a destinação de verba para projetos de interesse social.

Ela nasceu em Guaianazes, Zona Leste de São Paulo. Seus pais, com medo da violência, foram migrando gradualmente para bairros centrais, por meio da reforma e venda das casas pelas quais passavam. Foi esse contexto familiar que a fez querer estudar arquitetura, mesmo após já ter uma carreira consolidada em outro setor.

A outra sócia-fundadora da Sul Estúdio é a Susan, engenheira civil, que também já tinha uma carreira consolidada — antes, trabalhava como engenheira em construtoras de grandes edifícios. Juntas abriram um escritório de arquitetura voltado para demandas tradicionais do mercado, com o foco no orçamento do cliente e na viabilidade financeira do projeto. Procuram não indicar soluções ou produtos de preços exorbitantes em seus projetos, muito menos cobrar Reserva Técnica (prática proibida pelo CAU, mas que é extremamente comum nos escritórios de arquitetura de interiores voltados para o mercado tradicional de renda média e alta).

Por conta de suas experiências anteriores, ambas tinham vontade de trabalhar com demandas das classes de menor renda, e juntas viram a possibilidade de adentrar este nicho através da aceleração do Nova Vivenda.

Após a aceleração começaram a atuar no Jardim São Luiz, localidade onde o Programa Vivenda atuava antes da reformulação – portanto, já havia ali a inserção no território e um número de possíveis clientes cadastrados na Vivenda. Começaram a atuar efetivamente com reformas populares em dezembro de 2021, em reformas subsidiadas. Elas não têm uma delimitação clara do território de atuação.

Alice me contou que a captação de clientes ocorre concomitantemente pela Vivenda e pelo escritório, principalmente por meio de campanhas de anúncios pelo Facebook. Após o preenchimento de alguns dados pelo cliente, a Vivenda ou o próprio escritório entram em contato por telefone ou WhatsApp, e marcam uma visita técnica para levantamento e medição. Nessa visita é realizado também o cadastro da família para o sistema de microcrédito, como já explicado anteriormente. Os itens inclusos na reforma são oficializados somente após a liberação do crédito, para adequar as exigências do cliente ao crédito liberado para a reforma. O orçamento é apresentado via WhatsApp, e, se aceito, o escritório pede os documentos comprobatórios da ficha de cadastro (fotos) para enviar à Vivenda. Se houver algum erro no orçamento da reforma e esta custar mais que o planejado, é o escritório que irá arcar com os custos. O cliente paga somente o microcrédito concedido a ele, sem nenhum acréscimo, mesmo se houverem imprevistos de obra.

A Sul Estúdio gostaria de poder se manter trabalhando somente com as demandas da Vivenda, e não mais com o mercado tradicional de arquitetura. No entanto, isso ainda não é possível, e para atuar nos dois mercados decidiram separar as demandas nas redes sociais e no nome dos escritórios. Isso foi feito para evitar a confusão dos clientes, já que interessados nos serviços tradicionais, de renda mais alta, não se identificavam com as redes sociais do escritório, muito mais voltadas para as demandas populares, enquanto os clientes de renda mais baixa não associavam o nome do escritório, Sul Estúdio, às reformas. Por conta disso, as redes sociais voltadas para as reformas de baixa renda agora são Sul Casa Reformas, e as de alta renda são Sul Arquitetura.

¹⁹ Hublar - Arquitetura Popular no Instagram: “A Virada da Habitação (...)”. Instagram. Disponível em: <https://www.instagram.com/p/Cg5U3GqL_Vo/>. Acesso em: 19 nov. 2022.

Arq Coop+

fundação: 2019, com 7 profissionais cooperados
atuação: cooperativa de arquitetura focada em demandas populares, principalmente comerciais
localidade: São Paulo capital, Zona Leste
inserção: Jardim Lapena
número de funcionários: 7 profissionais cooperados
parcerias principais: Firgun, Sicoob, Lab Nip, Fundação Tide Setúbal
tipos de financiamento de obras: microcrédito pelo Firgun ou banco Sicoob e obras subsidiadas pela Fundação Tide Setúbal / outros.
sustentabilidade do negócio: nem todos os cooperados se mantêm exclusivamente com a cooperativa, mas existe um bom volume de obras entrando / em andamento

Após algum tempo visitando o Comuta Arquitetura e a Sul Estúdio, me perguntei como seria a atuação de outras empresas que também se propõem a realizar reformas para famílias de baixa renda, mas estão fora do *ecossistema Vivenda*. Essa dúvida foi sanada no evento Virada da Habitação, que teve como princípio “(...) promover o debate e compartilhamento de ações que estão sendo realizadas no tema da moradia digna, por diversos atores da sociedade civil. Os conteúdos serão compartilhados através de palestras, oficinas e apresentação de relatórios que têm a moradia como pilar.” (texto retirado de publicações¹⁹ de promoção do evento). O evento foi promovido pela articulação Colabora Habitação e fomentado pela ONG Habitat para a Humanidade Brasil, e ocorreu simultaneamente em 13 cidades de diferentes estados.

Neste evento, na mesa “Atendimento de melhorias e comércio em periferias através de modelos de crédito”, em que participaram a Arq Coop+, Moradigna e Nova Vivenda, conheci a cooperativa, representada no evento pelo Denis. Nessa mesa cada uma das empresas explicitava quais eram seus mecanismos de financiamento, e a que juros ofereciam crédito para os clientes. A Arq Coop+ contou que primeiro disponibilizaram o microcrédito através de uma fintech, a Firgun, que era a gestora do crédito. Esse crédito, no entanto, estava vinculado ao comércio e serviços, não sendo disponibilizado para obras residenciais. Depois, fizeram parceria com o banco Sicoob e também conseguiram um

crowdfunding, aumentando as possibilidades de disponibilização de microcrédito para obras residenciais. As taxas nestes mecanismos variam entre 1% a.m., no *crowdfunding*, a 4,4% a.m., no banco Sicoob. A Arq Coop+ e Moradigna se diferenciam do Nova Vivenda pelo uso do sistema de microcrédito atrelado a bancos convencionais, ainda que bancos novos. Porém neste modelo há uma grande dependência do modelo de análise de crédito e dos critérios elencados pelo banco, dificultando o processo de acesso ao crédito pelo consumidor final.

Após o evento marquei uma conversa com o Denis, para que ele me contasse mais sobre o histórico e atuação da cooperativa. Na nossa primeira conversa, online, ele me contou que a cooperativa se formou através de debates ocorridos no SASP (Sindicato dos Arquitetos de São Paulo), em que participaram mais de quarenta profissionais. Foram realizadas diversas reuniões a fim de se discutir o estatuto da cooperativa etc., e, ao final, efetivamente entraram para a cooperativa sete arquitetos, com uma grande variedade de perfis e experiências prévias. A Arq Coop+ participou da aceleração do Inova ZL, que não é somente voltada para negócios de arquitetura, mas sim iniciativas da zona leste. Tentaram participar do processo de aceleração da Vivenda, mas não foram selecionados por serem uma cooperativa, e não um escritório ou startup. A cooperativa tem questões burocráticas que impedem um crescimento acelerado, e por conta disso não foi do interesse da Vivenda adicionar o Arq Coop+ no time de negócios da causa.

A cooperativa se coloca como um corpo capaz de pautar questões relativas ao desenvolvimento local. Difere-se de um negócio tradicional, pois traz dentro de si questões burocráticas, como a realização de assembleias, relatórios de atividades executadas, além de serem uma atuação sem fins lucrativos. Ao final do ano fiscal é feita uma plenária a fim de decidir o destino das sobras de capital, como são chamados os lucros excedentes, tem um número mínimo de cooperados para garantir sua existência e regras internas específicas. Além disso, para permitir a entrada de um novo cooperado é necessário que haja um convite formal em mídia impressa.

Atualmente atendem projetos de diversos tipos, comerciais e residenciais, reformas, projetos arquitetônicos, regularização fundiária e projetos do zero. A principal localidade de atuação é o Jardim Lapenna, onde têm grande apoio do Galpão ZL, um ponto

²⁰ Relatório Anual 2019 | Fundação Tide Setúbal. Fundacaotidesetubal.org.br. Disponível em: <<https://relatorio2019.fundacaotidesetubal.org.br/materias/galpao-zl>>. Acesso em: 22 nov. 2022.

de apoio cultural e profissional do bairro, que antes funcionava como uma associação de moradores (Sociedade Amigos do Jardim Lapenna). Desde 2006 a associação vinha recebendo apoio da Fundação Tide Setúbal, que reformulou seu espaço físico em 2019, transformando-a em Galpão ZL. A partir de então, o local se tornou um ponto de referência para o investimento de capital filantrópico na região, e hoje lá se oferecem cursos profissionalizantes do SENAI, eventos e apoio aos negócios locais, com um espaço de coworking e iniciativas de fomento, segundo o site institucional da Fundação Tide Setúbal.

Batizada de Galpão ZL, a nova versão tem como foco funcionar como uma rede de inovação, transformação e empreendedorismo e atua com os seguintes eixos: Inova ZL, que compreende o desenvolvimento e o fomento de ideias e inovações em tecnologia e negócios de impacto, e Comunica, voltado à comunicação em rede. Outro fator que evidencia a atuação mais intensa nesse campo diz respeito à construção, dentro do espaço, de uma área de coworking, ou seja, ambiente de trabalho compartilhado²⁰.

A transformação da associação em Galpão ZL fez com que as demandas atendidas não fossem mais somente as locais. O espaço tornou-se um ponto de referência midiático para as atividades da Fundação Tide Setúbal. Não é incomum o Galpão receber visitas de grandes empresas ou veículos de imprensa e, por conta disso, existem críticas dos moradores a esta mudança. O espaço se tornou uma vitrine da Fundação, e não mais um espaço cultural para os moradores locais, que sentem até mesmo dificuldades para acessar o Galpão – isso será melhor explicitado à frente.

Depois da aceleração pelo Inova ZL, o Arq Coop+ participou de outras três, uma relacionada à ONGs, outra do LAB NIP (Laboratório de Negócios de Impacto Periférico) e a última do Housing Impact. Os projetos da cooperativa tentam entender as demandas de cada cliente, de forma individualizada. Fazem o projeto completo de cada reforma e pedem a aprovação do cliente mediante a apresentação de desenhos (planta, 3d e corte, dependendo da necessidade de cada reforma). Além disso, procuram o relacionamento mais próximo possível com a mão de obra local, com a capacitação e instrumentalização da mão de obra

empregada. Outra atuação que a cooperativa tem participado é no desenvolvimento do Plano de Bairro e a criação de um brechó de materiais de construção – a Be.Sun, que tem um espaço físico na região do Galpão ZL. A criação do brechó resultou no acesso ao setor de fornecedores, e por conta disso têm conseguido melhores preços de insumos para obras, além de funcionar como uma porta de entrada para novas demandas de obras.

02.1

estudos de caso



Sorveteria
Vicente e
Célia

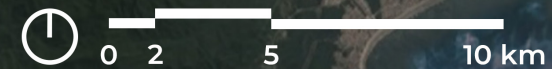
Casa Dona
Neci e
Esther

Casa Dona
Maria

Casa
Cristiana

The map shows a large, irregularly shaped area with a complex network of white lines representing a river or drainage system. The background is a dark, textured aerial photograph. Four orange location markers are placed on the map, each with a text label. The labels are: 'Sorveteria Vicente e Célia' (top right), 'Casa Dona Neci e Esther' (middle left), 'Casa Dona Maria' (middle left), and 'Casa Cristiana' (bottom left). A scale bar and a north arrow are located in the bottom right corner.

1.1. mapa de localização das reformas acompanhadas



Comuta Arquitetura

Em novembro de 2021 realizei minha primeira visita ao Comuta Arquitetura. Naquele momento, minha intenção era conhecer o escritório de forma prática, por meio da observação de um dia de atividades, o que fiz com o Guilherme. Nossa primeira parada foi em uma obra que já estava praticamente concluída, faltando somente alguns detalhes da parte elétrica, em Paraisópolis. Essa era a obra da Ingrid, casa localizada ao final de uma viela, onde se abria uma clareira em meio as outras casas emaranhadas. Essa foi uma das obras mais completas realizadas pelo Comuta: todos os cômodos foram reformados, que foram sala e cozinha integrados, um quarto e um banheiro. Havia problemas de umidade e a inexistência de revestimentos ou acabamentos. A primeira ação que precisou ser feita foi a reforma do banheiro do vizinho da laje acima, de onde vinha o vazamento. Só então, após a intervenção no vizinho, iniciou-se a reforma da casa da Ingrid. Ao final dessa visita, disse a ela que a casa havia ficado muito bonita, e ela parecia estar muito feliz e orgulhosa com o resultado da reforma.

Depois dessa visita fomos ao escritório, onde o Guilherme me contou sobre o funcionamento interno da empresa. A equipe desenvolveu uma planilha que, conectada a bancos de dados de preços dos insumos de lojas de materiais de construção que costumam comprar, consegue entregar o orçamento final de uma reforma em pouquíssimo tempo, além de gerar uma lista de compras. Durante a visita de levantamento é gravado um vídeo, na presença do cliente em questão, onde são explicitados os itens da reforma e a espacialidade do cômodo é registrada. São

feitas também medições gerais para o cálculo de revestimentos e acabamentos. O vídeo é usado como forma de confirmar com o cliente os itens da reforma, tentando ao máximo evitar qualquer mal-entendido já na primeira visita e, com isso, possibilitar a entrega de um orçamento mais fiel possível do que será realizado na reforma.

O Guilherme me disse que a entrega rápida de orçamentos é fundamental, já que somente uma pequena porcentagem dos orçamentos entregues são contratados e, quanto mais tempo passar entre a visita e a entrega da proposta, menor a chance de fechar o contrato. O que consta na proposta de reforma é uma planta simplificada do ambiente em questão, separada de seu contexto geral, e o orçamento com as especificações. Essa planta é feita com o uso de um aplicativo de celular, sendo este o único desenho técnico entregue ao cliente, a menos haja uma demanda pelo projeto técnico. Por conta disso, não há propriamente um projeto, mas sim um levantamento de quantitativos e especificações para serem posteriormente repassados ao pedreiro. As visitas de acompanhamento têm a função de discutir o andamento da reforma enquanto ela está sendo feita, ou seja, nem todos os detalhes estão previamente planejados antes do início da obra.

A próxima visita que realizei foi com o Mateus, outro sócio-fundador do Comuta, e visitamos algumas obras em andamento. Estas estavam sendo realizadas na comunidade Terrão, localizada ao lado do escritório. Também fomos à loja de materiais de construção local, onde o escritório firmou uma parceria para possibilitar compras faturadas – os itens comprados vão sendo adicionados a uma nota, paga ao fim da reforma em questão, quando recebem o repasse da financiadora desta obra (seja a Vivenda ou outra). Nesta visita, perguntei ao Mateus como funciona o pagamento das equipes de obra, e ele me disse que ocorrem via pagamento de notas fiscais: o pedreiro contratado precisa emitir uma nota para o Comuta, que só assim consegue pagá-los pelo repasse da financiadora. Ou seja, são somente contratados pedreiros que têm CNPJ.

