

PERSPECTIVA ACERCA DO TERRITÓRIO, USOS, APROPRIAÇÕES, GESTÃO E AMBIENTE URBANO NO CONJUNTO HABITACIONAL LINDÓIA, EM PELOTAS/RS

*PERSPECTIVES ON THE TERRITORY,
USES, APPROPRIATION, MANAGEMENT AND URBAN
ENVIRONMENT IN THE LINDÓIA HOUSING COMPLEX, IN
PELOTAS/RS*

**Matheus Gomes Barbosa¹,
Nirce Medvedovski² e Mônica Regina Garcez³**

Resumo

O Conjunto Habitacional Lindóia, em Pelotas-RS, foi promovido pela Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul, e financiado pelo Banco Nacional de Habitação, no início da década de 1980. As enormes falhas urbanas de gestão e caracterização do espaço urbano do conjunto habitacional demanda estudos relativos à sua história, promoção, produção e apropriação. Assim, este trabalho tem como objetivo analisar o Conjunto Habitacional Lindóia, por intermédio de seus aspectos arquitetônicos, modos de uso cotidiano, sua gestão e às inadequações urbanas, através de uma metodologia baseada na pós-ocupação. As informações coletadas revelaram problemas de gestão condominial, expansões arquitetônicas dos espaços coletivos de moradia, padronização arquitetônica em massa, bem como indefinições entre o público, privado e coletivo. De modo geral, este trabalho contribui para o entendimento da concepção, as percepções do usuário, e modo de ocupação do conjunto habitacional, na contemporaneidade, fomentando possibilidades de melhorias e requalificação. Palavras-chave: gestão condominial, público-privado, cohab.

Abstract

The Lindóia Housing Complex set in Pelotas - RS was promoted by the Housing Company of the State of Rio Grande do Sul and financed by the National Housing Bank, in the early 1980s. The huge urban flaws, management and urban space characterization in this urban complex demand studies on its history, promotion, production and appropriation. Thus, this paper aims to understand the The Lindóia Housing Complex, through its architectural aspects, daily use, management, and urban inadequacies through a post-occupancy based methodology. The information collected revealed condominium management problems; architectural collective living space expansions, mass architectural standardization, as well as the lack of definition between the public, private and collective. In general, this work contributes to the understanding about the conception, user's perceptions, occupation in contemporary times, fomenting possibilities of improvements and requalification.

Keywords: condominium management, public-private, cohab.

¹ Doutorando em Engenharia Civil no Programa de Pós Graduação em Engenharia Civil: Construção e Infraestrutura, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

² Professora associada da Faculdade e da Pós-Graduação em de Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Federal de Pelotas; Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas pela USP.

³ Professora associada do Programa de Pós Graduação em Engenharia Civil: Construção e Infraestrutura, da Universidade Federal do Rio Grande do Sul; Doutorado em Engenharia Civil pela UFRGS.

Introdução

No Brasil, em meados do final do século XIX, foram desenvolvidas diversas políticas públicas de habitação. Em termos de produção habitacional, o Estado brasileiro promoveu as Vilas Operárias, no final do século XIX; os Conjuntos Habitacionais promovidos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), a partir da década de 1930, do século XX; e os Conjuntos financiados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). Por meio dessas políticas públicas, que visavam a produção habitacional, fomentadas pelo Estado no decorrer do século passado, foi possível oportunizar a casa própria para uma grande parte da população brasileira, em distintas épocas, e em importantes contextos históricos habitacionais, cujos reflexos permeiam até a contemporaneidade.

Especificamente, o Banco Nacional de Habitação foi uma instituição pública brasileira, criada por intermédio da Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964, e tinha por objetivo o financiamento de empreendimentos imobiliários. Tornou-se um marco, para as políticas públicas habitacionais, pois criou o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o Sistema Financeiro de Saneamento (SFS). Na medida que potencializou a produção habitacional em massa, proporcionou também novos arranjos arquitetônicos, novos modos de ocupação e utilização do território, até então incomuns e desconhecidos pela população brasileira.

Entre os anos de 1967 e 1976, o Programa Habitacional (BNH) recebeu duras críticas aos empreendimentos populares construídos até então, cujos apontamentos iam desde a ausência de saneamento adequado, e longe da malha urbana, passando pela carência de participação comunitária nas vertentes projetuais até os modos de financiamentos que potencializaram os índices de inadimplência dos usuários, para com o programa, como também a escassez de um pensamento de pós ocupação (MARICATO, 1987).

A partir de 1976, o então BNH começou a buscar novos clientes que possibilitassem o investimento, mas que retornassem o mesmo, com juros e correção monetária. Buscando novos potenciais clientes, a derradeira última década do BNH retomou a produção das COHABs, designadas, agora, como agentes promotores e financeiros para moradias populares. Portanto, as soluções governamentais tomaram dois rumos: a produção em “moldes de mercado”, praticamente sem subsídio, para as faixas de 3 a 5 salários mínimos, e a abertura de novos programas para as faixas de 0 a 3 salários mínimos, como os lotes urbanizados e a construção de casas embrião (MEDVEDOVSKI, 1998).

Em decorrência disso, o BNH estruturou sua produção em faixas de acesso ao mercado. As faixas de menor renda ficaram ao encargo das Companhias de Habitação (COHAB), criadas em cada estado, correspondendo às faixas de renda de 0 a 5 salários-mínimos mensais. Já a faixa de 5 a 8 salários mínimos mensais era de responsabilidade do Instituto de Apoio as Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) (BARBOSA, 2020). Estas duas instituições, praticavam juros subsidiados e parcerias com os governos estaduais e municipais e as demais faixas ficaram ao encargo do mercado livre, com os recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE).

A COHAB torna-se então, um dos grandes provedores de obras para construção habitacional naquela época, por intermédio da compra de empreendimentos “em projeto” ou já executados. “Participam, aquelas empresas que se dispõem a jogar o jogo, com suas novas regras: produção em massa, aumento da produtividade através da incorporação de novos materiais e novas tecnologias” (MEDVEDOVSKI, 1998, p. 58).

Dentre as principais criticidades da COHAB apontadas (MARICATO, 1987), houve a produção massiva que, infelizmente, não caminhou na mesma velocidade, frente à urbanização que ocorria na época e também, a ausência de acesso às infraestruturas de saneamento básico, equipamentos e áreas institucionais. Desse modo, a população se viu a margem e ausência ao acesso, dentro do seu bairro, ao lazer, mobilidade, cultura e emprego, principalmente no que tange a distância dos conjuntos em relação a malha urbana e aos grandes centros. O que, infelizmente, proporcionou um caráter excludente em relação ao direito à cidade e moradia (ROLNIK, 2015) e fez com que a comunidade articulasse entre si, meios, ocupações, expansões arquitetônicas e utilizações do espaço territorial, dentro dos conjuntos, visando suprir as necessidades face à essa exclusão de direitos.

Dentro dessa realidade de produção habitacional, a cidade de Pelotas, município da região sul do Rio Grande do Sul, teve o seu processo de urbanização, intensificado na década de 1950. A produção do BNH, por meio da Companhia de Habitação do Estado do Rio Grande do Sul (COHAB-RS), fomentou no município, a produção de lotes individuais ou edificações coletivas na periferia urbana, por intermédio de conjuntos habitacionais, nos quais refletiram as experiências do cooperativismo uruguaio, culminando em modificações nos modos de uso, na produção e ocupação de habitações populares, vistas até então.

Neste contexto urbano, os conjuntos habitacionais de interesse social da última fase da COHAB-RS foram entregues, em Pelotas, em meados da década de 1980 e destinados à população de menor poder aquisitivo. Sua última fase delegou as decisões de localização e projeto à iniciativa privada, mediante licitação pública, originando mais de 6.000 unidades em Pelotas. Destas, 1.778 unidades foram construídas no Conjunto Habitacional Lindóia (MEDVEDOVSKI, 1998; CHIARELLI, 2014).