As últimas visitas que realizei no Comuta foram com o Bruno, que recentemente se tornou encarregado de obras. Ele e seu irmão foram os primeiros pedreiros que conheci, quando na primeira visita estavam trabalhando na obra da Ingrid. De lá para cá a demanda do escritório cresceu muito, e os sócios precisaram

de outras pessoas, já com experiência nesse tipo de atuação, para acompanhar as obras em andamento. Por isso, o Bruno passou para a equipe fixa do escritório, deixando de atuar como pedreiro. Ele me disse que não gostava tanto de ter um serviço fixo, horário para entrar e para sair. Antes, conseguia encaixar parte de seus compromissos pessoais de forma mais flexível nos seus horários, o que não é mais possível. Me disse até que o que ganhava antes era mais do que o que ganha agora, pois tinha vários clientes fixos. Porém, apesar disso, acredita muito no propósito do Comuta e, por isso, vale a pena permanecer na equipe fixa do escritório para possibilitar que mais pessoas tenham acesso às reformas.

Nestas visitas meu objetivo era acompanhar uma obra do começo ao fim, e com isso reunir informações para comparar a atuação de cada um dos escritórios. O Bruno me disse haver uma obra começando na região do Jardim Ângela, a reforma da Dona Maria. Ela é uma senhora de 92 anos que mora com o neto, Gilson. A casa fica no mesmo terreno que outra, do irmão do Gilson. São duas casas que compartilham o portão de entrada e um quintal / jardim na frente, que serve às duas casas. A casa da Dona Maria é térrea, tendo somente com um degrau interno para acessar o quarto. A reforma seria realizada no banheiro, que estava com problemas de umidade, escoamento de água e não tinha forro. Essa era uma reforma subsidiada; a Dona Maria foi selecionada por conta de sua idade, já que sua casa apresentava condições razoáveis de habitabilidade, com exceção do banheiro.

Na primeira vez que fui lá conheci os moradores da casa, e ambos foram muito receptivos. A Dona Maria me contou que morava no Paraná antes de se mudar para São Paulo, e desde que veio para cá morava nessa casa. Conteí para eles sobre o trabalho que estava desenvolvendo e pedi para tirar algumas fotos e medir a casa, o que não consegui fazer logo na primeira visita. Combinamos que voltaria na semana seguinte, quando ocorreu a próxima visita. Novamente, me encontrei com o Bruno e fomos juntos para a casa, com a reforma já em andamento. Neste dia não encontrei o Gilson nem a Dona Maria, esta que estava dormindo na casa ao lado por conta da reforma. Quem estava na casa era o irmão do Gilson, morador da casa ao lado. Neste dia também pude conversar com o pedreiro, seu Raimundo. Ele trabalhava no Programa Vivenda, e após a reestruturação têm trabalhado com

o Comuta. As equipes de obras que trabalhavam com a Vivenda acabaram sendo redistribuídas entre os negócios acelerados. Essa obra foi finalizada em menos de duas semanas, com a troca de revestimentos, readequação do layout, acerto da queda do piso, colocação de forro e porta sanfonada.



.12

12. Viela de acesso para uma das obras da visita que fiz com o Mateus. **13, 14, 15 e 16.** Obras em andamento visitadas neste dia. O acompanhamento envolveu sistemas hidráulicos e elétricos e a colocação de revestimentos.



.13



.14



.15



.16



.17



.18



.19



.20



.21

17, 18 e 19. Salas de reunião e trabalho do escritório do Comuta Arquitetura. **20.** Prêmios e menções expostas na primeira sala de reunião, logo após entrar no escritório. **21.** Porta de entrada do escritório, que está localizado em um conjunto de outros empreendimentos comerciais.



.22



.23



.24



.25



.26

22, 23 e 24. Casa da família da Ingrid antes das reformas realizadas pelo Comuta. **25 e 26.** Resultado do banheiro e sala / cozinha após a reforma. Este conjunto de fotos foi cedido pelo Comuta Arquitetura.



.27



.28



.29

27. Cozinha da casa da Dona Maria. Mesmo sem forro a casa não era muito quente, a circulação de ar e iluminação das áreas comuns são suficientes. **28 e 29.** Banheiro antes da reforma. As principais queixas deste banheiro eram os pontos de infiltrações, ausência de lavatório e falta de caída para a água do banho. **30.** Área de serviço no lado externo da casa. A janela basculante da foto é a do banheiro em reforma. **31.** Sala de estar e TV, e porta do quarto acessada por dois degraus.



.30



.31

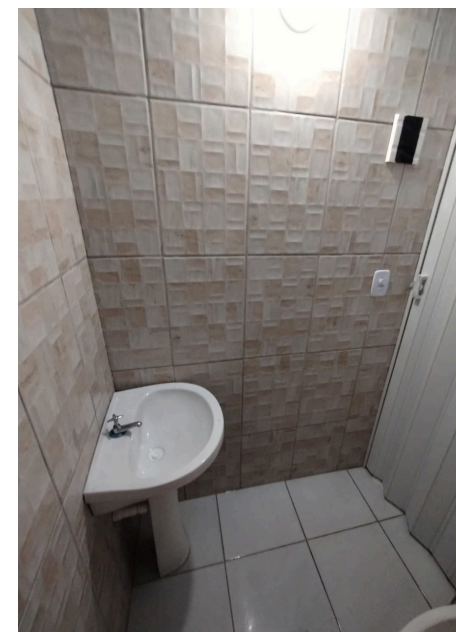


.32

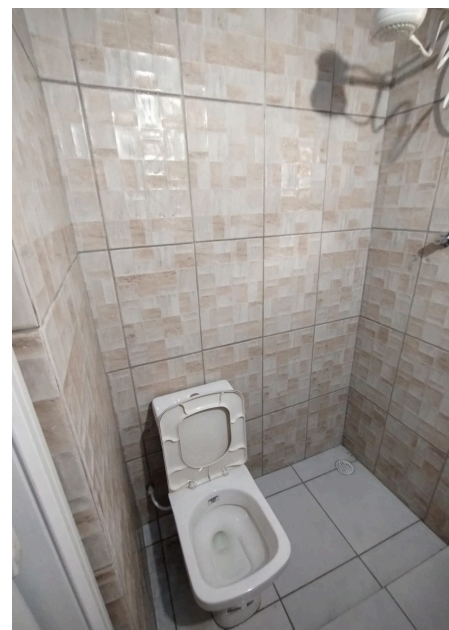
32, 33, 34, 35 e 36. Banheiro entregue após a reforma. O vaso sanitário foi trocado por uma bacia com caixa acoplada, o piso foi nivelado para direcionar a queda de água, foi instalado um lavatório e colocados revestimentos cerâmicos, forro em pvc e porta sanfonada, além da criação de quadro elétrico. Este conjunto de fotos foi cedido pelo Comuta Arquitetura.



.33



.34



.35



.36

depois



1.2. entorno e inserção casa D. Maria



0 2 5 10

78 cap.2: a assistência técnica, na prática

TÉRREO
Esc. 1:150



2.1.1. planta de levantamento - casa D. Maria

as reformas na prática 79

antes



1.2. entorno e inserção casa D. Maria



0 2 5 10

80 cap.2: a assistência técnica, na prática

depois



TÉRREO
Esc. 1:150

instalação de
nova porta
sanfonada

instalação de
novas louças
sanitárias

instalação
de novo piso
cerâmico

instalação
de novo
revestimento
cerâmico

instalação de
forro em pvc

2.1.2. planta da reforma - casa D. Maria

Sul Estúdio

A primeira visita que fiz à Sul Estúdio foi em abril deste ano, 2022. Combinei com a Alice, com quem havia falado no encontro online, para nos encontrarmos na estação Capão Redondo, e lá conheci a Susan, a outra sócia do escritório. As visitas que seriam feitas eram para cadastramento, contato inicial entre clientes e escritório. A primeira visita, de um conjunto de quatro, foi em uma casa em construção, com dois pavimentos. O térreo era a garagem e no primeiro pavimento havia a cozinha, banheiro e quarto / sala. Nenhum sistema estava completamente terminado (hidráulico e elétrico), e a intenção dos clientes era contratar o escritório para finalizar a obra a ponto de poderem se mudar, com a colocação de esquadrias, revestimentos e finalização de sistemas hidráulicos e elétricos. Enquanto Susan completava a ficha de cadastramento do microcrédito Vivenda, a Alice fez a medição dos ambientes construídos, com medidas gerais. Elas explicaram à família que poderiam ser feitos dois cadastros, no intuito de somar o crédito e obter um valor maior para a reforma – a análise poderia liberar até 12 mil reais para cada CPF, totalizando 24 mil reais para a reforma.

A próxima visita foi em uma casa que estava construindo o pavimento superior, com o térreo já finalizado. Também precisavam de recursos para terminar a obra, e as demandas eram parecidas com a visita anterior: revestimentos, acabamentos e finalização dos sistemas elétricos e hidráulicos. Aqui havia também um problema de infiltração / vazamento da nova laje, e a família explicou que não queria colocar um telhado por terem a intenção de construir outro pavimento acima, no futuro. Esta obra vem ocorrendo há 3 anos, desde 2019, com a mão de obra da própria família. O mesmo processo de medição e preenchimento dos cadastros foi feito. Esta família não quis preencher o cadastro em dois CPFs.

A próxima visita foi em um escritório de advocacia, que tinha um enorme problema de infiltração. A demanda seria consertar a laje, que estava desprotegida. O dono nos contou que havia telhado somente até a metade da laje, e por conta disso a outra metade apresentava muitas manchas, vazamentos e mofo. Ele disse que gostaria de orçar também a colocação de uma porta

no banheiro (que era separado por um biombo) e a instalação de outro piso acima do que já existia, mas a prioridade seria a cobertura da laje. Novamente, foi feita a medição do ambiente e o preenchimento do cadastro de microcrédito.

A última obra que visitamos ficava ao final de uma viela, uma casa entremeada entre outras casas. O objetivo da reforma seria a conclusão dos dois últimos pavimentos da casa, que também estavam em processo de construção (este era outro caso de obra parada por falta de recursos). A visita seguiu aos moldes das outras, e o que precisava ser feito era o mesmo: acabamentos e revestimentos, esquadrias e sistema elétrico / hidráulico. Essa família quis cadastrar os dois CPFs para análise de crédito.

Nos próximos encontros disse a elas que tinha a intenção de acompanhar uma obra do início ao fim e, na visita seguinte, que fiz somente com a Susan, conheci as casas da Cristiana e da Dona Neci e sua filha, Edna. Ao longo das próximas semanas acompanhei as duas obras, já que eram próximas e começaram / terminaram juntas, e por isso ambas serão descritas neste capítulo.

A primeira que conheci foi a obra da Cristiana, mãe solo de quatro crianças. Esta era a casa que tinha piores condições de habitabilidade: a maior parte da casa não tinha piso e forro, o telhado estava solto e havia entulho espalhado por toda a área externa, resultado de uma demolição realizada por outros familiares da Cristiana enquanto moravam na casa, além de pontos de infiltração e trincos nas paredes. A casa é composta por dois quartos, cozinha, banheiro e sala, no nível térreo. Seu nível desce muitos metros em relação à rua, e o quintal dos fundos têm uma grande declividade após alguns metros de platô. Não existem vizinhos imediatos nas laterais ou nos fundos, a casa encosta somente na parte da frente onde fica o bar do irmão da Cristiana (a principal rede de apoio que ela tem).

A reforma seria feita no quarto das crianças, que não tinha nenhuma janela, apesar das paredes externas estarem completamente livres. Por este quarto acessava-se um terceiro quarto, hoje demolido, e a porta de acesso a ele, fechada. O escopo da reforma seria a abertura de uma nova janela, colocação de piso, forro, porta, instalação de novas tomadas e pintura nas paredes. A reforma foi feita pela equipe de obras fixa do escritório, que já acompanhou o Escritório em mais de 50 obras. Esta também era uma obra subsidiada, pelo Vivenda.

Na próxima e última visita que realizei na casa da Cristiana, a obra já havia sido concluída, em um intervalo de menos de duas semanas. Todo o escopo da obra foi cumprido, inclusive a instalação de tomadas em todas as paredes do quarto. No entanto, aquele era um momento muito difícil para a família: o filho mais velho, de 16 anos, havia sido preso. Além de ser uma mãe solo com filhos pequenos, ela tem epilepsia, e já sofreu acidentes em casa, em que o filho mais velho foi responsável por resgatá-la e chamar a ambulância. Depois da nossa visita, em que desejamos a ela toda força que pudesse encontrar, ela iria visitar o filho na Fundação Casa.

Nos mesmos dias em que visitei a casa da Cristiana também conheci a casa da Dona Neci e sua filha, Edna. A Dona Neci já passa dos 70 anos e hoje têm um problema na coluna, e espera pela realização da cirurgia pelo SUS. A maior questão da casa e que vem se agravando cada vez mais é a circulação vertical, feita por uma escada helicoidal estreita e com degraus muito mais altos do que deveriam ser. Isso dificulta o acesso dela ao andar de cima, onde ficam os quartos e o único banheiro da casa. A reforma foi solicitada para a criação de um banheiro no pavimento térreo, onde estava a casinha do cachorro, um semi fechamento de paredes na área externa da frente da casa. A casa é composta por cozinha, sala, dois quartos e um banheiro.

Quando fomos lá pela primeira vez elas foram muito receptivas, a Dona Neci gosta de conversar e ficou contente pela nossa visita. Expliquei sobre meu trabalho de conclusão de curso e disse que voltaria dali a menos de duas semanas para medir a casa e ver o resultado da reforma. Da próxima vez que fui lá, o banheiro estava concluído. Foi feito o fechamento da parede do lado externo, instalação de janela basculante, adequação do sistema hidráulico e elétrico, instalação de louças sanitárias, chuveiro e porta para o lado interno. Elas estavam muito satisfeitas com a reforma.



.37



.38



.39



.40

37, 38, 39 e 40. Casas que visitadas pela primeira vez com a Sul Estúdio, na primeira visita. Como tinham demandas parecidas, relativas a acabamentos, as fotos não se diferenciam muito entre si. **41.** Situação do forro do escritório de advocacia que visitamos e a infiltração da laje, que apresentava mofo e pontos de gotejamento.

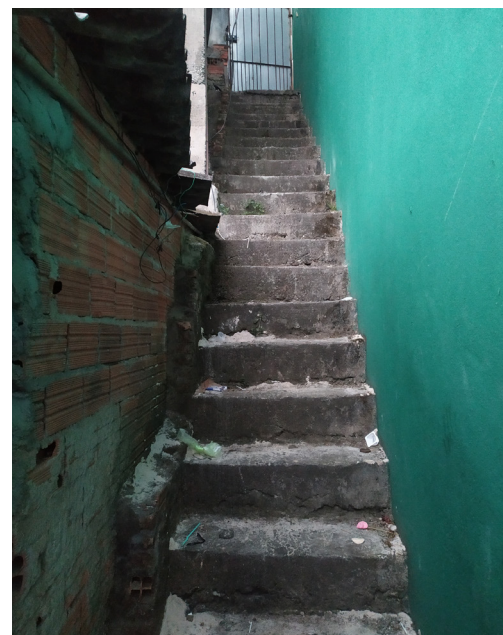


.41



.42

42. Saída dos fundos pela porta da cozinha. Essa saída dá acesso ao quintal, que está tomado por entulho. Há também um declive muito acentuado ao final do quintal, sem nenhuma proteção. **43.** Escadaria para acesso à casa. **44.** Fachada de acesso à rua. O portão dá acesso à escadaria da foto 43, que desce vários metros até a casa. **44.** Lateral da casa, onde havia outro quarto. É neste quintal onde há muito entulho e materiais espalhados.