É importante salientar que o conjunto da COHAB Lindóia, localizado na Zona Norte da cidade de Pelotas, teve como base o modernismo e o cooperativismo, sendo produzido entre 1980 e 1984. E de um modo geral e em um primeiro olhar, a COHAB Lindóia possui diversas problemáticas, já enfatizadas por autores que trabalham com habitações de interesse social (CHIARELLI, 2014; MARICATO, 1987), dentre essas debilidades encontram-se: à falta de infraestrutura; padronização dos conjuntos; falta de participação comunitária; distância da malha urbana; ausência de sustentabilidade e urbanidade; precariedade da gestão condominial e manutenção dos espaços; bem como a falta de interesse dos órgãos públicos em melhorias urbanas nos conjuntos habitacionais produzidos pelo BNH.

Em suma, é evidente a necessidade de que o Conjunto Habitacional Lindóia ofereça condições humanas, sociais, morfológicas, estruturais e urbanas. Contudo, é imprescindível as condicionantes mínimas de moradia, e ocupação, além de infraestrutura, dentre outros serviços adequados, que proporcionem o bem-estar dos moradores e frequentadores do bairro. Portanto, há a necessidade de dar luz e investigar as necessidades, peculiaridades, propostas iniciais e a ocupação do Conjunto Habitacional Lindóia, com vistas a entender os fenômenos oriundos da ocupação da territorialidade, suas implicações advindas das decisões de uso, por parte dos usuários, dentro do contexto urbano e comunitário atual.

Além disso, se faz necessária essa pesquisa, de modo a contribuir com estudos que contemplem a análise urbana e territorial, para uma possível, e futura, requalificação do Conjunto Habitacional Lindóia.

Portanto, este trabalho tem como objetivo descrever o Conjunto Habitacional Lindóia (COHAB Lindóia), construído no período do BNH, na cidade de Pelotas, Rio Grande

do Sul, por intermédio de análises que compreendam a urbanidade, usos dos espaços, desenho arquitetônico, modos de uso, expansões arquitetônicas, identidade e gestão. Para que assim, por intermédio da descrição e análise dos fenômenos pertencentes ao ambiente urbano, esse estudo seja um primeiro passo, para vislumbrar e embasar possíveis melhorias urbanas, e forneçam pistas, para projetos de requalificações urbanas, do objeto de estudo.

Então, o trabalho se debruça, por meio dos seguintes objetivos específicos, acerca da COHAB Lindóia:

- (a) caracterizar e contribuir para o estado da arte acerca da história e produção do Conjunto;
- (b) efetuar uma caracterização do modelo condominial e suas implicações no cotidiano dos moradores;
- (c) investigar as características tipológicas e expansões arquitetônicas do bairro;
- (d) explicitar a percepção dos moradores, a respeito das peculiaridades e potencialidades da COHAB Lindóia.

Metodologia

A metodologia utilizada foi a Avaliação Pós-Ocupação (APO), técnica utilizada em larga escala para a integração de avaliações técnicas, funcionais e comportamentais. As avaliações comportamentais e funcionais constituem, nesse estudo, na investigação dos modos de uso e no aprofundamento, de modo comparativo entre a proposta (projeto arquitetônico em conjunto com as aspirações dos promotores da COHAB Lindóia), frente as práticas cotidianas de seus usuários e seus comportamentos ao vivenciarem o bairro. Por outro lado, a avaliação técnica consistiu no aprofundamento e análise da percepção dos moradores, conforme a APO indica, referente as disposições de áreas, o modelo condominial do Conjunto, além do entendimento funcional e morfológico das disposições arquitetônicas existentes.

Villa, Saramago e Garcia (2015) alertam que a técnica da APO compreende e aborda questionamentos acerca de percepção, sentimentos, peculiaridades e cognições dos usuários.

De acordo com Gil (2008) e por Yin (2005) esta pesquisa foi caracterizada como estudo de caso. “O estudo de caso é um estudo empírico que investiga um fenômeno atual dentro do seu contexto de realidade, quando as fronteiras entre o fenômeno e o contexto não são claramente definidas” (YIN, 2005 apud GIL, 2008, p. 73). As fontes de evidências utilizadas no estudo de caso procuram reunir informações detalhadas sobre determinado fenômeno, como a COHAB Lindóia, no caso deste trabalho.

Concomitante ao conjunto de técnicas descritas, o presente estudo apoiou-se em: Primeiramente em referências bibliográficas de teses, artigos, dissertações; observações comportamentais e avaliação visual no objeto de estudo; levantamento de arquivo acerca do projeto da COHAB Lindóia; registros fotográficos das áreas externas do Conjunto; nas legislações vigentes e decretos que proporcionaram a produção do empreendimento; no estado da arte relativo à história do Conjunto Habitacional Lindóia; e em relatos de moradores, que possibilitaram o entendimento dos fenômenos decorrentes no bairro.



Posteriormente a esse ponto de partida técnico, foi elaborado e produzido material gráfico para exemplificação das alterações arquitetônicas das moradias, apoiando, assim, a narrativa do artigo. Já no que tange as técnicas participativas foi utilizado o Diagnóstico Rápido Urbano Participativo (DRUP).

O DRUP consiste em um grupo de técnicas para coleta de informações que visavam descobrir as principais demandas, características, problemas e potencialidades que afetam a população, além dos possíveis encaminhamentos para solucionar ou potencializar as fraquezas e fortalezas da comunidade (BARBOSA, 2020, p. 98)

Anteriormente à aplicação do DRUP, foi realizado um convite para a comunidade acadêmica, para auxílio e emprego da técnica, e após ter um número significativo de aplicadores inscritos, foi realizado um treinamento com vistas a familiarizar os aplicadores com o Conjunto, além de exemplificar como se daria o DRUP, sua finalidade, e o objetivo da metodologia empregada.

A aplicação do DRUP contou com o auxílio de uma escola, localizada no conjunto habitacional, local que também foi ponto de encontro dos 24 aplicadores (voluntários, alunos e professores do Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Pelotas) que realizaram a técnica. Separados em 6 grupos, de acordo com a hierarquia viária dos quarteirões (6 quarteirões), o grupo de aplicadores procurou fazer o levantamento de 10 residências (total de 60 residências) (Figura 1). Com isso, houve o diálogo entre a comunidade acadêmica e a população (Figura 1). Nesse aspecto, foram aplicados e coletados 60 entrevistas (60 famílias), coletadas em um único dia, nos quais a população compartilhou o seu conhecimento através da sua percepção e avaliação.

Durante o DRUP, os moradores foram questionados sobre quais seriam os aspectos positivos e negativos do conjunto, bem como o que poderia ser feito para a melhoria do local. – estas consideradas padrão na metodologia do DRUP. Por fim, foi realizado um agrupamento dos pontos positivos e negativos, que serão aprofundados das discussões deste artigo.

Concomitante às perguntas padrão, e para um maior conhecimento das atividades interpessoais do conjunto, foram feitas outras perguntas sobre algumas peculiaridades técnicas da COHAB Lindóia e a utilização dessa técnica justifica-se pela sua praticidade, baixo custo e rapidez na obtenção de informações precisas, com vistas a hierarquizar e quantificar os dados coletados.

No caso deste estudo, a multiplicidade de técnicas (observações, DRUP, etc.) em conjunto com o levantamento de evidências, e sustentada pela literatura presente,

buscou contribuir com o desenvolvimento da ciência, a partir dos resultados levantados. Apoiada nas definições de Villa e Ornstein (2013), o presente trabalho defende a ideia de que melhores resultados podem ser obtidos com o uso combinado de procedimentos metodológicos e técnicas, trazendo riqueza de informações, que podem se retroalimentar e, que também possibilitam o cruzamento e complementação dos dados coletados.

COHAB Lindóia: contexto urbano, gestão, espaços e modos de uso

O processo licitatório, o Projeto Integrado

Em 1978, foi lançado o edital para a construção de empreendimentos da COHAB-RS, sendo que esse edital visava à produção de unidades habitacionais em todo o estado do Rio Grande do Sul. Entretanto, o edital de concorrência para construção e comercialização de unidades das COHAB-RS, trouxe uma diferenciação se comparado aos editais lançados anteriormente.

Anteriormente a este edital, ocorria uma atuação conjunta do Estado, Município e da COHAB, cujo financiamento para a construção da moradia era efetuado pelo BNH ao agente promotor (COHAB) e o adquirente da unidade habitacional pagava somente o custo da mesma. As despesas, por exemplo, como a aquisição do terreno, instalação dos serviços de infraestrutura urbana e dos equipamentos comunitários, ficavam a cargo dos Governos Estaduais e Municipais. Entretanto, a partir de 1978, com o Projeto Integrado, todos esses custos são repassados pelas empresas privadas ao adquirente final da moradia. (Medvedovski, 1998).

Essa viabilização, chamada de Projeto Pacote ou Projeto Integrado, proporcionou para incorporadoras e construtoras uma liberdade até então inédita, com vistas a implementar novas tecnologias, tipologias e novos arranjos urbanísticos. Em suma, o edital tinha o objetivo de produzir Conjuntos habitacionais, pela iniciativa privada e essa terceirização possuía o poder decisório em todas as questões relativas ao terreno, projeto e execução. O Estado tinha por objetivo, com o Projeto Integrado, eximir-se da responsabilidade gerencial e econômica, repassando ao adquirente o custo da unidade, em um contexto econômico nacional deficitário (início da década de 1980).

O baixo custo dos projetos arquitetônicos, obtido através de uma relativa padronização das plantas residenciais, e a inexistência de despesas de comercialização, uma vez que, geralmente, a demanda supera em muito a oferta, são outros fatores que colaboram para a redução dos preços das unidades produzidas pelas Cohab, em comparação a casas similares vendidas no mercado sob o patrocínio de outros agentes (AZEVEDO, 1988, p. 112).

Já para as construtoras, foi passada a responsabilidade das decisões projetuais e de execução (Medvedovski, 1998), no qual reforçou, infelizmente, a centralização das decisões projetuais em um agente somente (as construtoras), sem haver uma preocupação com as consequências nas etapas de pós-ocupação, atreladas também a carência de diálogo democrático entre os produtores e futuros usuários.

Então, as atribuições de manutenção da infraestrutura e dos serviços urbanos não foram definidas no projeto, pressupondo-se que seriam assumidas por um ou mais condomínios, a serem estabelecidas após a entrega das obras. Pressupõe-se, também, que a COHAB-RS não presumiu que a administração do Conjunto seria de sua responsabilidade, e que esse “problema” também não seria das construtoras, mas,

sim, do usuário final, do poder público ou das concessionárias de serviços urbanos (MEDVEDOVSKI, 1998).

O projeto pacote apresenta-se como um ponto de partida, para entender o modelo condominial posto à população, perante a comercialização de baixo custo da COHAB Lindóia, em detrimento da responsabilidade pós-ocupação, da qualidade técnica, urbanidade e infraestrutura necessária para a qualidade de vida do usuário.

O modelo condominial

O empreendimento da COHAB Lindóia, diferentemente do que acontecera com os primeiros empreendimentos financiados pelo BNH em Pelotas (COHAB Tablada e a COHAB Fragata) foi aprovado sob a forma condominial, e não sob a forma de loteamento, o que fez com que diminuíssem as exigências da Prefeitura Municipal, quanto às obras de urbanização (MEDVEDOVSKI, 1998).

Por exemplo, “o loteamento é definido como o parcelamento da terra em lotes, que devem estar diretamente ligados ao sistema de circulação pública, possibilitando o acesso de veículos e pessoas” (CASTELLO, 2008, p. 101). Nesse sentido, o lote é compreendido como a unidade mínima e autônoma de parcelamento do solo, inserida em território urbano, no qual deverá atuar como elemento estruturador do espaço, cuja apropriação caracteriza-se como privada, e deve suprir a necessidade de quem irá ocupá-lo.

Em contrapartida, segundo Oliveira (2009), o condomínio é entendido como um direito simultâneo, pertencente a mais de uma pessoa, embasado a partir do direito de cada condômino, que exerce o direito de propriedade em Conjunto com outros moradores. O condomínio é constituído, então, de um conjunto de edificações, em propriedades autônomas e privadas, acopladas em partes comuns que possuem direitos e deveres, uma administração efetiva, subsidiada por quotas que proveem: a manutenção dos espaços coletivos; despesas ordinárias; extraordinárias, dentro outras questões coletivas. O condomínio possui uma administração eleita pelos condôminos, o que o difere do loteamento, que não possui a obrigação coletiva de manutenção e de cotas para operação.

Em relação à COHAB Lindóia, a aprovação condominial trouxe diversos benefícios para as construtoras e poder público: a rapidez na aprovação do projeto; diminuição da exigência no sistema de infraestrutura, por parte da prefeitura; e eximção da gestão dos espaços públicos, pois a lei considerava todas as vias e áreas comuns como pertencentes aos moradores do Conjunto (MEDVEDOVSKI, 1998). Esse modelo que transfere a propriedade e a responsabilidade sobre o espaço urbano, que antes eram de responsabilidade do Estado, para os usuários/proprietários, desencadeou diversos problemas de gestão identificados por Medvedovski (1998).

Portanto, a aprovação sob a forma condominial repassou aos moradores os custos de manutenção e gestão dos espaços coletivos e vias. No entanto, de acordo lei de loteamento, caso tivesse sido caracterizado com loteamento, essa seria responsabilidade da Prefeitura Municipal (PELOTAS, 1983, p. 2).

Nesse contexto e demonstrando estar condizente com a eximção das atribuições de gestão, o segundo Plano Diretor de Pelotas (1983), produzido concomitantemente às obras do Lindóia, em 1980, exige em seu artigo referente aos Conjuntos Habitacionais a responsabilidade dos proprietários pela conservação das áreas comuns, inclusive equipamentos urbanos e comunitários, vias, logradouros e espaços livres de uso comum.



De acordo com os relatos dos moradores, a COHAB Lindóia, apesar de estar aprovada sob a forma condominial, desde a sua produção, nunca constituiu uma gestão que de fato fosse, condominial. Não possuiu uma fiscalização que autuasasse as apropriações existentes, que esclarecesse ou definisse as regras de uso do espaço, bem como, os direitos e deveres dos condôminos.

A produção da COHAB Lindóia e o seu entorno

O Conjunto da COHAB Lindóia, localizado na zona Norte da Cidade de Pelotas, (Figura 2), foi produzido pela COHAB-RS, e conta com 1.788 unidades dispostas em um terreno de 25 hectares, em um vazio urbano periférico, e distante a cerca de 8km do centro de Pelotas.

O referido Conjunto foi produzido, mediante a união do capital de duas empresas: a Roberto Ferreira Com. e Ind. Ltda. e a Santa Tecla Incorporadora, sob o nome de Sul Atlântica Ltda (Medvedovski, 1998). Essa união decorreu da ideia de eliminar a concorrência entre empresas locais, e empreiteiras de obras públicas da cidade, visando às normativas relativas à licitação do Projeto Integrado, na modalidade estabelecida pela COHAB-RS. Essas, objetivavam aumentar a participação da iniciativa privada, na produção de unidades habitacionais, para a população de faixa de renda de 3 a 5 salários mínimos mensais.

A obra se desenvolveu, entre agosto de 1980 e fevereiro de 1984, e a concepção da COHAB Lindóia se diferencia de outras produções habitacionais da época, devido aos conceitos modernistas no desenho das unidades habitacionais, e do parcelamento do solo, influenciado por experiências do cooperativismo uruguaio do autor de seu projeto. Portanto, pode-se dizer que as novas ideias do modernismo, principalmente nas habitações de interesse social, chegaram em Pelotas, por intermédio de arquitetos e experiências uruguaias.

Segundo dados censitários (IBGE, 2010), a população total do município de Pelotas é de 328.235 habitantes; já o Conjunto possui 4.056 habitantes. A COHAB Lindóia representa cerca 1,24% da população do Município e sua área representa 0,74% do total da área urbana, do distrito-sede Pelotas. A densidade do Conjunto é de 15,76 hab/km², sendo índice relativamente maior que o do Município, cuja densidade municipal,

Figura 2 – Localização do objeto de estudo, a COHAB Lindóia, em Pelotas/RS. Fonte: Acervo do Autor (2020).