.43



.44



.45

antes



.46



.47

46. Quarto das crianças antes da reforma. É possível ver na foto onde havia a porta para o outro quarto que foi demolido. **47.** Corredor lateral que leva para os fundos da casa. **48.** Cozinha, que já havia sido reformada pela Sul Estúdio. É o único cômodo da casa com forro, pintura e piso. **49.** Único banheiro da casa, que se encontra em péssimas condições de uso. **50.** Quarto da Cristiana, também sem forro e muitas rachaduras nas paredes. **51.** Vista do quintal dos fundos.



.50



.48



.49



.51



.52



.53



.54

52, 53 e 54. Quarto das crianças após a reforma. Foi feita a pintura das paredes, instalação de nova janela, colocação de piso e forro de pvc, além da instalação novas tomadas, que não existiam antes.



1.3. entorno e inserção casa Cristiana



TÉRREO
Esc. 1:125

2.2.1. planta de levantamento - casa Cristiana



1.3. entorno e inserção casa Cristiana



TÉRREO
Esc. 1:125

- abertura de vão para nova janela
- instalação de novo piso cerâmico
- instalação de nova porta sanfonada
- pintura acrílica em duas cores
- instalação de forro em pvc

depois

2.2.2. planta da reforma - casa Cristiana



.55



.56



.58



.57



.59



.60

55. Cozinha, logo após a área de entrada da casa da D. Neci.
56. Sala de estar, nos fundos da casa. **57.** Frente da casa, onde fica a lavanderia e a casa do cachorro, que foi transformada no banheiro. **58.** Fachada da casa. O nível da casa é rebaixado em relação à rua. **59 e 60.** Escada helicoidal de acesso ao piso superior. A escada foi o principal motivo da reforma, uma vez que a Dona Neci já não conseguia subir com facilidade.



.61



.62



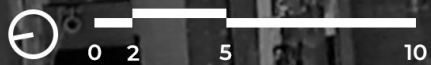
.63

61, 62 e 63. Banheiro entregue no andar térreo, onde era a casa do cachorro. Foi feita a complementação da parede que dava acesso ao lado externo, instalações hidráulicas e elétricas, instalada a janela basculante, chuveiro e louças sanitárias. Foi colocado revestimento cerâmico nas paredes e no piso, além da instalação da porta.

depois



1.4. entorno e inserção casa D. Neci



100 cap.2: a assistência técnica, na prática



TÉRREO
Esc. 1:100

2.3.1. planta de levantamento - casa D. Neci

as reformas na prática 101

antes



2.3.2. planta de levantamento - casa D. Neci



2.3.3. planta da reforma - casa D. Neci

Arq Coop+

Depois da primeira reunião, nosso próximo encontro, em agosto de 2022, foi no Galpão ZL, onde a cooperativa desenvolve a maior parte de suas atividades. Lá ele me mostrou o espaço, composto por coworking, biblioteca, salão externo, cozinha para cursos de gastronomia e cozinha industrial externa para eventos, projetada e construída do zero pela Arq Coop+, salão externo e jardim, onde ficam outras iniciativas em contêineres. No projeto da cozinha industrial foram usados blocos de concreto celular, e para isso instrumentalizaram a mão de obra local para o uso deste material.

Depois, fomos visitar algumas das reformas de comércios que a Arq Coop+ vinha desenvolvendo na região, subsidiadas pela Fundação Tide Setúbal, para a melhoria de comércios locais, visando a melhora na geração de renda das famílias e o atendimento à população do bairro. Foram escolhidos um salão de beleza, uma barbearia, uma padaria e a sorveteria do Vicente e da Célia, a última parada da visita. As obras começaram neste dia, com a demolição de uma das paredes do salão. Neste dia conheci o casal de donos da sorveteria, o Vicente e a Célia, e perguntei a eles se poderia fazer o levantamento de todos os pavimentos da casa, além do salão da sorveteria. A casa tem três pavimentos: o térreo, com o salão da sorveteria, banheiro e depósito, e os dois últimos pavimentos, onde a família mora. O primeiro pavimento é composto por sala, banheiro e cozinha, e o segundo pelos três quartos e área de serviço. Contarei mais sobre a trajetória da família com esta casa no próximo capítulo.

Na sorveteria a reforma se concentrou no salão, onde seria demolida uma das paredes que dá acesso ao banheiro e depósito dos fundos, e construída uma meia parede para a separação do espaço. Foi necessário o nivelamento e instalação de piso para a ampliação do salão e, por fim, a finalização com a nova pintura no salão interno e na fachada. A família estava muito animada com a reforma, e me mostraram pelo celular as imagens 3D do projeto que a Arq Coop+ fez, dizendo que as imagens ficaram muito bonitas e que queriam que a sorveteria ficasse daquele jeito.

Neste dia também visitamos o apartamento de um conjunto construído pela CDHU, próximo ao metrô Arthur Alvim. O apar-

tamento precisava da troca do sistema elétrico, e a família que lá morava nos relatou que, mais de uma vez, o chuveiro pegou fogo durante o uso, por conta das instalações elétricas antigas. Enquanto a reforma não era feita elas foram improvisadas, com o uso de extensões, para as ligações de iluminação de todo o apartamento. Eles já haviam comprado grande parte do material de obra, pois há dois anos tinham contratado um pedreiro para fazer o serviço, que nunca apareceu, deixando para a família o prejuízo dos materiais comprados : foram gastos quase 5 mil reais. Esta seria uma obra financiada pela família, através do microcrédito do banco Sicoob.

Dali a três semanas retornei à sorveteria, que estava quase concluída. A família já tinha mais planos para melhorar o salão, com a troca de balcões e a pintura da parede lateral externa, que estava prevista no projeto da Arq Coop+, mas a empena pertencia ao vizinho da lateral. Eles pediram permissão para pintar esta parede, mas receberam uma resposta negativa. Por conta disso, planejam construir uma parede imediatamente a seguir da empena-cega, para poderem pintá-la como quiserem.



.64



.65



.66



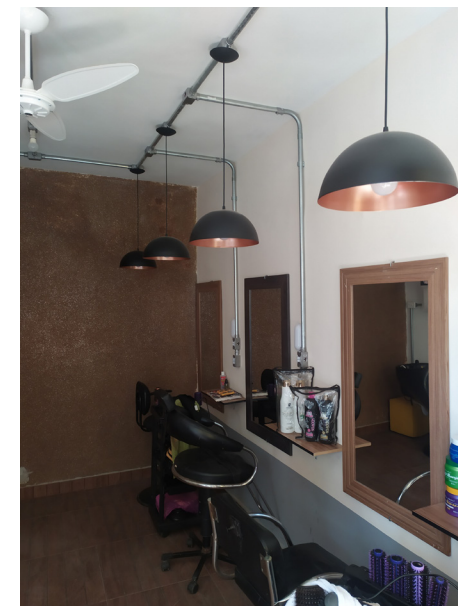
.67



.68



.69

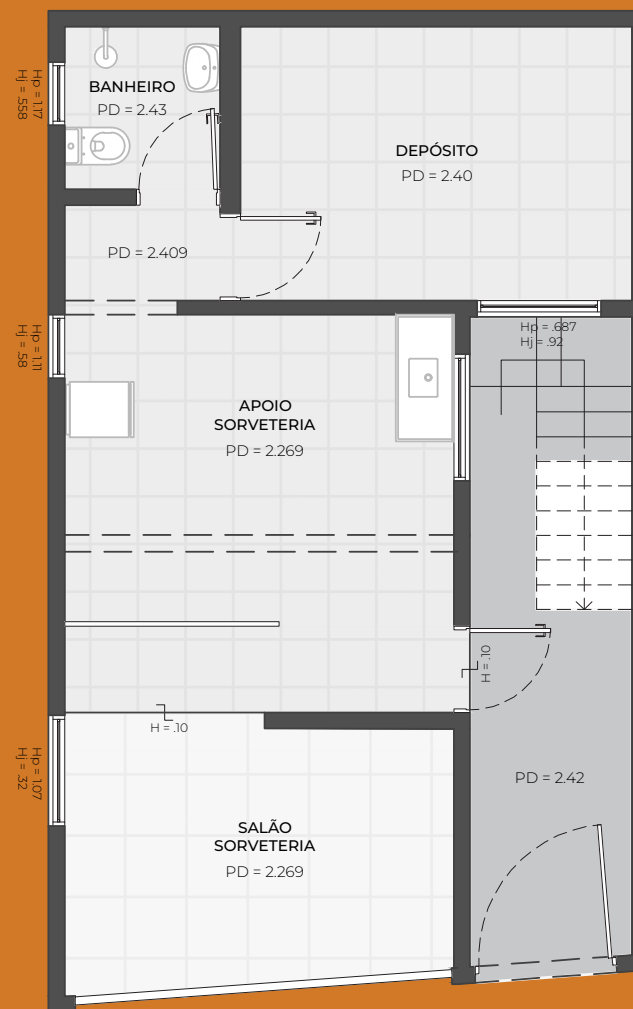


.70

64. Fachada do Galpão ZL e o salão externo. **65.** Instruções de uso do espaço interno do Galpão ZL. **66.** Espaço de coworking do Galpão ZL, disponibilizado para as empresas e startups apoiadas pela Tide Setúbal. **67.** Placa da entrada do brechó de materiais da construção, o be.sun. **68 e 69.** Cozinha profissional projetada do zero pela Arq Coop+, e construída com bloco de concreto celular. **70.** Um dos pontos comerciais que a Arq Coop+ reformou, um salão de beleza.

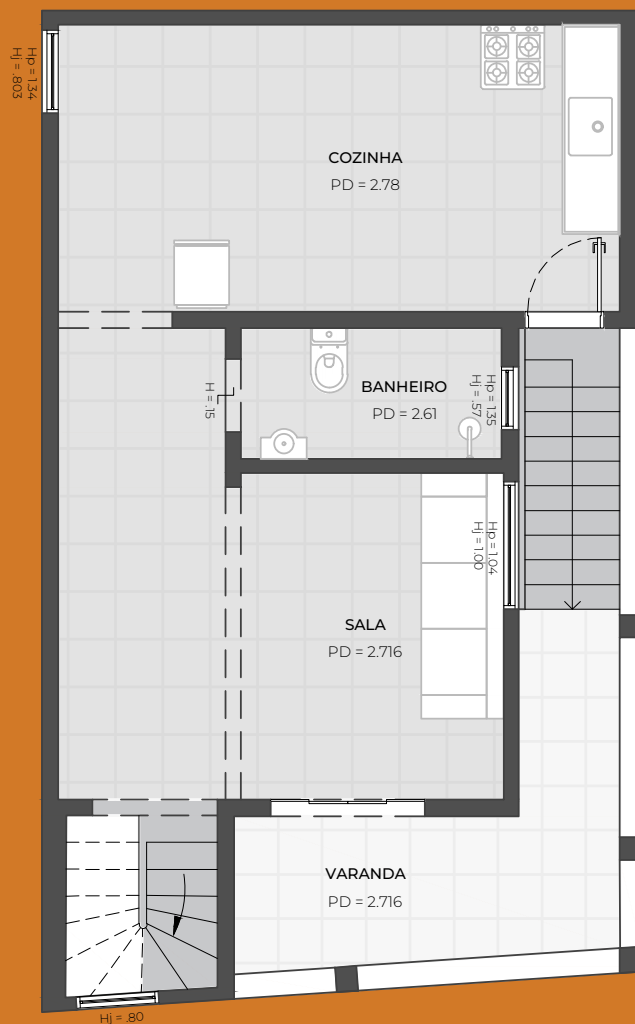


1.5. entorno e inserção casa Vicente e Célia

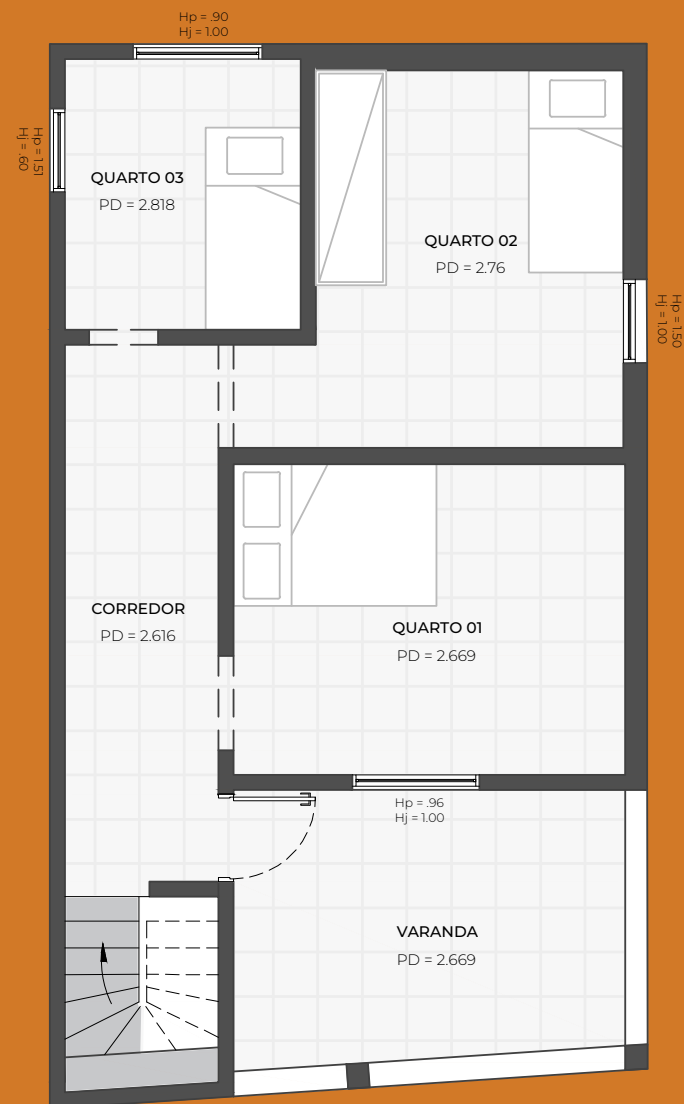


TÉRREO
Esc. 1:100

2.4.1. planta de levantamento - sorveteria Vicente e Célia



PRIMEIRO PAVIMENTO
Esc. 1:100



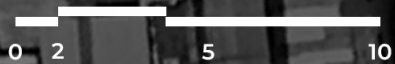
SEGUNDO PAVIMENTO
Esc. 1:100

2.4.2. planta de levantamento - casa Vicente e Célia

2.4.3. planta de levantamento - casa Vicente e Célia

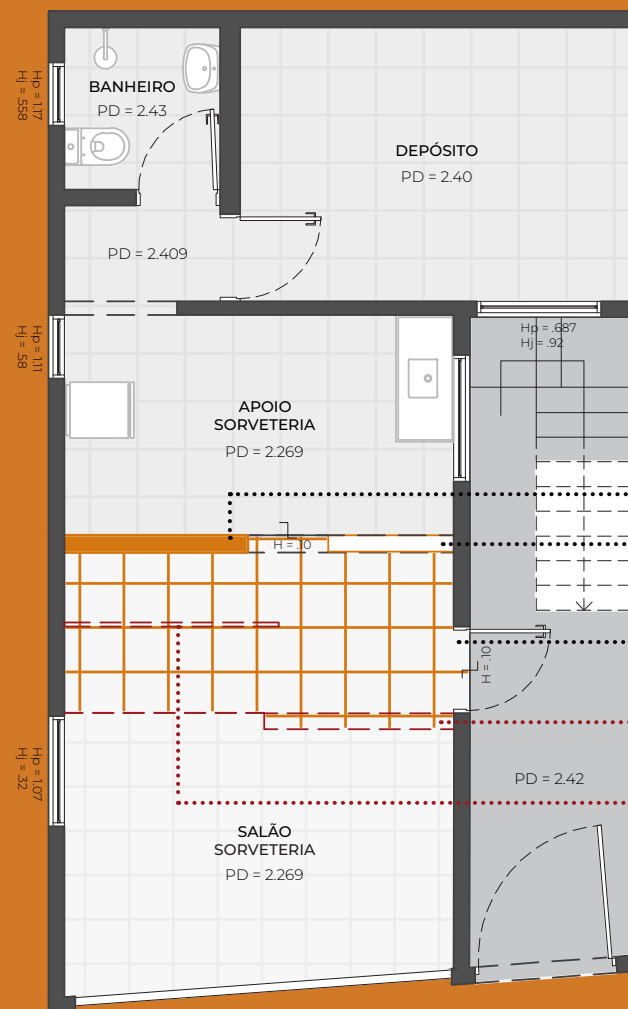


1.5. entorno e inserção casa Vicente e Célia



112 cap.2: a assistência técnica, na prática

depois



TÉRREO
Esc. 1:100

nova parede entre
o salão e fundos

nova meia parede

complementação
e nivelamento do
piso do salão

demolição de
parede existente

retirada do biombo
existente

2.4.4. planta da reforma - sorveteria Vicente e Célia

as reformas na prática 113



.71

71, 72, 73 e 74. Sorveteria do Vicente e da Célia antes da reforma, o salão e a área de apoio, aos fundos. O salão tinha alguns pontos de infiltração e era necessária a ampliação do espaço.



.72



.73

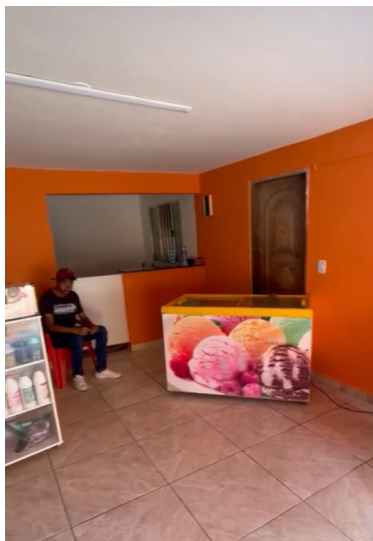


.74

antes



.75



.76



.77



.78

75, 76 e 77. Salão da sorveteria após a reforma. Foi realizada a demolição da parede divisória e posterior construção desta ampliando o salão, construção de meia parede, complementação do piso existente, nova pintura interna e de fachada. **78.**

Pintura da fachada finalizada, com as cores escolhidas para a nova identidade da sorveteria. É possível ver na foto a empena do anexo vizinho, virado para a sorveteria, onde terão que construir uma parede na frente para realizar a pintura.

03.

proposta de intervenção

o objeto: sorveteria vicente e célia

O Vicente e a Célia se mudaram para o Jardim Lapena em 2008, após uma remoção ocorrida onde moravam antes. Quando compraram a casa, nela havia somente o pavimento térreo, assim como os outros vizinhos da rua. Em 2010, construíram o andar de cima e se mudaram para lá, para abrirem a sorveteria no térreo, que passou a ser comercial. Assim como eles, os vizinhos também construíram o segundo andar; a verticalização da rua foi realizada por etapas e similarmente na maior parte das casas, e segue este padrão até hoje. Grande parte das casas da rua têm três andares, ou estão terminando o terceiro.

A área do Jardim Lapena está sujeita a alagamentos, inclusive a rua Maria Zillio Augusto, onde fica a casa da família. Ainda não foi realizado o asfaltamento público na rua, que permanece em terra batida. A família e vizinhos fizeram diversas tentativas de levar o problema às autoridades e mídia, porém nada foi feito. Por conta disso, fizeram um mutirão com alguns dos vizinhos e compraram, coletivamente, insumos para pavimentar a rua com cimento. Isso foi feito há menos de dois anos, porém o cimento está quase imperceptível. A rua voltou a ser enlameada, com buracos e poças. O Plano de Bairro, que estava sendo desenvolvido com a participação da Arq Coop+, prevê o asfaltamento desta rua; no entanto, não existe nenhuma previsão de aprovação do plano, e muito menos do início das obras.

Perguntei a eles como é a relação com os vizinhos, e se gostavam de morar na região. Eles me disseram que gostam de morar ali, e que nunca tiveram problemas sérios com ninguém.

79 e 80. Banheiro e depósito nos fundos da sorveteria, que guarda itens da família e da sorveteria. **81, 82 e 83.** Escada de acesso para o primeiro pavimento e ponto de chegada da escada. **84.** Cozinha do primeiro pavimento, em que a porta de acesso, que era antes o ponto de chegada da escada, funciona hoje como uma janela.



.79



.80



.81



.82



.83



.84

a casa



.85



.86



.87



.88



.89

85. Sala de tv e de estar do primeiro pavimento. **86 e 87.** Corredor do segundo pavimento, que dá acesso aos quartos e a área de serviço, na varanda. **88.** Último quarto do segundo pavimento, onde existem duas janelas: uma totalmente bloqueada e outra, basculante, com uma parede a alguns centímetros de distância. **89.** Situação da sorveteria / casa do Vicente e da Célia em relação aos vizinhos.

Em relação ao bairro, a Célia me disse que, desde a transformação da associação de moradores em Galpão ZL, não sentia mais que aquele espaço estava servindo aos moradores locais. Ela me relatou que, antes, haviam atividades para crianças e eventos para as famílias, e era frequentadora assídua do espaço. Agora, no entanto, realizou recentemente uma visita ao Galpão e se sentiu muito desconfortável no espaço: o acesso ao conjunto é controlado, sendo necessária uma justificativa para acessá-lo. Por conta disso, ela não considera que o Galpão está, hoje, a serviço dos moradores locais, mas é, na verdade, um “cartão de visitas” para pessoas trazidas de fora. Ademais, ela me disse que era um bairro tranquilo, e que a família estava confortável em continuar ali.

Sobre a casa onde moram me contaram que, após a compra, fizeram algumas modificações com o passar dos anos. As principais foram a construção dos outros pavimentos, o segundo e terceiro andares. No segundo, estão a cozinha, sala de estar e banheiro, com áreas maiores que o necessário, e por isso inutilizadas. No terceiro, por fim, ficam os quartos e a área de serviço da casa. Outra modificação que realizaram foi a mudança da posição da escada de circulação entre o térreo e o primeiro pavimento. Quando construída, a escada dava acesso à cozinha (área interna da casa), e após a modificação passou a dar acesso à varanda do primeiro pavimento (área externa da casa). O terceiro andar, o último construído, ainda não está completamente finalizado. Faltam alguns acabamentos, como a colocação de portas, batentes e forro no teto. No entanto, já está sendo utilizado.

O que percebi desde as primeiras visitas à casa foi a questão das janelas. A maior parte delas está bloqueada por uma parede imediatamente à frente, colada à casa ou a um palmo de distância, impedindo a circulação de ar e a incidência de luz em vários cômodos. Na vizinhança as casas não tem muros, são construídas com paredes imediatamente seguidas umas das outras. Minha hipótese, naquele momento, era de que não seria possível propor uma solução para a casa da família, que resultasse em melhora significativa das condições habitacionais, sem considerar os vizinhos, que provavelmente tinham o mesmo problema de iluminação e ventilação que a casa do Vicente e da Célia.

identificando problemas coletivos: levantamento da vizinhança

Depois do levantamento da sorveteria e da casa do Vicente e da Célia, planejei visitar alguns dos vizinhos imediatos. Meu objetivo, naquele momento, era entender de que forma as janelas bloqueadas do lado esquerdo da sorveteria se configuravam no vizinho da casa à esquerda, aquele que havia rejeitado o pedido da família para pintar a empena-cega virada para a sorveteria. Foi nesta casa onde realizei o primeiro levantamento da vizinhança e, de fato, nela haviam janelas bloqueadas pela parede da sorveteria.

A casa do vizinho da esquerda é, na verdade, um prédio multifamiliar. Existe um proprietário de todo o conjunto, e cada um dos três andares têm uma família locatária diferente. Para este trabalho fiz o levantamento somente na unidade térrea, onde foi recentemente construído um anexo, que avança em relação ao alinhamento das outras casas da rua. A unidade térrea é composta por dois quartos, um banheiro, sala, cozinha e o anexo com área de serviço. O quarto principal é o que apresenta a pior condição de habitabilidade: nele existe apenas uma janela, completamente bloqueada pela parede da sorveteria, que fica a alguns centímetros da janela. Neste quarto não há nenhuma luz natural ou ventilação direta. O outro quarto, menor, tem uma pequena janela, voltada para a área de entrada. Também não recebe iluminação natural, mas ao menos existe uma circulação de ar vinda do lado externo. As outras janelas da casa (na cozinha e na sala) são muito altas (mais de 1,60 m de altura), e abrem para o anexo. Neste existem duas janelas, também altas e totalmente cobertas por grades e telas aramadas, que abrem para a rua.

Minha próxima visita foi à casa localizada aos fundos da sorveteria, onde está sendo construída outra unidade acima. Esta casa é acessada por uma viela, para onde abrem os cobogós da entrada da sorveteria e janelas da casa vizinha, à direita. É também uma unidade multifamiliar com duas unidades germinadas, térreas, para aluguel. Visitei somente a unidade mais ao fundo, à direita, composta por banheiro, cozinha e quarto, numa configuração semelhante a uma *kitnet*. Existem somente duas janelas em toda a unidade, no banheiro, que abre para a viela, e no quarto, bloqueada por uma parede. Nesta unidade quase não há circulação de ar, realizada somente pela porta de entrada e pela basculante do banheiro, e não há luz natural- é necessário o uso de lâmpadas em qualquer horário do dia. Não pude realizar a visita na casa do vizinho ao lado, que acredito ter uma situação ainda pior, já que não existe nenhuma janela que abre para a viela, para o lado externo.

Conversando com a Célia sobre as mudanças ocorridas na rua, ela me disse que a unidade dos fundos foi totalmente reformada. Antes, quando se mudaram para lá, ela já existia, mas seu acesso era rebaixado em relação a via principal. Por conta disso, sempre que haviam chuvas mais volumosas a unidade alagava. A reforma foi feita de maneira a elevar o nível da unidade em aproximadamente 1,30 m (segundo o levantamento que realizei) em relação a via principal (rua Maria Zillio Augusto).

Depois destas duas visitas, ficou claro que o problema de bloqueio das janelas era algo coletivo. A intervenção proposta, portanto, não poderia considerar somente uma das unidades, já que todas elas sofrem do mesmo problema, mutuamente causado umas pelas outras. De forma a considerar o maior número de casas possíveis para a proposição de um projeto coletivo, visitei outras casas da mesma quadra, na rua Cabo Wagner Soares. A casa que se mostrou mais relevante para o projeto foi uma residência unifamiliar, de três andares, localizada logo à esquerda da residência multifamiliar do lado esquerdo da sorveteria,. Esta é a casa que está atrás das unidades *kitnets*. A casa não tem nenhuma janela bloqueada, uma vez que as poucas janelas existentes abrem para a rua ou para dentro da própria casa (no térreo, por exemplo, há apenas uma janela, que abre para a rua). Por conta disso, há problemas de iluminação.

A última casa que presumi considerar para o projeto foi a casa à direita da sorveteria, que abre algumas de suas janelas para a viela à direita da sorveteria. Esta também é uma residência multifamiliar, com três andares. O nível do pavimento térreo está rebaixado em relação à rua em, pelo menos, 50 cm. Infelizmente, nenhum dos residentes desta unidade concordaram com a minha visita, portanto todas as observações que fiz em relação a este conjunto foi por observação externa.



.90



.91



.94



.92



.93

90. Situação da sorveteria, viela para acesso às unidades ao fundo e o vizinho da direita. Ao fundo é possível ver a construção de um segundo pavimento acima da unidade que visitei. **91.** Corredor de acesso à direita do vizinho à direita da sorveteria. Por este corredor são acessadas outras casas em situação de miolo de quadra. **92.** Viela de acesso às unidades *kitnets*. **93.** Viela de acesso à rua Cabo Wagner Soares e, à esquerda, a casa multifamiliar que visitei. **94.** Rua Cabo Wagner Soares e, à direita, a casa unifamiliar que visitei.



.95



.96

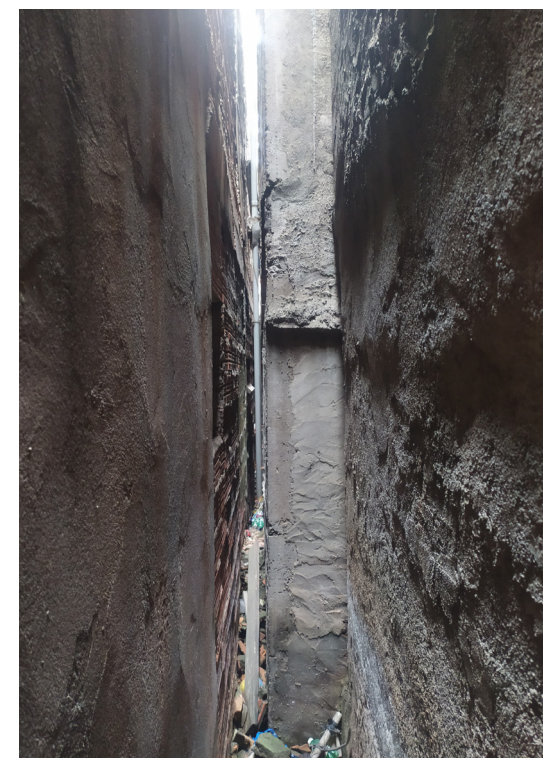


.97

95. Disposição interna da *kitnet* mais ao fundo, que tem janelas somente no banheiro e no quarto, esta última bloqueada. **96.** Sala de estar e anexo recém construído, onde fica a área de serviço. **97.** Cozinha da residência unifamiliar da rua Cabo Wagner Soares. No momento da foto ainda havia luz do dia, e já não era possível usar o cômodo sem luz artificial. **98.** Janela bloqueada no quarto da residência multifamiliar ao lado esquerdo da sorveteria. A parede se encontra a pouquíssimos centímetros da esquadria. **99.** Vão entre a sorveteria e a casa à esquerda.



.98



.99



100. Rua Maria Zillio Augusto alagada, em frente à sorveteria / casa do Vicente e da Célia. **101.** Casas da vizinhança no nível térreo, quando os outros pavimentos ainda não tinham sido construídos. **102 e 103.**

100 Início da pavimentação da rua com cimento, feita pelos moradores locais. Conjunto de imagens cedida pela família.



101



102



103

Fotos de satélite da região do Jardim Lapena retiradas do Google Earth.

104. abril/2004.

105. dezembro/2012.

106. novembro/2014.

107. outubro/2020.

104



105



106



107





.108



.109

108, 109, 110 e 111. Fotos antigas da casa quando comprada pelo Vicente e Célia, durante as obras que fizeram no pavimento térreo quando os outros pavimentos ainda não haviam sido construídos.
112. Vicente trabalhando na pavimentação realizada na rua Maria Zillio Augusto. Conjunto de imagens cedido pela família.