Esquema das Fitas e Tipologias das Casas

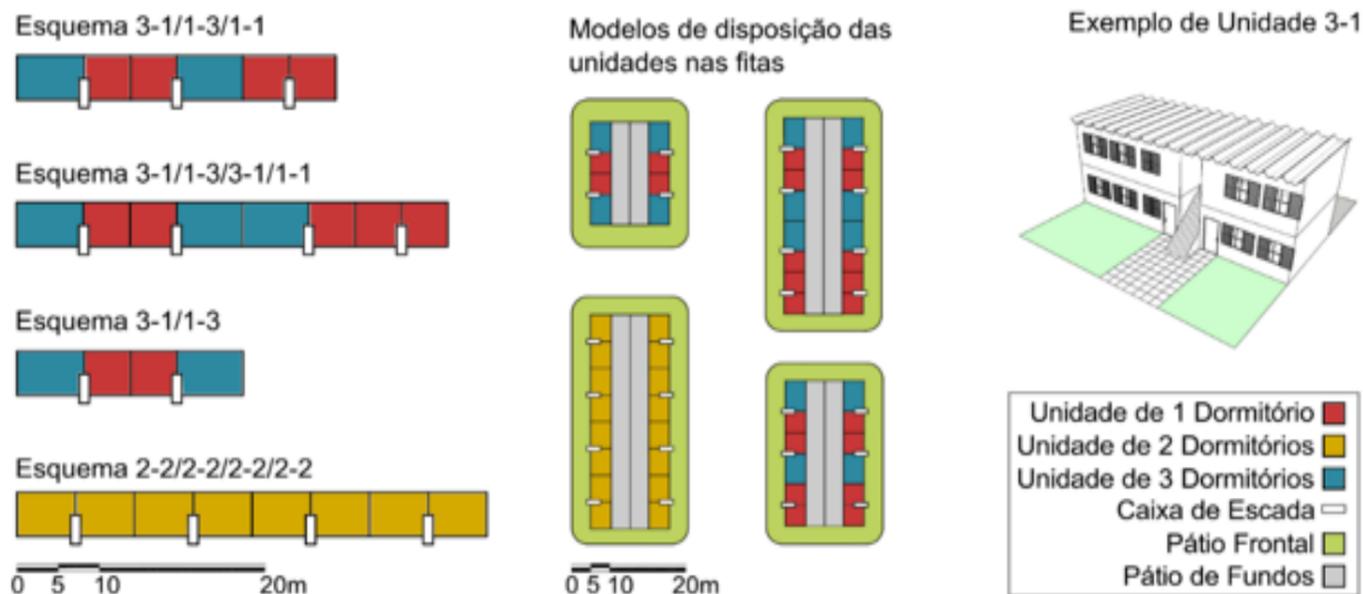


Figura 3 – Esquemas das fitas e tipologia das casas do Conjunto Lindóia. Fonte: Jorge et al. (2019). Figura 4 – Fotomontagem sequencial das fitas na via principal do Conjunto. Fonte: Jorge et al. (2019).

de acordo com o Censo é de 9,38hab/Km². Essa densidade, está diretamente ligada à tipologia adotada (casas em fita) e à área disponível para promoção do empreendimento.

Os quarteirões e a tipologia

O Conjunto é constituído de 128 fitas residenciais (Figuras 3 e 4), que agrupam de 16 a 32 unidades. De modo geral, essa tipologia refletiu as influências das novas tecnologias e do urbanismo da época.

Essas fitas (Figura 4 e Figura 5) são organizadas em sete superquadras, ao longo do bairro. Ao longo dos anos, o número de edificações foi acrescido, somente, em quatro unidades residenciais, mas as unidades habitacionais sofreram grandes modificações e ampliações. A população inicial do conjunto, quando as moradias foram entregues aos usuários, era estimada em cerca de 5.180 pessoas e segundo o último Censo (IBGE, 2010) houve a diminuição do número de moradores, passando para o índice de 4.056. Nesse estudo, foram detectados diversos fatores determinantes para esse declínio de usuários: constituição de novos arranjos familiares fora do Conjunto; aumento de famílias monoparentais; diminuição da taxa de fecundidade, dentro outros fenômenos sociais recorrentes na COHAB Lindóia e no contexto urbano (BARBOSA, 2022). Em consequência disso, houve uma menor taxa de pessoas/domicílio, índice de 2,45 moradores por domicílio (IBGE, 2010).

O desenho urbano do Conjunto revela as premissas de hierarquização viária e a repetição dos padrões morfológicos ao longo de sua área. Cada quarteirão possui uma praça com equipamentos comunitários e vias internas, de acesso exclusivo aos pedestres (Figura 5). A conectividade do Conjunto se dá por uma via central, que distribui os acessos a cada superquadra, por meio de vias secundárias e estacionamento aberto



Figura 5 – Os quarteirões da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Acervo do Autor (2020).
Figuras 6 – Os passeios e vias secundárias da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Acervo do Autor (2020).

em cada núcleo.

Os quarteirões, de modo geral, são entendidos como uma porção de território, subdividido em parcelas menores (lotes), de tamanhos regulares e equivalentes entre si, que são contornados por logradouros públicos (CASTELLO, 2008). Na COHAB Lindóia, os quarteirões possuem vias de acesso restrito - os "passeios", perpendiculares às fileiras das habitações (Figuras 6), que não se constituem em logradouros públicos, mas sim, em vias condominiais.

Contudo, os quarteirões possuem um papel articulador da habitação com o seu entorno, com os passeios e o espaço no qual está inserido. Projetadas como passeios, essas vias de acesso secundário, eventualmente, são utilizadas para o deslocamento e estacionamento de veículos automotores. Entretanto, sua concepção modernista, priorizava o deslocamento de pedestres, permitindo a livre e fácil circulação dos moradores, no interior da comunidade, ou seja, ao apropriar-se dos recuos de ajardinamento, os moradores transformam a via secundária, no interior do quarteirão em uma calçada, onde circulam pessoas e automóveis (Figuras 6).

Além das superquadras residenciais, o Conjunto conta com um Quarteirão Comunitário central, onde estariam localizados os principais serviços e equipamentos, como: Praça, Mercado, Igreja, Associação de Bairro e Centro Esportivo. Portanto, o conjunto de quarteirões representa os elementos apropriados para o desempenho das diferentes atividades humanas e cotidianas. E a ideia de concentrar os serviços de comércio em um Quarteirão Comunitário Central, inicialmente ocorreu. Entretanto, após visitas exploratórias, observou-se a expansão e inserção de novos estabelecimentos comerciais em toda COHAB Lindóia, frente à necessidade dos moradores de terem acesso aos estabelecimentos e serviços, a uma curta proximidade ao seu local residencial, além