.110



.111



.112

soluções coletivas para problemas individuais

Após a finalização do levantamento da vizinhança, ficou claro que o problema da circulação e iluminação era o mais urgente para todas as unidades visitadas, visto que as demais condições de habitabilidade estavam aceitáveis em todas elas. Ainda, foi possível perceber que a unidade que tinha a pior condição dentre todas era o conjunto dos fundos da sorveteria, localizado no miolo da quadra. Com isso, comecei a pensar numa solução que contemplasse o maior número de casas possíveis, através da abertura de um pátio central, mediante a remoção de uma das unidades existentes.

Para permitir a realização do projeto, a unidade imediatamente atrás da sorveteria, ao lado esquerdo da *kitnet* que visitei, precisaria ser removida. No entanto, esta intervenção teria como um dos princípios norteadores alterar minimamente a estrutura da vizinhança existente, e por isso a remoção desta unidade deveria seguir de um planejamento prévio de realocação. Desta forma, considere que a parte dos fundos da sorveteria, o banheiro e depósito, poderiam ser transformados em uma nova unidade com melhores condições de habitabilidade do que as existentes na unidade removida.

A nova unidade aos fundos da sorveteria seria viabilizada mediante ao fechamento do vão da área de apoio da sorveteria, que dá acesso aos fundos, completando a parede existente com alvenaria. Seria necessário, então, demolir parcialmente a parede que divide o banheiro e o depósito, para construir um complemento de forma a viabilizar um armário embutido, para o futuro quarto, e um box, para o banheiro que já existe. O acesso a unidade seria

²¹ Infelizmente a temática do jardim de chuva não pôde ser mais explorada neste trabalho. Seria necessário um maior aprofundamento da temática a ponto de projetá-lo consoante às características deste entorno, porém o cito aqui como uma forma de microdrenagem de águas pluviais que poderia funcionar e seria necessária no projeto. Estudei um pouco sobre as camadas necessárias para um jardim de chuva em: MELO, T. dos A. T. DE; COUTINHO, A. P.; CABRAL, J. J. da S. P.; ANTONINO, A. C. D.; CIRILO, J. A. Jardim de chuva: sistema de biorretenção para o manejo das águas pluviais urbanas. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 14, n. 4, p. 147-165, out./dez. 2014.

²² Prefeitura de São Paulo. Tabelas de Custos. Sp.gov.br. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/tabelas_de_custos/index.php?p=336239>. Acesso em: 4 dez. 2022.

feito pela viela existente, de forma independente à casa / sorveteria do Vicente e da Célia. A nova unidade seria composta por: cozinha, com pia de alumínio de 1 m, geladeira, fogão de quatro bocas e mesa dobrável; quarto, com cama casal padrão e armário embutido de 90 cm de largura; e banheiro, no local pré-existente, mas com a reorganização do layout para permitir a instalação de box em acrílico. O destaque desta unidade seria as janelas: todos os ambientes contariam com janelas voltadas para o pátio central.

A *kitnet* mais ao fundo, onde realizei a visita, seria mantida. Nela, seriam abertas novas janelas na cozinha e no quarto, permitindo que houvesse ventilação e iluminação em todos os cômodos da casa. Por fim, a unidade unifamiliar da rua Cabo Wagner Soares ganharia uma porta-balcão na área da cozinha / sala de jantar, permitindo o acesso desta ao pátio central e, ainda, garantindo ventilação e iluminação para o pavimento térreo. O acesso ao pátio seria garantido por um conjunto de escadas que, ao longo de seus níveis, criam espaços de permanência em pequenos platôs, onde seria possível a colocação de cadeiras e plantas, de acordo com as preferências dos moradores. No centro, haveria uma árvore de pequeno porte (quaresmeira), bancos em concreto e brinquedos espalhados no gramado, tornando esta área um espaço de permanência e lazer para as famílias que acessam o pátio. A viela de acesso à rua Maria Zillio Augusto seria refeita, de forma a integrar os níveis da rua, do acesso à nova unidade na casa do Vicente e da Célia e do pátio central. Ainda, por conta da tendência de alagamento na região, além da área permeável de gramado seria criado um jardim de chuva²¹ no ponto mais baixo do conjunto, e o nivelamento do pátio central seria feito de forma a considerar a inclinação para o direcionamento das águas pluviais para o ponto de escoamento.

Nesta reforma, outro princípio norteador seria o reaproveitamento de materiais existentes e o custo final compatível com um financiamento coletivo, tendo como base para comparação o valor de R\$ 12.000 disponibilizados para reformas individuais no microcrédito Vivenda. Por conta disso, seriam reaproveitadas a maior parte das janelas e portas retiradas, posteriormente realocadas conforme o projeto. Realizei uma aproximação orçamentária considerando os valores disponíveis nas tabelas da SIURB²² (Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras) da Prefeitura de São Paulo, e, para a realização deste projeto, considerando o pátio

central, readequação da viela e dos acessos, reforma para a viabilização da nova unidade e instalação de janelas e porta-balcão nos vizinhos, o custo geral seria de, aproximadamente, R\$ 29.713,26, considerando os insumos e serviços necessários. Separadamente, o pátio, viela e escadarias teriam um custo aproximado de R\$ 11.477,05, a nova unidade de R\$ 12.961,81, a recolocação / instalação de janelas na *kitnet* de R\$ 1.348,05 e a colocação de porta-balcão na unidade unifamiliar de R\$ 3.926,34. Todos os valores separados consideram uma margem de 10% relativo ao custo calculado. É importante ressaltar que este orçamento é colocado aqui como uma *aproximação*, uma vez que não foi feito o projeto executivo para a determinação de todos os sistemas, como o elétrico e hidráulico, por exemplo.

Pensando na viabilidade prática, seria necessária uma reunião com os moradores envolvidos para a deliberação da divisão dos custos das obras, uma vez que todas as modificações propostas são interdependentes para a melhora completa de todas as unidades, mesmo que algumas modificações sejam maiores que outras. Ademais, considerando os mecanismos de financiamento já existentes no Vivenda, o valor total, pensando em três financiamentos para três reformas individuais, seria de R\$ 36.000. É importante ressaltar que a aproximação orçamentária realizada, além de não considerar todos os sistemas, diz respeito ao valor da reforma, sem contar o projeto arquitetônico, acompanhamento de obra e o juro de 2,25% a.m. do microcrédito. Ou seja, para que o produto coletivo pudesse ser viabilizado, seria necessário repensar as regras do crédito, que não poderia ser igual ao de uma reforma individual, visto o *produto coletivo* ter maior impacto.

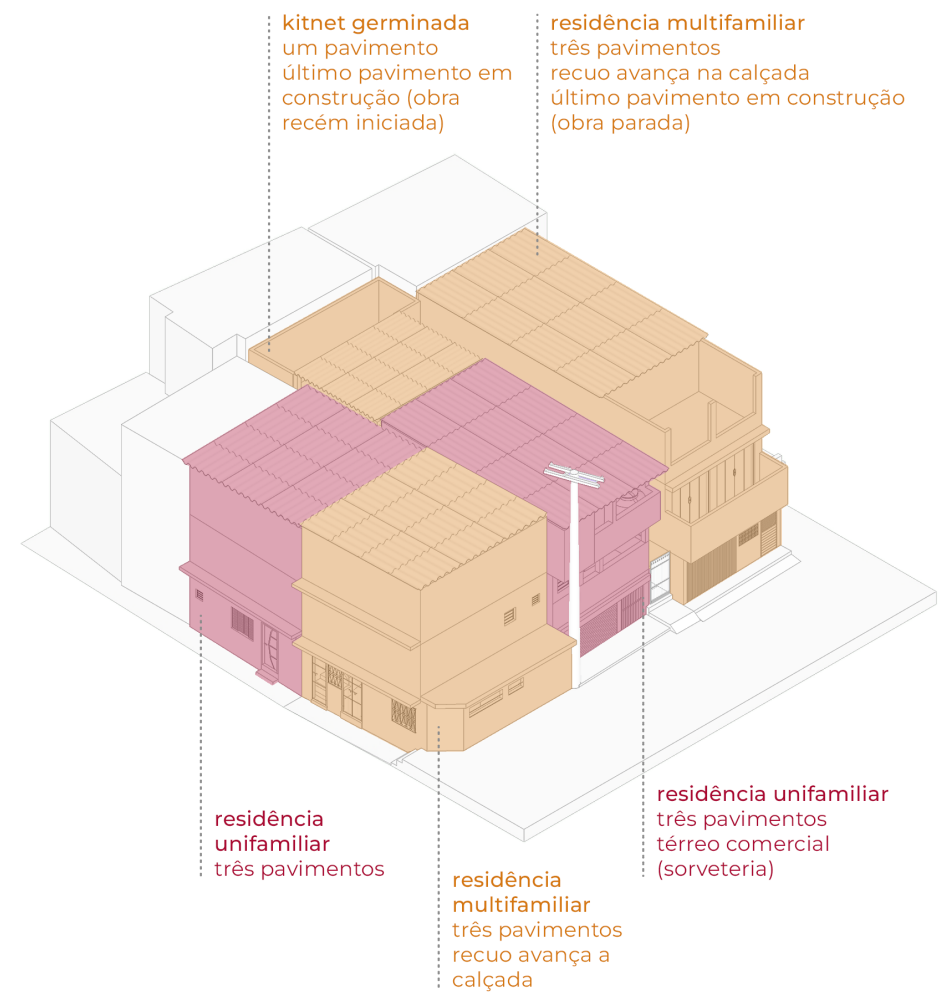
Por conta disso, pondero que a viabilidade do produto coletivo dependeria da associação de mecanismos de financiamento individual, crédito assumido pelas famílias, e subsídio, via capital filantrópico. Ou seja, a reforma coletiva seria viabilizada através da canalização de recursos de subsídios que já são recebidos pelo Nova Vivenda, uma vez que tal reforma, quando concluída, teria um *impacto social* muito maior que uma reforma individual, tornando-se mais atrativa para o investimento das grandes empresas. Acredito que a cota de subsídio seria necessária pois:

1. o valor da reforma coletiva seria consideravelmente maior que uma reforma individual, visto envolver demolição e realocação de famílias;
2. o subsídio seria uma forma de diluir a disparidade do

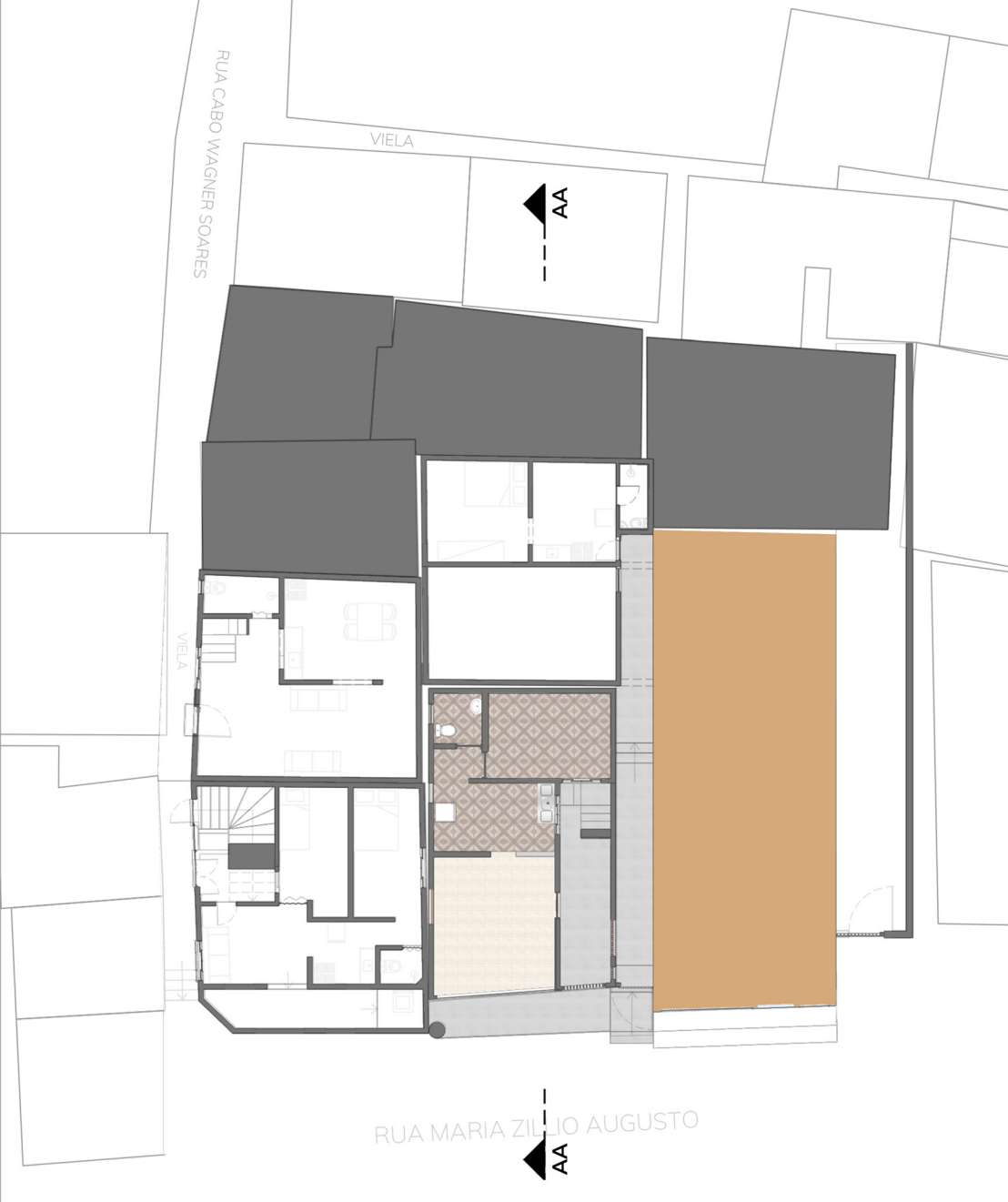
valor financiado por cada uma das famílias, já que as modificações terão diferentes níveis de impacto em cada uma das casas, relacionadas com a situação habitacional que estas apresentavam antes do projeto. Não necessariamente a casa que mais foi impactada deverá ter o maior financiamento, já que o impacto está diretamente relacionado à situação habitacional anterior. Quanto maior o impacto, piores eram as condições de habitabilidade, e provavelmente menor o poder aquisitivo desta família.

Como forma de oferecer este produto ao público geral, ele poderia ser chamado de “kit vizinhos”, e funcionaria da seguinte forma: identificados problemas internos à casa, mas que dependem ou são causados pelos vizinhos do entorno, uma família proporia a estes vizinhos que marcassem uma visita com um profissional atrelado ao Vivenda. Ele seria responsável pelo levantamento das casas voluntárias e, se identificada a necessidade, conversaria com outros vizinhos do entorno, apresentando a proposta do projeto coletivo e indicando que estas casas também fizessem parte do levantamento. Feita a primeira visita, seriam propostas alternativas, através da identificação da unidade com a pior condição de moradia, com um projeto que considerasse as especificidades coletivas e do individuais do grupo em questão. Na segunda visita seria apresentada a análise de levantamento do entorno e a proposta inicial de intervenção, para então a consolidação do financiamento coletivo.