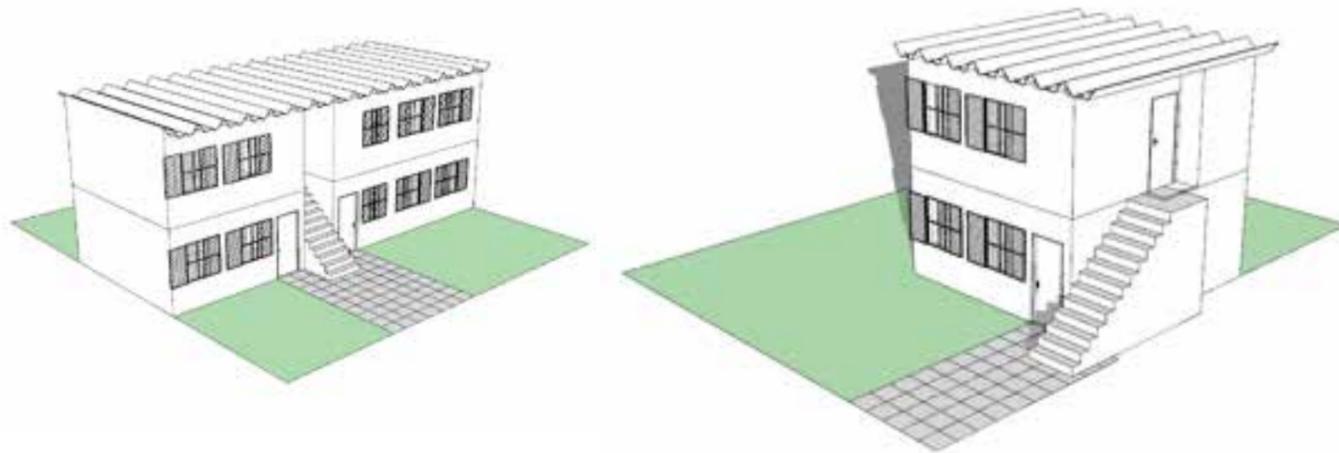


Figura 7 – O uso misto (residencial e comercial) da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Jorge et al. (2019). Figuras 8 – Modelos de habitações sobrepostas da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Acervo do Autor (2020). Figura 9 – Planta baixa da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Acervo do Autor (2020).

Unidades Térreas Originais



Figura 10 – Os recuos da COHAB Lindóia nas unidades originais. Fonte: Acervo do Autor (2020). Figura 11 – Os cômodos da COHAB Lindóia. Fonte: Barbosa et al (2022).

da criação de oportunidades de geração de renda na própria moradia. Contudo, alterou-se em grande parte o modelo de uso da propriedade no bairro. Estabeleceram-se então, atividades comerciais e de serviços, principalmente, na rua principal do Conjunto (Figura 7), uma vez que essa apresenta maior fluxo de pedestres e veículos, transformando o Conjunto, que originalmente possuía uso majoritário residencial, em um Conjunto de uso misto.

No que se refere à tipologia, destacam-se os recuos frontais e posteriores do lote (áreas em verde das Figuras 8 e 9), cuja ideia inicial era a de áreas coletivas e de convivência. O modelo tipológico da COHAB Lindóia, consiste em unidades residenciais sobrepostas do tipo casa em fita, com acesso às habitações superiores, por meio de escada exterior, e os acessos às unidades térreas são independentes, localizados lateralmente à escada (Figura 8).

As Figuras 8, 9 mostram, na cor verde, os recuos frontais e posteriores do lote. Este espaço foi entendido, em seu projeto original, como espaço coletivo compartilhado, ou seja, espaço condominial.

Portanto, o espaço urbano é um conjunto que compreende um complexo de espaços edificados e espaços livres (Figura 10) (COELHO, 2009). Segundo Coelho (2009), os espaços livres são todos os espaços não ocupados por volume edificado, ao redor das edificações, e que as pessoas podem ter acesso.

Então, o espaço urbano na COHAB Lindóia divide-se em três categorias: o espaço privado, abrangendo a unidade habitacional; o espaço público, materializado por intermédio do sistema viário e áreas públicas destinadas aos equipamentos coletivos; e o espaço condominial, representado pelas áreas coletivas, nas quais se incluem os recuos frontais e de fundo e os “passeios”, e praças internas aos quarteirões.

No que se refere ao espaço privado, a unidade habitacional da COHAB Lindóia dispõe áreas de cozinha, banheiro e lavanderia, e quanto aos seus dormitórios há modelos de um quarto, ou ainda de dois ou três dormitórios (Figura 11).

Observa-se que os tamanhos dos cômodos, na concepção original da COHAB Lindóia, representam espaços relativamente pequenos, principalmente, se comparado a área disponível do lote (Figura 9). No entanto, esses espaços de ajardinamento, partem da relação entre o público e privado e esse diálogo se dá por meio desses espaços coletivos (MELO, 2013).

Partindo das ideias do urbanismo moderno, o coletivo, no caso das COHABs em Pelotas, está representado pelos espaços livres entre blocos (recuos e passeios) e pelas áreas ao fundo do lote - áreas estas que foram apropriadas pelos moradores das casas, visando ampliações e flexibilizações do modelo arquitetônico imposto pelas construtoras.

No entanto, essas delimitações de caráter espacial, morfológico e de operação do espaço, não se apresentam de forma clara para os usuários. Verificou-se a falta de entendimento dos moradores, sobretudo do que é privado, coletivo, individual e compartilhado. Porém, por outro lado, não há uma liderança participativa e comunitária que defina e explore, em conjunto com órgãos responsáveis pela cidade, os possíveis encaminhamentos para um claro entendimento dos espaços da COHAB Lindóia, pelos seus moradores, tampouco os seus direitos e prerrogativas, perante o espaço urbano do Conjunto.

O espaço coletivo e a habitação evolutiva

Diversos autores destacam a influência do desenho urbano implementado na Cidade de Brasília, na década de 1960, pelo arquiteto e urbanista Lúcio Costa, no que se refere aos modelos dos espaços coletivos, públicos e privados de conjuntos habitacionais do período do BNH. Dentre essas influências tem-se a COHAB Lindóia. No entanto, Brasília possuiu um interessante, e importante, papel como ícone do movimento moderno brasileiro e mundial, cuja composição urbanística foi organizada em superquadras, que contém amplas áreas verdes, dispostas por blocos residenciais multifamiliares. Contudo, apesar dessa pretenciosa aspiração, há diversos agravantes que impossibilitaram essa concretização, e assemelhação, de fato na COHAB Lindóia.

Apesar dessa forte influência, o contexto urbano, econômico e histórico da COHAB-RS é diferenciado quando comparado com a superquadra de Brasília. Dentre essas diferenciações, destaca-se que, na COHAB Lindóia, o espaço da quadra, de uso coletivo, é propriedade condominial, ficando a cargo do condomínio a sua periódica manutenção e gestão. Diferentemente de Brasília, onde cabe ao estado o controle e gestão das áreas coletivas.

Embora a Prefeitura Municipal de Pelotas tenha algum controle de gestão, sobre o espaço do Conjunto Lindóia, e apoie a manutenção do mesmo, ainda que de uma forma indevida, sua atuação ainda demonstra-se aquém da qualidade necessária para garantir o bem estar dos moradores. Lembrando que, como dito anteriormente, essa responsabilidade de gestão seria do condomínio Lindóia, cuja organização condominial é inexistente.

É evidente, também, que a tipologia arquitetônica, vista no item anterior, não correspondeu às necessidades dos moradores e, nessa perspectiva, os moradores apropriaram-se desse espaço coletivo. A apropriação, entendida aqui como um ato que transpõe a necessidade do uso, possui a intenção de significar o espaço, dar identidade à propriedade, além do estabelecimento de cuidados como privacidade e