Aqui, pretendo demonstrar que seria possível atuar de forma mais completa e coerente com as necessidades habitacionais de cada localidade, identificadas a partir de uma análise profunda das questões individuais e do entorno coletivo, pelo repensar das regras já estabelecidas pelo mercado. Com isso, cogito pensar que seria viável a criação de um novo produto, um *pacote por quadra*, que se proporia a entender as necessidades de um conjunto edificado a partir da autoprodução habitacional e propor soluções que impactassem, de forma profunda, o maior número possível de casas. Esta, a meu ver, seria uma forma de construir uma solução complementar às políticas públicas para as questões habitacionais, a partir de recursos e lógicas da esfera financeira privada, sem abdicar dos princípios que regem a profissão do arquiteto e, de fato, oferecendo a assistência técnica para a população que mais precisa dela.



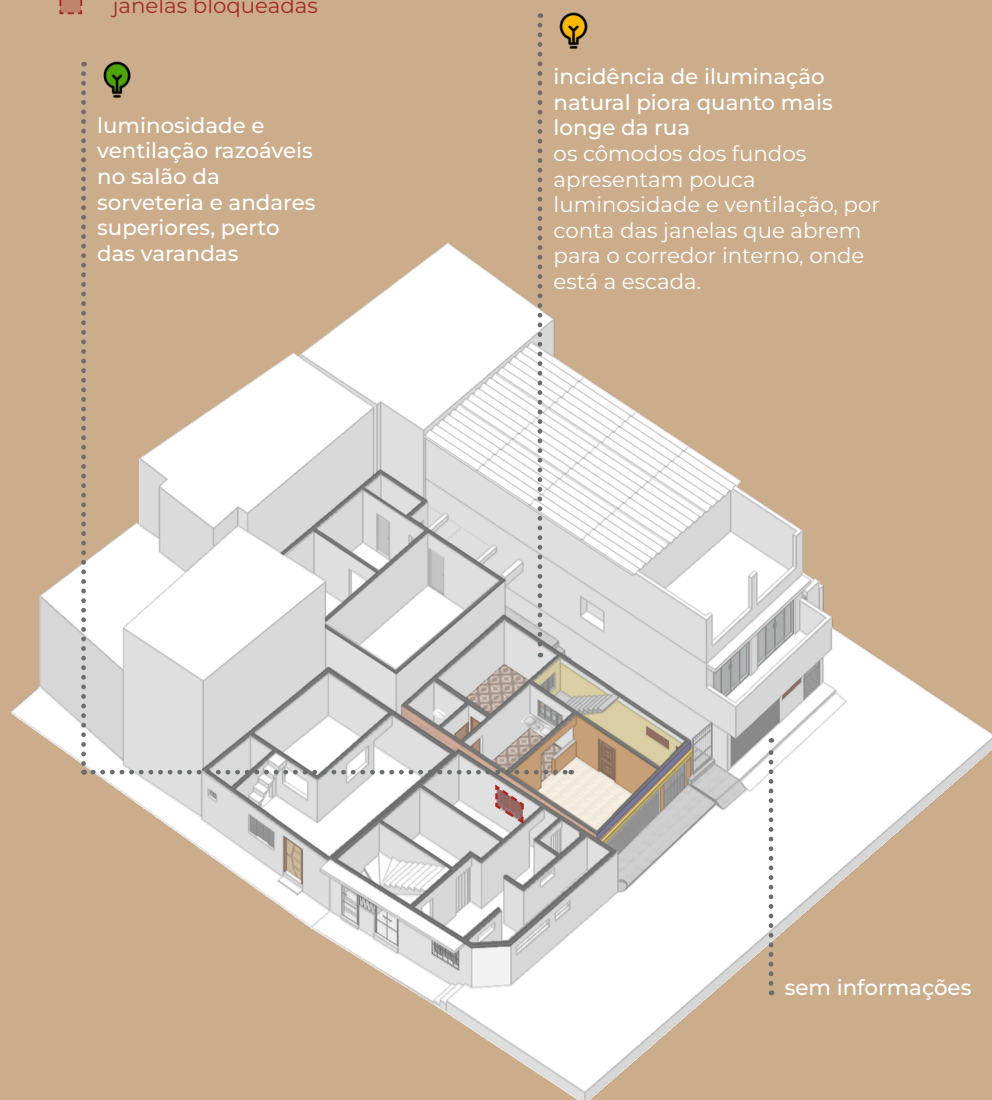
4.1. diagrama esquemático da quadra



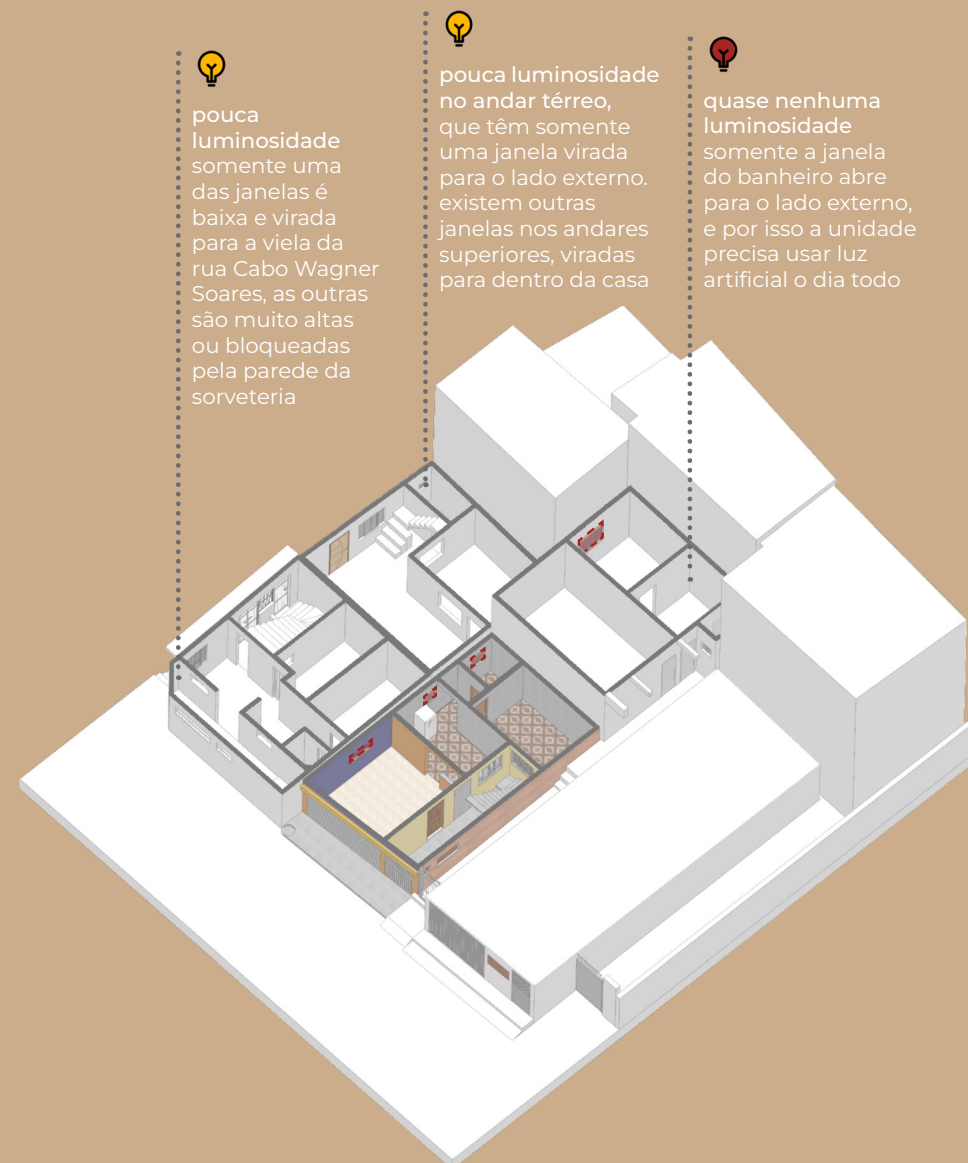
3.1. corte longitudinal AA
sem escala

2.5. planta da quadra - altura 1,50m
escala 1:100

-  quase nenhuma iluminação natural
-  pouca iluminação natural
-  iluminação natural razoável
-  janelas bloqueadas

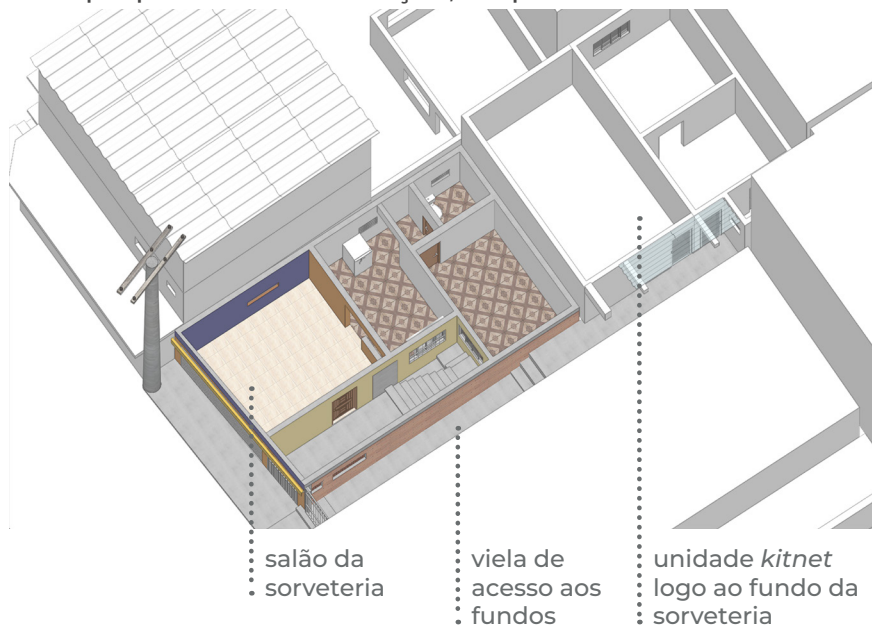


4.2.1. perspectiva de diagnóstico lado esquerdo

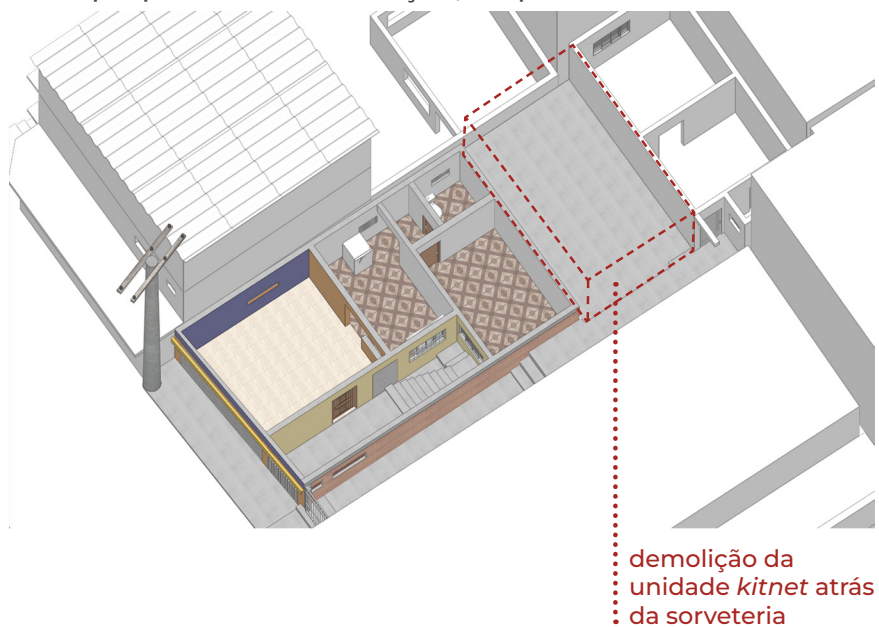


4.2.3. perspectiva de diagnóstico lado direito

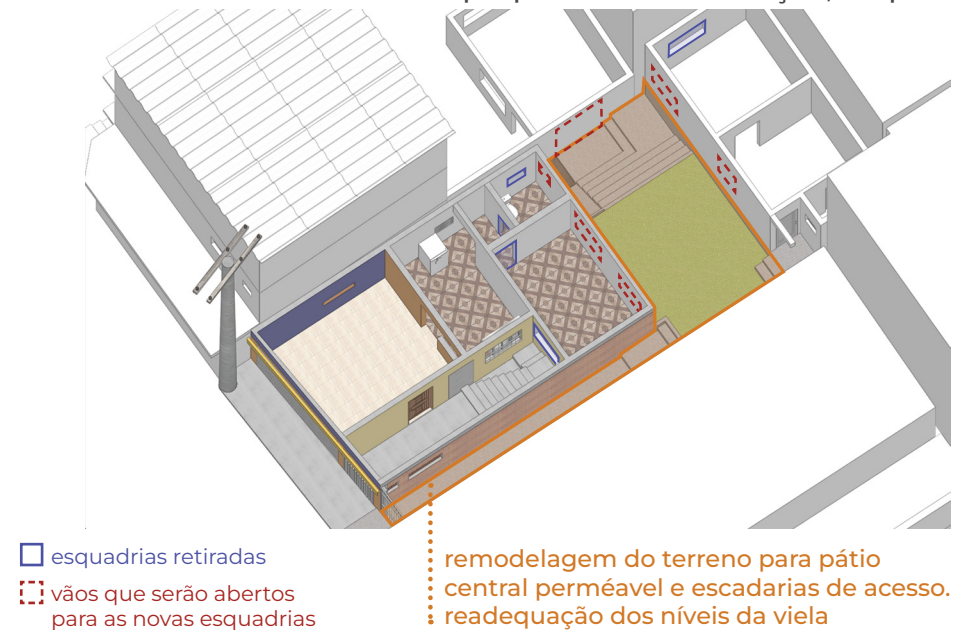
4.3.1. proposta de intervenção, etapa 0



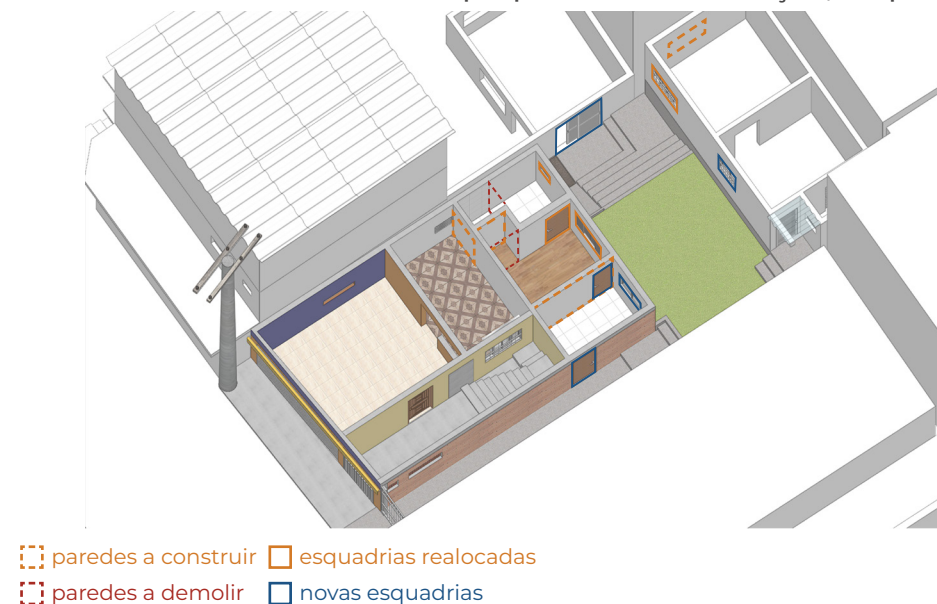
4.3.3. proposta de intervenção, etapa 1



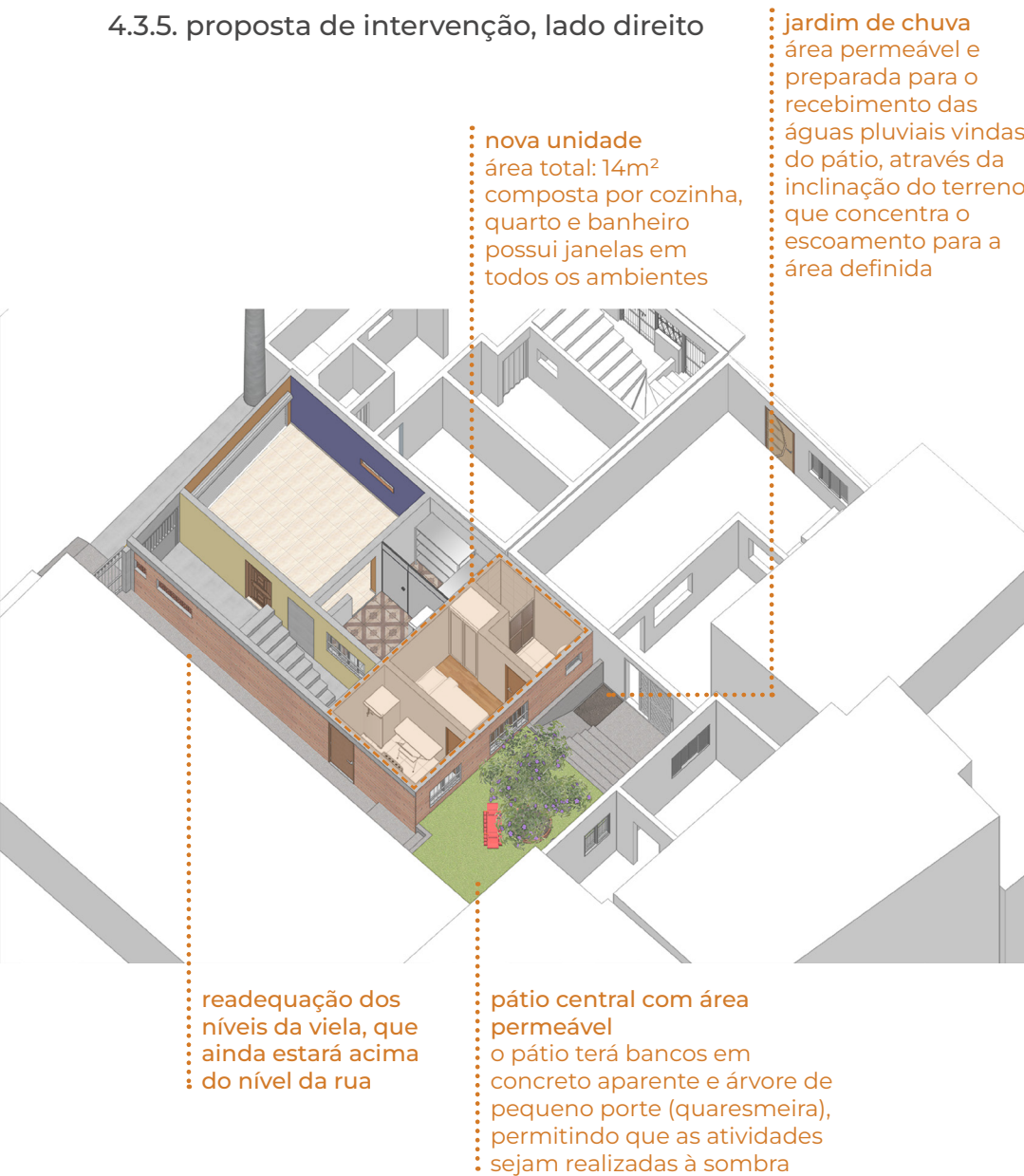
4.3.2. proposta de intervenção, etapa 2



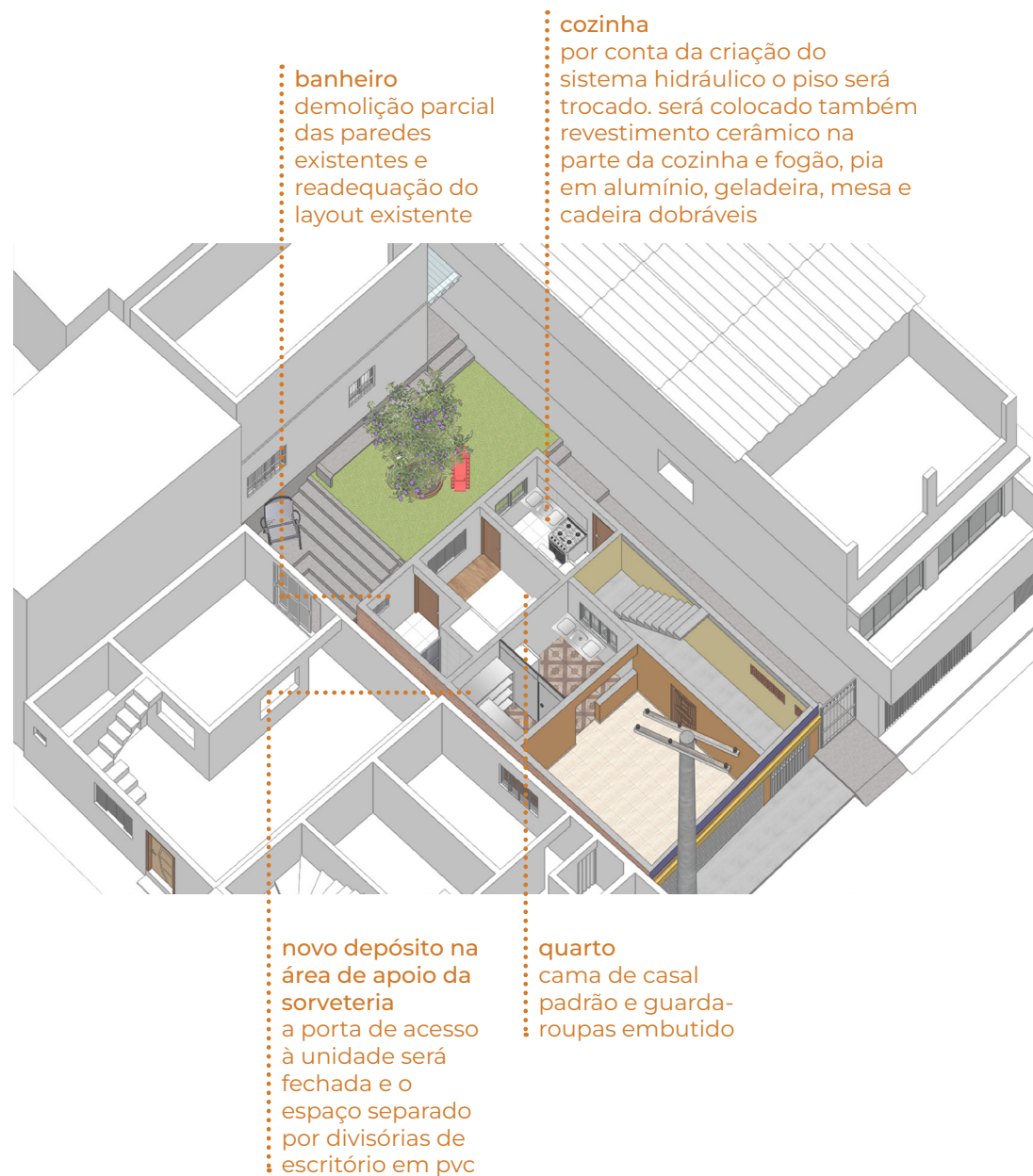
4.3.4. proposta de intervenção, etapa 3

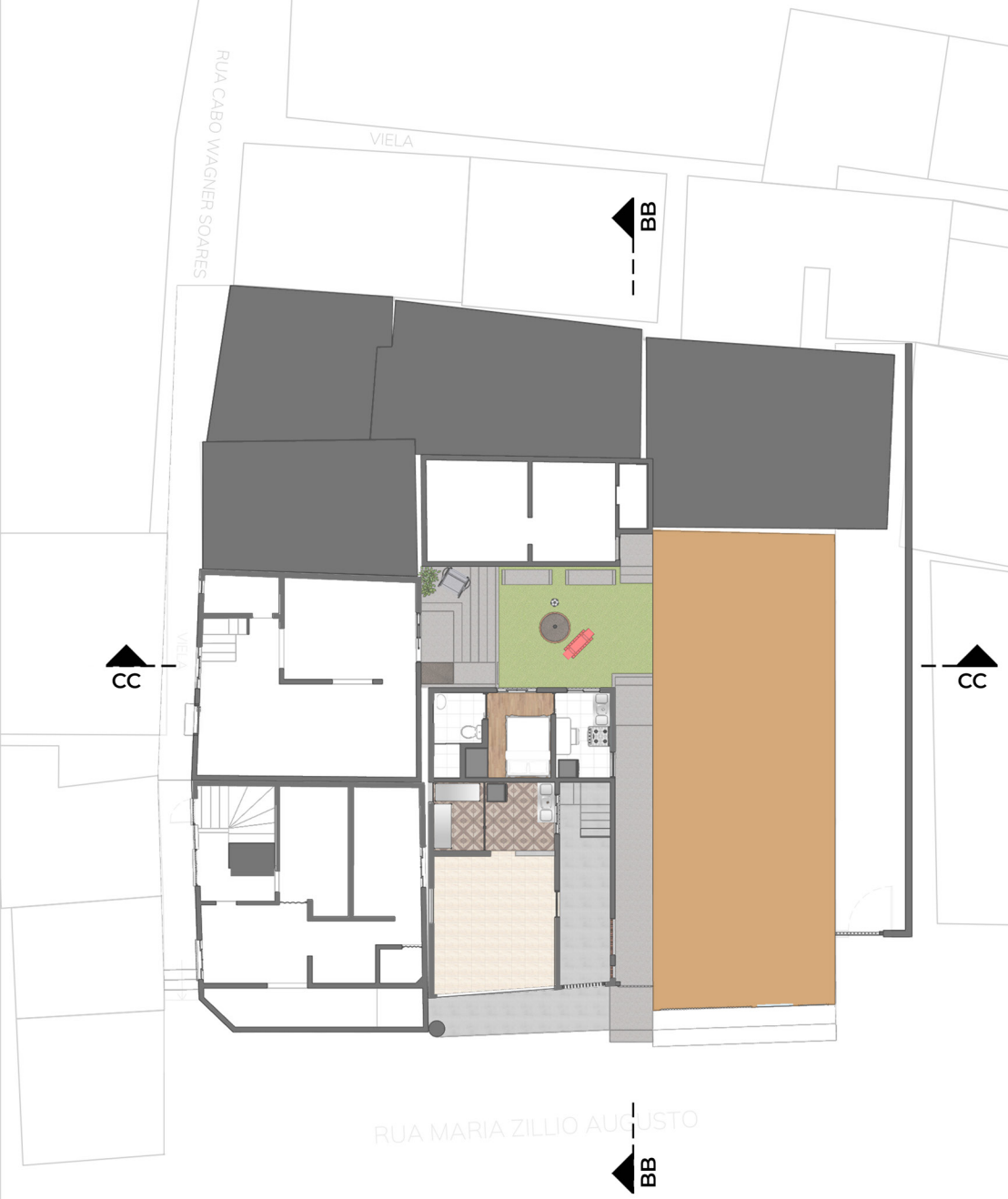


4.3.5. proposta de intervenção, lado direito

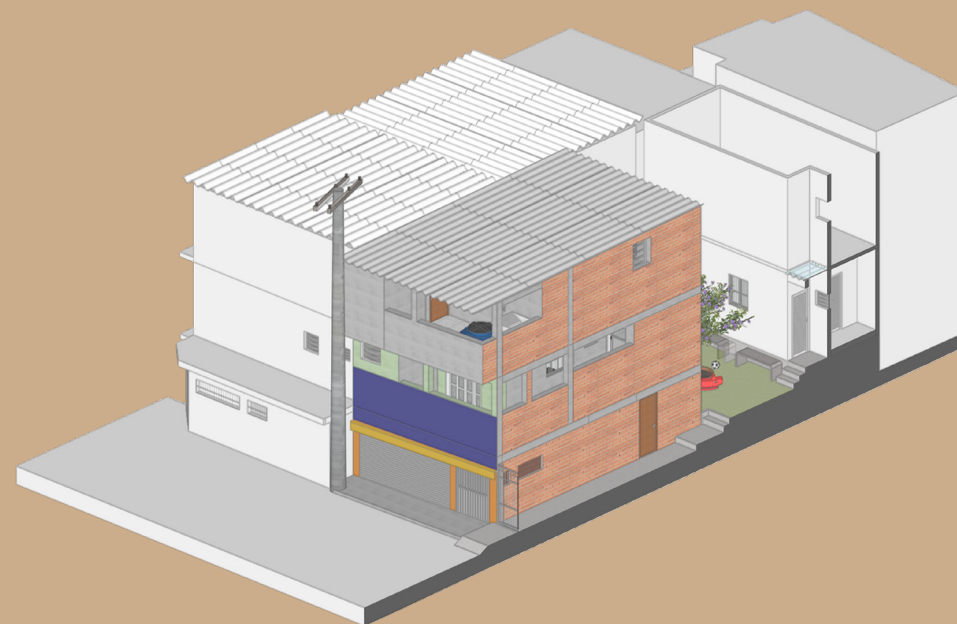


4.3.6. proposta de intervenção, lado esquerdo

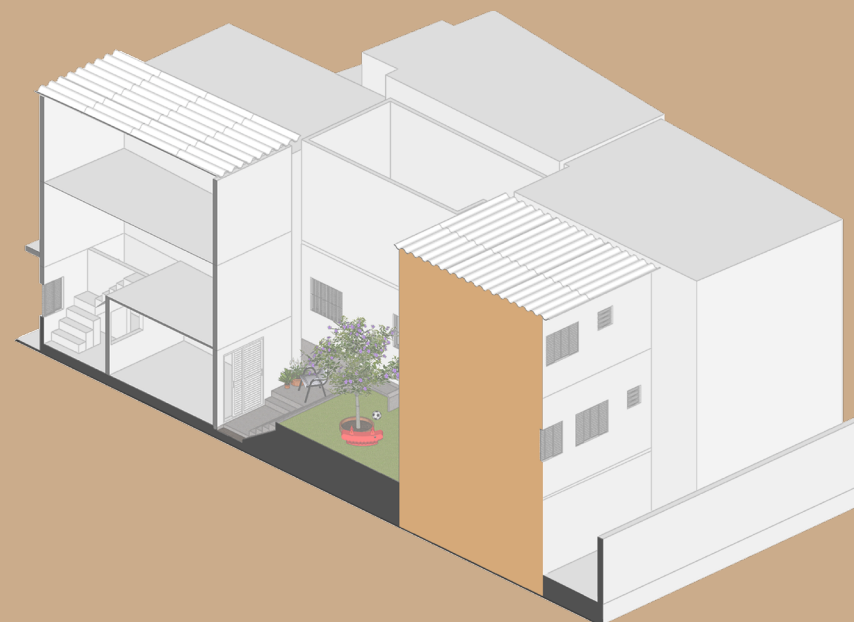




2.6. planta da quadra com o projeto - altura 1,50m
escala 1:100



3.2. perspectiva corte longitudinal BB
sem escala



3.3. perspectiva corte transversal CC
sem escala

	VALOR SIURB	UND	QTDE	VALOR APROX
área comum				
demolição				
demolição unidade kitnet - paredes	R\$ 65,97	m3	9,78	R\$ 645,19
demolição unidade kitnet - vigas	R\$ 285,87	m3	0,62	R\$ 177,24
remoção de entulho	R\$ 112,10	m3	13,52	R\$ 1.515,59
escavação manual	R\$ 65,97	m3	20,52	R\$ 1.353,37
demolição piso da viela	R\$ 286,78	m3	7,25	R\$ 2.079,16
construção / instalação				
construção de piso cimentado alisado	R\$ 60,02	m2	28,62	R\$ 1.717,89
construção de degraus de argamassa comum	R\$ 46,14	m	20,38	R\$ 940,33
construção de parede de bloco cerâmico 14cm	R\$ 116,90	m2	2,24	R\$ 261,86
paisagismo				
revolvimento e ajuste do solo	R\$ 9,82	m2	15,70	R\$ 154,17
fornecimento e plantio - grama esmeralda	R\$ 29,07	m2	15,70	R\$ 456,40
fornecimento e plantio - quaresmeira	R\$ 275,13	und	1,00	R\$ 275,13
cascalho	R\$ 117,07	m3	0,06	R\$ 7,38
manta de poliéster	R\$ 29,80	m2	0,63	R\$ 18,77
areia grossa	R\$ 141,86	m3	0,32	R\$ 44,69
adubo orgânico	R\$ 239,41	m3	0,03	R\$ 7,54
terra vegetal	R\$ 119,57	m3	0,09	R\$ 11,30
clorofito (cobertura jardim de chuva)	R\$ 45,15	dúzia	3,00	R\$ 135,45
bancos em concreto aparente	R\$ 316,11	und	2,00	R\$ 632,22
				R\$ 11.477,05
unidade nova e área de apoio sorveteria				
demolição				
demolição paredes de bloco cerâmico	R\$ 65,97	m3	3,02	R\$ 199,20
demolição de revestimento cerâmico	R\$ 34,58	m2	4,15	R\$ 143,51
construção / instalação				
construção de parede de bloco cerâmico 14cm	R\$ 116,90	m2	5,47	R\$ 639,44
argamassa impermeabilizante para áreas molhadas	R\$ 54,90	m2	7,29	R\$ 400,22
piso cerâmico esmaltado com argamassa colante	R\$ 94,29	m2	7,29	R\$ 687,37
piso vinílico acima do cerâmico existente	R\$ 118,96	m2	6,18	R\$ 735,17
revestimento cerâmico esmaltado com argamassa comum	R\$ 212,36	m2	7,87	R\$ 1.671,27
retirada de porta e batentes	R\$ 81,94	und	2,00	R\$ 163,88
recolocação porta de madeira e batentes	R\$ 187,46	und	1,00	R\$ 187,46
retirada de esquadrias metálicas	R\$ 30,67	m2	1,31	R\$ 40,18
recolocação de esquadrias metálicas	R\$ 43,82	m2	1,31	R\$ 57,40
porta de madeira lisa 62x210	R\$ 548,96	und	1,00	R\$ 548,96
janela duas folhas 82x100	R\$ 562,79	und	1,00	R\$ 562,79
caixilho em alumínio anodizado de correr	R\$ 1.079,87	m2	1,00	R\$ 1.079,87
grades de proteção em ferro redondo	R\$ 159,11	m2	2,00	R\$ 318,22
pintura em tinta acrílica	R\$ 39,18	m2	38,34	R\$ 1.502,16
mobiliário e acessórios				
armário embutido com portas sem revestimento	R\$ 917,58	m2	0,61	R\$ 559,72
box plástico 80x1,90	R\$ 499,94	und	1,00	R\$ 499,94

retirada de torneira	R\$ 6,23	und	1,00	R\$ 6,23
retirada de aparelhos sanitários	R\$ 35,96	und	2,00	R\$ 71,92
recolocação de aparelhos sanitários	R\$ 146,48	und	2,00	R\$ 292,96
recolocação de torneiras	R\$ 13,42	und	1,00	R\$ 13,42
pia para cozinha alumínio 1m	R\$ 362,16	und	1,00	R\$ 362,16
torneira para uso geral	R\$ 50,00	und	1,00	R\$ 50,00
divisória escritório pvc com porta 2,04x2,40	R\$ 990,00	m2	1,00	R\$ 990,00
				R\$ 12.961,81
kitnet mais ao fundo - manter				
demolição				
demolição paredes de bloco cerâmico	R\$ 65,97	m3	2,00	R\$ 131,94
retirada de esquadrias metálicas	R\$ 30,67	m2	1,20	R\$ 36,80
construção / instalação				
construção de parede de bloco cerâmico 14cm	R\$ 116,90	m2	1,20	R\$ 140,28
recolocação de esquadrias metálicas	R\$ 43,82	m2	1,20	R\$ 52,58
caixilho em alumínio anodizado de correr	R\$ 1.079,87	m2	0,80	R\$ 863,90
				R\$ 1.348,05
casa unifamiliar r. cabo wagner				
demolição				
demolição paredes de bloco cerâmico	R\$ 65,97	m3	0,63	R\$ 41,56
construção / instalação				
porta em alumínio anodizado de correr	R\$ 1.119,95	m2	3,15	R\$ 3.527,84
				R\$ 3.926,34
			TOTAL	R\$ 29.713,26

5.1. tabela de custos estimados do projeto de quadra.

04.

conclusões

a quadra, entorno coletivo e especificidades individuais

Conforme o que foi apresentado, fica claro que a atuação de agentes privados, ainda que seja capaz de adentrar territórios negligenciados, não é capaz de reverter todos os problemas da inadequação habitacional, uma vez que a principal necessidade deste tipo de atuação, o volume de reformas, é também seu principal ponto fraco. A exigência constante da realização de pequenas reformas em um curto período faz com que todos os escritórios de arquitetura que se propõem a atender o público de baixa renda entreguem soluções semelhantes, engessadas e que não traduzem as principais necessidades da família que está sendo atendida.

Sobre isso, me lembro das visitas que acompanhei com os escritórios citados. Em nenhuma delas houve o aprofundamento da análise para o entendimento da casa a partir de critérios de iluminação, ventilação e relação com o entorno. Para a realização do orçamento era considerado somente o que os clientes diziam ser necessário, sem que os profissionais propusessem a realização de algo que fosse tecnicamente mais urgente do ponto de vista da melhoria da qualidade de vida da família que ali morava. A sobrevivência dos escritórios está intimamente relacionada ao volume de reformas que precisam entregar, e, por isso, a prioridade do escritório é, acima de tudo, fechar contratos de reforma.

O papel do profissional da construção civil parece se limitar à venda de reformas em um formato definido, e ser somente a ligação entre cliente e pedreiro. Provavelmente, se não fosse pela condição da facilidade de pagamento, o escritório nem estaria sendo procurado. O contexto da autoprodução somada à recen-

te pandemia, que piorou em muito a condição financeira das famílias, faz com que a possibilidade de parcelamento seja a única forma que elas encontram para a finalização de suas obras em andamento ou de alterações urgentes na casa, uma vez que todos os recursos poupados ou extras foram consumidos. É por conta disso que os serviços oferecidos pela Vivenda são tão atrativos, e movimentam um volume de reformas tão grande.