Exemplificação de Modificações Sequenciais

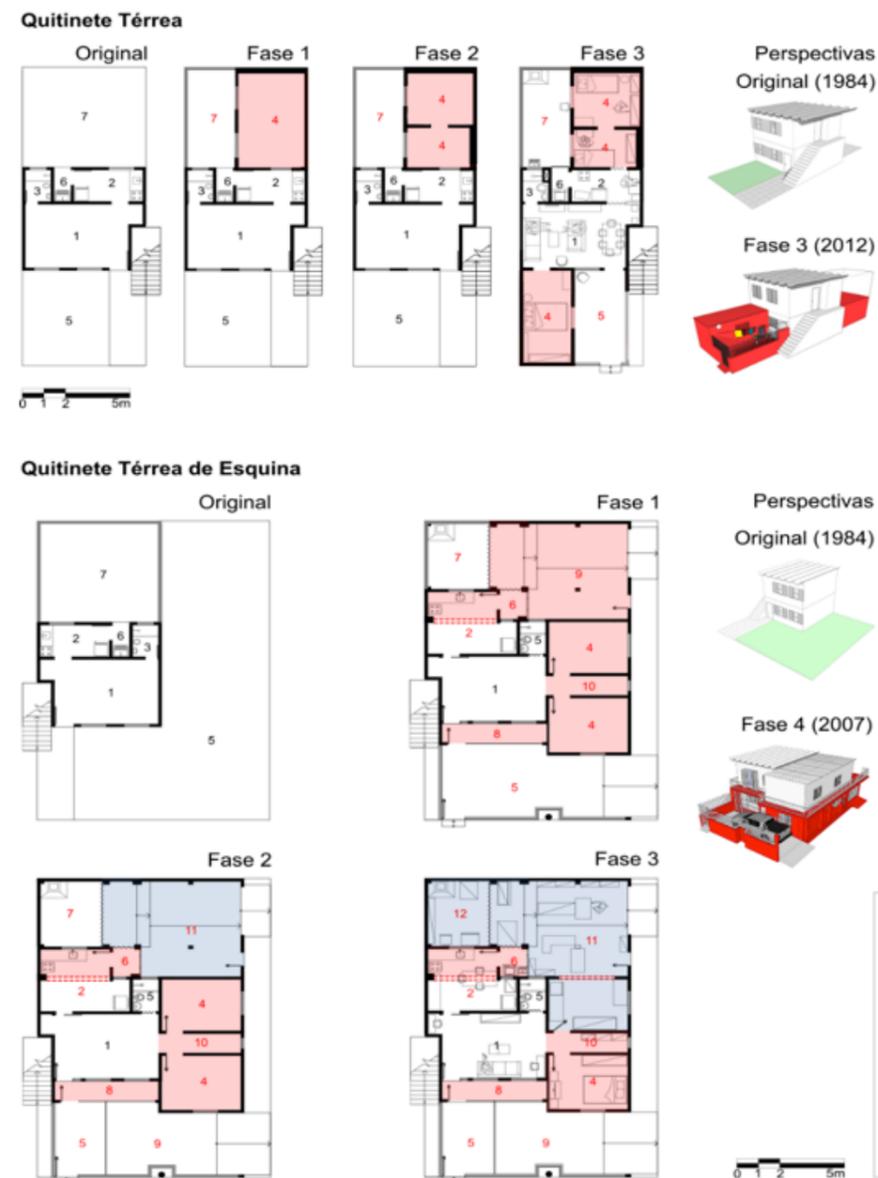


Figura 12 – Habitação evolutiva da COHAB Lindóia, Pelotas/RS. Fonte: Jorge (2019).

adequações à estrutura familiar. Os órgãos públicos, por sua vez, optaram por não interferir nas apropriações, geralmente localizadas no fundo e na frente do lote, apesar de ter conhecimento delas e considerá-las irregulares (BARBOSA, 2020).

O projeto de extensão de Jorge (2019) “A relação entre o perfil familiar e as modificações arquitetônicas da habitação popular: O caso da COHAB Lindóia, Pelotas/RS,” e as pesquisas de Barbosa *et al.* (2022) identificaram as diferentes intervenções nos espaços coletivos da COHAB Lindóia, ilustradas na Figura 12.

A Figura 12 procura ilustrar as evoluções arquitetônicas em vermelho e a mudança do uso residencial para uso misto em azul. Observou-se a ausência de controle do poder público municipal, sobre essas ampliações nos espaços coletivos, e que estas não atenderam somente os usos residenciais, mas também os usos comerciais. A Figura 12 mostra, ainda, a evolução espacial por meio das perspectivas, na qual ilustra o padrão arquitetônico entregue ao usuário e as modificações realizadas pelos mesmos, ao longo de trinta e cinco anos após a entrega do empreendimento. Já a Figura 13



demonstra que os recuos de ajardinamento, espaços coletivos até então, na parte frontal do empreendimento foram os que, de fato, sofreram maiores alterações, visto as necessidades dos moradores em expandirem arquitetonicamente as suas residências, ao longo dos anos.

A apropriação do entorno imediato da habitação ocorreu através das modificações efetuadas tanto no espaço externo quanto interno destas. Na tipologia original estavam previstos espaços abertos não-edificados, tanto nas frentes dos blocos de habitações – os recuos de ajardinamento, como nos fundos – os denominados pátios de fundos (MEDVEDOVSKI, 1998, p. 148).

Nesse contexto, a habitação é caracterizada como evolutiva (Figuras 14), pois permitiu alterar os usos e ocupações de diversas maneiras, alterando as funções e funcionalidades dos cômodos. Diversos fatores proporcionaram a expansão das casas na COHAB Lindóia e foram identificados (MEDVEDOVSKI, 1998; JORGE, 2019; BARBOSA, 2022): a ineficácia do condomínio como agente auxiliador nas decisões e gestão dos espaços; a ausência de fiscalização, por parte do poder público; a “disposição de áreas livres” (a área originalmente edificada representava apenas 17% da área total) também foi fundamental para a intervenção dos moradores, sobre o espaço, pois as habitações possuíam áreas edificadas relativamente pequenas (30 a 40m²); e a

mudança do perfil familiar ao longo dos anos. Todos esses fatores possibilitaram aos moradores a ampliação de suas moradias, interferindo, assim, no espaço coletivo. De modo geral, as modificações habitacionais são influenciadas por: aspectos funcionais (disposição e tamanho das peças); tamanho da moradia; aspectos ligados à privacidade visual e auditiva; aspectos ligados a questões estéticas; aspectos ligados à personalização e definição de território; alterações no tamanho da família, nível econômico e educacional; aspectos de outra natureza (lazer, transporte) (BRANDÃO, 2006).

Outro fator de extrema importância para a realização dessas expansões são as condições de propriedade. Na coleta de dados do Censo de 2010, 84,01% dos moradores declararam-se proprietários do imóvel. O alto percentual de propriedade própria é de extrema relevância para relacionar as intervenções arquitetônicas nos espaços coletivos do Conjunto habitacional, uma vez que indica que os moradores tiveram a possibilidade de expandir suas casas, pois são próprias (IBGE, 2010). Essa materialização, muitas vezes, proporciona maior conforto e comodidade aos moradores.

Portanto, as habitações foram “familiarizadas”, com vistas a tornar o espaço habitacional correspondente às necessidades dos moradores. Entretanto, a apropriação do espaço coletivo exterior dificulta a manutenção da sua infraestrutura, que está localizada ao fundo do lote (BARBOSA, 2020).

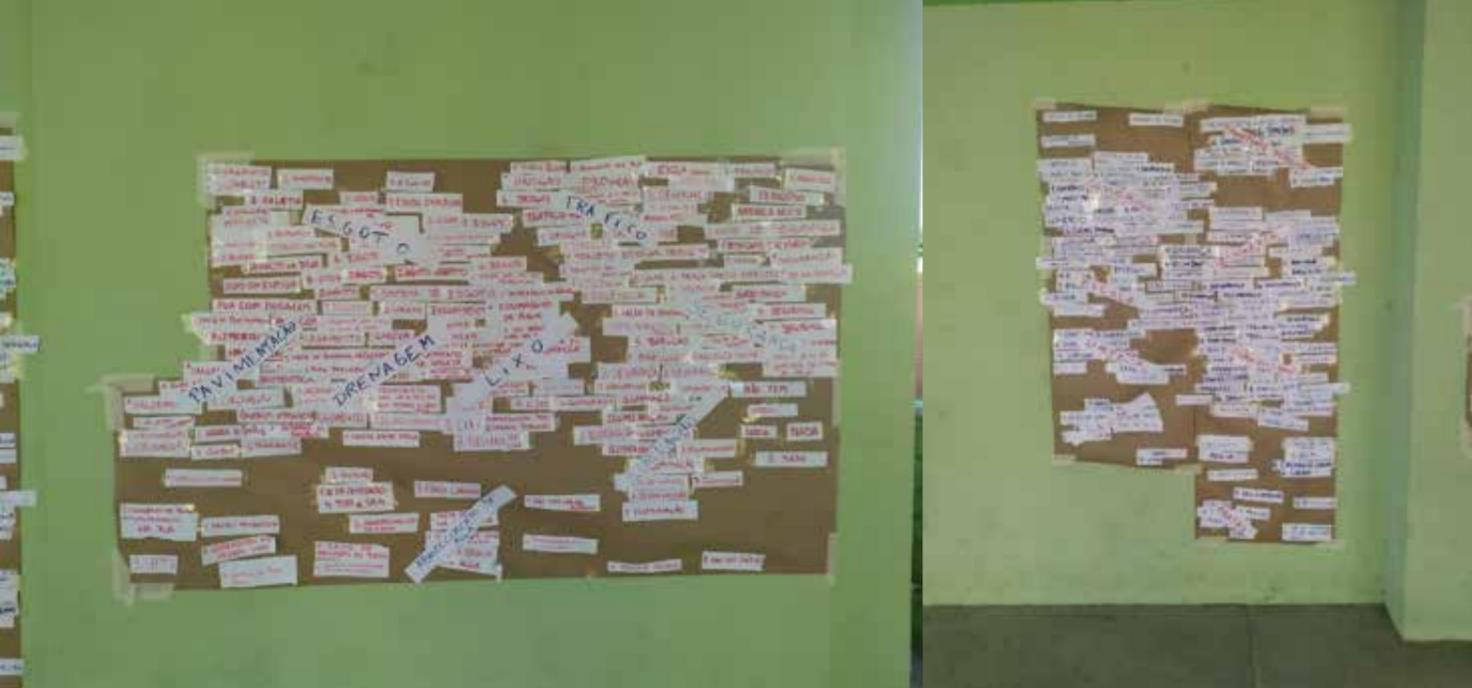
Por fim, nota-se o resultado da dissociação entre o projeto e os diversos níveis de apropriação do espaço, além das diferentes caracterizações coletivas e privadas que resultaram em ocupações de caráter diferenciado se comparado as premissas projetuais e legais da COHAB Lindóia.