O grande desafio deste trabalho foi pensar como seria possível atuar de uma forma diferente, mas com as mesmas regras financeiras do modelo que já existe, perpetuado pelo Nova Vivenda. Afinal, não é simples viabilizar uma nova política pública que trate de melhorias habitacionais para residências autoproduzidas / autoconstruídas, mas é possível apresentar novos produtos e serviços ao mercado que sejam, de alguma forma, sustentáveis economicamente e que gerem o maior impacto social possível na população atendida. A atuação inserida no mercado, dependente do microcrédito, nunca terá como objetivo principal a melhoria habitacional, uma vez que ela está intimamente atrelada a mecanismos e agentes financeiros muito maiores, externos, que têm como propósito central o lucro. Com isso, fica a cabo do arquiteto fazer com que este financiamento, gerador de lucro para grandes entidades financeiras e endividamento para as famílias de baixa renda, valha cada centavo pago por elas, através da proposição de um projeto que resulte na maior qualidade habitacional possível.

Desta forma, este trabalho apresenta uma tentativa de atuação mais coerente com as necessidades habitacionais identificadas por um profissional da construção civil, visando impactar profundamente a forma de morar dos envolvidos. A reforma, viabilizada a partir de contratos de microcrédito atrelados a um conjunto edificado, funcionaria como um financiamento coletivo, capaz de multiplicar o valor financiado a partir de uma solução única. O pacote de quadra, assim, seria uma forma de aumentar a quantidade de reformas realizadas por um único profissional, através da assistência técnica que considera, paralelamente, o entorno coletivo e as especificidades individuais.

A meu ver, esta seria uma forma de atuação mais coerente com a formação do arquiteto e com os princípios da assistência técnica. As melhorias habitacionais estariam sendo realizadas considerando as especificidades de cada caso, viabilizando uma atuação pulverizada e individualizada do profissional no território.

O financiamento coletivo seria realizado para viabilizar mudanças de grande impacto na qualidade de vida das famílias envolvidas, através da resolução de problemas profundos, que vão muito além da abertura de uma janela em uma das unidades, ou da aplicação de revestimentos em um dos cômodos.

referências

56ª Plenária: CAU destinará recursos para assistência técnica de habitação social. CAU/BR. Disponível em: <<https://www.caubr.gov.br/56a-plenaria-cau-destinara-recursos-para-projetos-e-obras-de-assistencia-tecnica/>>. Acesso em: 31 out. 2022.

ADACHI, Vanessa. **Como a Vivenda mudou seu negócio para dar escala a reformas de moradias populares** | Reset. Disponível em: <<https://www.capitalreset.com/como-a-vivenda-mudou-seu-negocio-para-dar-escala-a-reformas-de-moradias-populares/>>. Acesso em: 17 nov. 2022.

Articulação Colabora HabitAção. Habitat Brasil. Disponível em: <<https://habitatbrasil.org.br/projetos/colabora-habitacao/>>. Acesso em: 23 nov. 2022.

ASSAD, Fernando Amiky. **Negócios sociais no Brasil: oportunidades e desafios para o setor habitacional**. Dissertação de mestrado. São Paulo, Universidade de São Paulo.

BRANCO, Ana Paula. **Projeto financia reforma de até R\$ 11 mil para baixa renda**. Folha de S.Paulo. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2022/07/projeto-financia-reforma-de-ate-r-11-mil-para-baixa-renda.shtml>>. Acesso em: 8 ago. 2022.

CARDOSO, Fernanda S.; SANTO AMORE, Caio. Assessoria e Assistência Técnica para Habitação De Interesse Social no Brasil.

XV Coloquio Internacional de Geocrítica, las Ciencias Sociales y la Edificación de una Sociedad Post-Capitalista, 2018.

CUNHA, E. M. P.; ARRUDA, . M. V. de; MEDEIROS, Y. (org.). **Experiências em Habitação de Interesse Social no Brasil**. Brasília, DF: Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007.

Documentário **Fim de Semana** (32min). Direção: Renato Tapajós. São Paulo: FAUUSP, 1976. Disponível em: <<https://youtu.be/L1CVRw14J0>>. Acesso em: 10 out. 2022.

Experiências em habitação de interesse social no Brasil / organizadores, Egláisa Micheline Pontes Cunha, Ângelo Marcos Vieira de Arruda, Yara Medeiros. – Brasília : Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação, 2007. 219 p.

GUERREIRO, Isadora. MANAIA, Danyella. A assessoria técnica na era da indeterminação: análise do caráter nacional da ATHIS (2015-2020). **XIX Encontro Nacional da Anpur**: Blumenau, 2022.

HABERLI, Leandro. **“Empresa do bem” cria kit de reforma para favela e parcela em 12 vezes**. Uol.com.br. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/empreendedorismo/noticias/redacao/2015/01/15/empresa-do-bem-cria-kit-de-reforma-para-favela-e-parcela-em-12-vezes.htm>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

Habitat Brasil – Sobre a Habitat para a Humanidade Brasil. Habitat Brasil. Disponível em: <<https://habitatbrasil.org.br/quem-somos/sobre-nos/>>. Acesso em: 23 nov. 2022.

KAORU, Thâmara. **Cartão Reforma de R\$ 9.646 está suspenso há 2 anos e só atendeu 3 pessoas**. UOL Economia. Disponível em: <<https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2020/03/05/programa-cartao-reforma-suspenso.htm>>. Acesso em: 14 nov. 2022.

KAPP, Silke. **Grupos sócio-espaciais ou a quem serve a assessoria técnica**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 20, p. 221-236, 2018.

LINHARES, Juliana de Faria. **Atuação do arquiteto na produção**

do espaço urbano autoconstruído pela população de baixa renda. Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Minas Gerais: Belo Horizonte, 2018.

LOPES, João Marcos de Almeida. Nós, os arquitetos dos sem-teto. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 20, p. 237-253, 2018.

NEGRÍ, Luiza Miranda. **Inserção da prática profissional do arquiteto no segmento econômico tipo C:** um negócio de impacto social. Universidade Federal de Ouro Preto: Ouro Preto, 2015.

MARICATO, Ermínia. Autoconstrução, a arquitetura possível. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**, v. 2, p. 71-93, 1982.

MEDVEDOVSKI, Nirce Saffer et al. **A Lei de Assistência Técnica em implementação: modalidades de atuação.** PAPERS: VOLUME III of III, p. 1279-1284. UIA 2021 RIO: 27th World Congress of Architects, 2018.

MELO, T. dos A. T. DE; COUTINHO, A. P.; CABRAL, J. J. da S. P.; ANTONINO, A. C. D.; CIRILO, J. A. Jardim de chuva: sistema de biorretenção para o manejo das águas pluviais urbanas. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 14, n. 4, p. 147-165, out./dez. 2014.

NOGUEIRA, Priscilla Silva. **Práticas de arquitetura para demandas populares: a experiência dos arquitetos da família.** Dissertação de mestrado. Universidade Federal de Minas Gerais: Belo Horizonte, 2010.

Prefeitura de São Paulo. **Tabelas de Custos.** Sp.gov.br. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/obras/tabelas_de_custos/index.php?p=336239>. Acesso em: 4 dez. 2022.

Quem somos. Artemisia. Disponível em: <<https://artemisia.org.br/quemsomos/>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

Fundacaotidesetubal.org.br. Disponível em: <<https://relatorio2019.fundacaotidesetubal.org.br/materias/galpao-zl>>. Acesso em: 22 nov. 2022.

SANTORO, Paula Freire; CHIAVONE, João de Araújo. Negócios de impacto e habitação social: uma nova fronteira do capital financeirizado?. **Cadernos Metrôpole**, v. 22, p. 683-704, 2020.

VALIM, Marta. **Empresas põem Classe D no radar.** IG.com.br. Disponível em: <<https://odia.ig.com.br/conteudo/negocios/2014-06-03/empresas-poem-classe-d-no-radar.html>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

Vivenda. **Nossa história.** Disponível em: <<https://www.vivenda.io/>>. Acesso em: 15 nov. 2022.