A perspectiva dos usuários em relação à COHAB Lindóia. As debilidades e potencialidades da COHAB Lindóia

O referente item, compreende a abordagem da técnica do DRUP e informações coletadas por intermédio dos questionários do mesmo. Posteriormente, as palavras-chave abordadas pelos usuários, durante a técnica, foram transcritas e agrupadas de acordo com sua similaridade. Estas palavras foram separadas em dois grupos: o grupo dos aspectos positivos (na cor azul) e o grupo dos aspectos negativos (na cor vermelha). Então, foram criadas “categorias” mais abrangentes (Figura 15), além de serem percebidas as principais demandas de acordo com o tamanho de cada aglomerado.

Assim, foi possível hierarquizar as informações obtidas ao longo da pesquisa e registrar as repetições das reivindicações que, apesar de a incidência ser levemente alterada em cada um dos quarteirões, as mesmas palavras costumam aparecer entre os principais pontos negativos, e dentre as que se destacam, apresentam-se “segurança, esgoto, drenagem e pavimentação”.

Ao serem agrupadas as palavras, observou-se três grandes pontos a serem priorizados, “segurança, pavimentação e esgoto”. Contudo, se faz necessária a requalificação dos passeios, bem como a sua pavimentação das demais vias. Os passeios encontram-se bastante deteriorados, pois, no projeto original, as vias internas foram feitas para o trânsito exclusivo de pedestres. Porém, dada a ausência do condomínio e de fiscalização, as vias internas começaram a ser transitadas por veículos, danificando a base e o subleito da via, tornando propenso o surgimento de valas e buracos. No que se refere a segurança, seria interessante a inserção de algum sistema que minimize a sensação de insegurança, já que foi um ponto citado com grande frequência e não foi constatado nenhum posto ou ponto militar próximo, que minimize



essa sensação, bem como foi notada a ausência de quaisquer patrulhamento ou equipe privada de segurança (porteiros, patrulhas e etc), como ocorre em condomínios abertos e fechados. Dentro desse aspecto, e do ambiente privado, também notou-se a presença de grades e cercas nos entornos da maioria das residências, o que corrobora e demonstra o grau de insegurança dos usuários. Todavia, se faz necessário em pesquisas posteriores, e ainda dentro da metodologia da Pós-Ocupação, o aprofundamento de como o desenho urbano e a hierarquia viária fortalecem esse sentimento de preservação, visto que o desenho urbano do Conjunto, inspirado no modernismo, procurava garantir a liberdade e o contato do usuário com o ambiente urbano.

Outro aspecto fortemente citado é o escoamento pluvial, já que ocorre o transbordamento e entupimento das valas, principalmente em dias de chuva, aumentando o risco de transmissão de inúmeras doenças e prejudicando a qualidade de vida da população.

Para Barbosa *et.al* (2020) destaca-se o esgoto sanitário como um dos maiores problemas do Conjunto Habitacional. Localizado no pátio dos fundos, com fossas coletivas, o Sistema Condominial de Esgoto não foi concebido com a participação dos moradores e nem foi estabelecido nenhum sistema de gestão coletiva. Ao longo dos anos, as residências foram modificadas e expandidas nos pátios de frente e fundos, acarretando o encobrimento de fossas sépticas e da canalização que as alimenta. Isso dificulta a limpeza dos dutos, ocasionando diversos problemas de entupimento, transbordamento, afundamento de pisos e desmoronamento, necessitando uma requalificação de todo o sistema sanitário e de uma remodelação de sua gestão e operação.

Em relação aos pontos positivos, destaca-se a relação de amizade entre a vizinhança construída no Conjunto, já que muitos dos moradores habitam ali desde sua inauguração, há mais de 30 anos, ou ainda assim partilham a sua vida cotidiana. Assim, além da forte relação interpessoal construída durante esses anos, observou-se o relato de familiares que vieram morar no Conjunto devido a tranquilidade do bairro, ou para ficarem mais próximos de seus parentes, foi constatado também que o custo de vida e o preço do aluguel no conjunto é um dos fatores positivos do bairro.

Agrupando as palavras positivas coletadas no diagnóstico percebeu-se as fortalezas do Conjunto (Figura 17).



Já o fator “tranquilidade” (Figura 17) aparece como contrapartida do ponto negativo “segurança”. Isso retrata que, apesar de os moradores terem forte reclamação da segurança, estes encontram-se, de certa forma, resignados com este ponto negativo no bairro. Os entrevistados dizem sentirem-se tranquilos no Bairro, mesmo com as portas das residências e dos comércios trancadas por grades, mesmo durante o dia, demonstrando exatamente o contrário, ou ainda a ausência de pedestres no período noturno.

Por último, nota-se a grande presença do “comércio” como um ponto positivo. A flexibilidade nas adições de novas áreas às unidades habitacionais pôde proporcionar o uso misto nas residências, onde muitos dos moradores fizeram expansões em seus pátios frontais para a adição de comércio e serviços, gerando uma nova fonte de renda para os mesmos e auxiliando no abastecimento do Conjunto, já que este se encontra distante do Centro da cidade e acabaram por suprir a necessidade de serviços (BARBOSA, 2020). Outros pontos positivos que também apareceram, porém em menos frequência, foram “transporte público, a limpeza do Conjunto, a saúde e as praças”.

Portanto, o DRUP, entendido aqui como um instrumento inicial de um processo participativo mais amplo, torna-se um primeiro passo para os moradores se familiarizarem com a comunidade acadêmica, bem como traz à tona o senso de pertencimento do bairro e revela a percepção dos moradores, perante o ambiente em que residem.

Conclusões

Conclui-se que embora tenha havido uma preocupação no decorrer das políticas públicas habitacionais brasileiras, estas nunca conseguiram assegurar o acesso universal à uma habitação que suprisse as necessidades populares. As políticas brasileiras de habitação, em sua maioria, estavam preocupadas em produções habitacionais em massa, que possibilitassem retorno garantido aos seus promotores e não pensavam na Pós-ocupação ou das dificuldades que viriam posteriormente à ocupação.

Por outro lado, a população fomentou, por meio de estratégias próprias, as possibilidades de expansão, identidade, utilização de serviços e alterações na tipologia. Ou seja, foram a partir de estratégias e iniciativas individuais/privadas, que os usuários expandiram

suas residências, modificaram redes de infraestrutura e deram identidade para o bairro, sem quaisquer respaldo comunitário, coletivo, condominial, ou em conjunto com o poder público. Isto fez com que cada usuário fizesse o que julgasse correto, muitas vezes, em ambientes coletivos que necessitavam de diálogos, deveres, regras e direitos.

Pode-se dizer, que a partir da consolidação do BNH, as políticas habitacionais tomaram outro rumo e modificaram toda conjuntura habitacional brasileira, trazendo consigo reflexos sentidos até os dias atuais. Porém, suas reformulações e mudanças de foco ao longo do período, na medida que potencializaram a produção habitacional, não conseguiram acompanhar o combate à insalubridade sanitária na malha urbana, na mesma velocidade do crescimento das aglomerações nos grandes centros. Tampouco conseguiu resolver o déficit habitacional da época. O BNH trouxe consigo uma visão distorcida do problema de moradia da época, pois beneficiou grandes empresas e construtoras; não permitiu uma gestão descentralizada, com a participação dos moradores; estimulou a especulação imobiliária; utilizou de critérios bancários e não sociais; e adotou a casa própria como única forma de acesso à moradia.

Dentre as diversas críticas, as mais recorrentes, e presentes na COHAB Lindóia, são: falta de políticas urbanas; a inserção dos Conjuntos em espaços da cidade sem condições de proporcionar uma boa qualidade de vida; falta de serviços básicos; distância dos centros das cidades, o que fez com que a população residente desses locais articulasse entre si condições de suprimento das necessidades existentes. Os usuários do Lindóia, em seu cotidiano, não possuem informações suficientes sobre as delimitações de público, privado, coletivo e individual. O que se vê no cotidiano é que as premissas, ideias e registros dos órgãos públicos não foram respeitados, em proveito ao que os moradores conseguem articular para o seu bem-estar, preconizando a sua identidade territorial e dentro do limite espacial imposto.

As propostas de desenho da habitação da COHAB-RS eram novas, tanto para os profissionais encarregados dos projetos, como para a população usuária. Nesse sentido, trouxe novas concepções arquitetônicas, tecnológicas e novos desenhos urbanos. Porém, a COHAB-RS utilizou de meios imediatistas, sem consulta popular, que não previam a gestão e operação adequada do espaço urbano nas décadas subsequentes. Aliada a essa situação, nunca houve uma fiscalização pelo poder público nas expansões arquitetônicas, nem um diálogo como modo preventivo (por parte das construtoras, da COHAB-RS, ou de uma liderança comunitária), ou ações que remediasses e previssem tal cultura da evolução arquitetônica da habitação.

Os dados do DRUP dão luz às urgências do conjunto, com o intuito de registrar demandas. Espera-se, assim, que esses dados se transformem em projetos futuros, como projetos de extensão, de pesquisa ou como um registro, para o poder público local agir, perante as necessidades do conjunto. Com isso, a academia se apresenta como instrumento/agente para estas modificações e requalificações ou, ainda, como um primeiro olhar técnico e humanizado para com a sociedade.

Todas essas mudanças no espaço, ao longo dos anos, são resultados de diversos fatores que afetam a dinâmica populacional, o perfil do bairro.

Destaca-se a importância dos resultados apresentados, pois trazem conhecimento direto da realidade populacional, entorno do empreendimento, tipologia, modelo de gestão, bem como as suas causas, implicações e dentre outros dados explorados ao longo do artigo.

Agradecimentos

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001. Os autores agradecem à Universidade Federal de Pelotas e também ao Laboratório NAUrb que possibilitou o acesso, a literatura utilizada e, também, ao acervo sobre o objeto de estudo.

Referências

AZEVEDO, Sérgio de. Vinte e dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. *Revista de Administração Pública*, Rio de Janeiro, vol. 22, nº4, out-dez, 1988. Disponível em: <http://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rap/article/view/9391>. Acesso em: 29 de maio de 2022.

BARBOSA, Matheus. *Infraestrutura de saneamento básico do Conjunto Habitacional Lindóia: análise sob uma perspectiva de sustentabilidade do Sistema Condominial de Esgoto*. 2020. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, Dissertações do PROGRAU, Pelotas, 2020.

BARBOSA, Matheus; BENEDETTI, Gustavo; MEDEVEDOVSKI, Nirce. O diagnóstico rápido urbano participativo na Cohab Lindóia em Pelotas/Rs: uma investigação para requalificações urbanas participativas. In: ENANPARQ, VI, 2020, Brasília. Anais... Brasília: Unb, 2020, p. 1-15.

BARBOSA, Matheus; BENEDETTI, Gustavo; MEDEVEDOVSKI, Nirce; JORGE, LIZIANE. Ciclo de vida familiar e transformação da habitação. *Revista Projetar*, Rio Grande do Norte, v.7, n.2, p. página inicial - página final, 2021.

BONDUKI, Nabil. *Arquitetura e Habitação Social em São Paulo 1989- 1992*. 1ª ed. Vol 1. São Paulo: Departamento de Arquitetura e Urbanismo- EESC/USP, 1993.

BRANDÃO, Douglas. *Habitação social evolutiva: aspectos construtivos, diretrizes para projetos e proposição de arranjos espaciais flexíveis*. 1ª ed. Vol 1. Cuiabá: CEFETMT, 2006.

CASTELLO, Iára. *Loteamentos e condomínios: elementos para o Projeto de Novos Territórios Habitacionais*. 1ª ed. Vol 1. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008

CHIARELLI, L. *Habitação social em Pelotas (1987 – 2010): Influências das políticas públicas na promoção de Conjuntos Habitacionais*. 2014. (Tese de Doutorado). Faculdade de filosofia e ciências humanas, Programa de Pós-Graduação em História, Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul, PUCRS, Porto Alegre, 2014.

COELHO, Mabelly. Espaços livres privados no município de Vitória – levantamento geral e classificação. In: TÂNGARI, V; ANDRADE, R; SCHLEE, M. (org.) Sistema de espaços livres: o cotidiano, apropriações e ausências. Rio de Janeiro: PROARQ/FAU/ UFRJ, 2009.

GIL, Antônio Carlos. *Métodos e técnicas de pesquisa social*. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBGE. *Instituto brasileiro de geografia e estatística- Censo 2010*. Brasil: IBGE. Disponível em: <https://censo2010.ibge.gov.br/painel/?nivel=st>>. Acesso em: 23 de

agosto de 2021.

JORGE, Liziane de Oliveira. *A relação entre o perfil familiar e as modificações arquitetônicas da habitação popular: O caso da COHAB Lindóia, Pelotas, RS*. Projeto de extensão da UFPEL, 2019.

MARICATO, Ermínia. *A política habitacional do regime militar: Do milagre brasileiro a crise econômica*. 1ª ed. Vol 1. Petrópolis: Vozes, 1987.

MEDVEDOVSKI, N. *A vida sem condomínio: configuração e serviços públicos urbanos em conjuntos habitacionais de interesse social*. (Tese de Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, USP, São Paulo, 1998.

MELO, Noé. *Metamorfose: ocupação e transformação dos espaços livres do Conjunto Habitacional Guabiroba*. 2013. (Dissertação de Mestrado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Pelotas, UFPEL, Pelotas, 2013.

OLIVEIRA, Frederico Abrão. *Manual dos condomínios*. 1ª ed. Vol 1. Porto Alegre: HS Editora, 2009.

PELOTAS. *Plano diretor de Pelotas, de 1983*. Pelotas: Prefeitura Municipal, 2009. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/rs/p/pelotas/lei-ordinaria/1983/281/2816/lei-ordinaria-n-2816-1983-altera-disposicoes-do-ii-plano-diretor-de-desenvolvimento-urbano-de-pelotas-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 20 de mar de 2022.

ROLNIK, RAQUEL. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. 2ª ed. Vol 1. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015.

VILLA, Simone; ORNSTEIN, Sheila. *Qualidade ambiental na habitação: avaliação pós-ocupação*. 1. ed. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

YIN. Robert. *Estudo de caso: planejamento e métodos*. 3 ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.