



XVI ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO

Desafios e Perspectivas da Internacionalização da Construção
São Paulo, 21 a 23 de Setembro de 2016

O PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: CONSTRUINDO PAISAGENS URBANAS ¹

**KALIL, Rosa Maria Locatelli (1); GELPI, Adriana (2); OLIVEIRA, Wagner Mazetto de (3),
PRETTO, Nelita (4), FENGLER, Jaqueline Becker (5)**

(1) UPF, e-mail: kalil@upf.br (2) UPF, e-mail: agelpi@upf.br; (3) UPF, e-mail:
111919@upf.br (4) UPF, e-mail: 134338@upf.br (5) UPF, e-mail: 141900@upf.br

RESUMO

As políticas de habitação do Programa Minha Casa Minha Vida têm produzido habitações sociais no Brasil, gerando núcleos e conjuntos habitacionais em diversas cidades. A maioria dos conjuntos e núcleos está sendo construída em áreas de expansão urbana, gerando apêndices urbanos deslocados do tecido urbano consolidado. O trabalho aborda estudo de caso em Passo Fundo (RS), em conjunto habitacional que combina a construção privada com investimentos públicos, tendo como característica a diversidade de tipologias, tecnologia construtiva racionalizada e a gradual oferta de equipamentos comunitários. A análise é realizada com base métodos e conceitos de valoração integral das áreas habitacionais propostos por Montaner, Muxi e Falagan (2011). Como resultados, verifica-se que mesmo em empreendimentos privados, as ferramentas de "habitar o presente", que consideram habitação como parte de projeto urbano, podem contribuir para que a morfologia urbana resultante de novas paisagens obtenha melhor qualidade e sustentabilidade, desde que sejam efetivadas as políticas públicas habitacionais correspondentes

Palavras-chaves: Políticas habitacionais. Diversidade tipológica. Equipamentos comunitários. Paisagem urbana.

ABSTRACT

The housing policies of the Minha Casa Minha Vida Programme have produced social housing in Brazil, generating urban developments and housing projects in several cities. Most of them are situated in areas of urban sprawl, generating displaced urban appendices of the consolidated urban fabric. This paper presents a case study in Passo Fundo (RS) that combines private construction with public investments, with the characteristic diversity of typologies, building technology and streamlined the gradual provision of community facilities. The analysis is based in methods and concepts of full valuation of residential areas proposed by Montaner, Muxi and Falagan (2011). As a result, it appears that even in private enterprises, the tools "to inhabit the present," that consider housing as part of urban design can contribute to the resulting urban morphology of new landscapes get better quality and sustainability, provided that effect the corresponding public housing policies.

Keywords: Housing policies. Typological diversity. Community facilities. Urban landscape.

¹ KALIL, Rosa Maria Locatelli; GELPI, Adriana; OLIVEIRA, Wagner Mazetto de; PRETTO, Nelita; FENGLER, Jaqueline Becker. Programa Minha Casa Minha Vida: construindo paisagens urbanas. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 16. **Anais...** São Paulo: Associação Nacional do Ambiente Construído, 2016.

1 INTRODUÇÃO

As recentes políticas públicas para habitação de interesse social, no Brasil, têm criado uma paisagem de novos condomínios e loteamentos nas periferias das cidades. A morfologia urbana das periferias se reconstrói, ao espaço informal somam-se conjuntos padrão de unidades repetitivas. A forma urbana produzida intencionalmente afasta o singular e o inesperado da autoconstrução, ao padronizar e atender demandas reprimidas numa questionável e massiva reprodução de guetos de moradias, mas não de pertencimento às cidades.

Verifica-se, de acordo com Maricato (2011) que apesar das críticas ao processo da construção das habitações de interesse social do final do século XX, as dimensões, a uniformidade e o distanciamento das facilidades urbanas se repetem. Neste contexto, à periferia é agregada massa edificada de habitações unifamiliares ou multifamiliares uniformes e monótonas em grandes áreas monofuncionais.

Em Passo Fundo, RS, repete-se o processo, mas o conjunto habitacional em estudo diferencia-se dos demais por estar localizado em área de expansão legal da cidade, prevista no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (2006). Apresenta tipologias habitacionais variadas, sistema construtivo diferenciado em relação às construções convencionais e abriga frações sociais diferenciadas em suas moradias.

O trabalho aborda a formação de novas paisagens urbanas a partir da implantação de núcleos habitacionais de interesse social em áreas periféricas de cidade média brasileira. Estudos realizados por Maricato (2011), Bonduki et al. (2012) e por pesquisadores de todo o Brasil, avaliam a política habitacional a partir da implantação do Ministério das Cidades, da retomada de financiamentos habitacionais e de desenvolvimento urbano. Ressaltam a dificuldade de avaliar a efetividade dos mesmos na redução do déficit, na qualificação do hábitat e na continuidade dos programas, devido à diversidade das situações no território, pela insuficiência de estruturas administrativas e operacionais confiáveis e independentes de gestões políticas em todos os entes federados.

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) foi um marco na política habitacional destinando alto volume de subsídios diretos ao comprador e priorizando famílias de menor renda, conforme previsto no Plano Nacional de Habitação. As famílias com até três salários mínimos de renda (faixa 1) receberam subsídios mais elevados, decrescendo para as de três a seis (faixa 2). Também as de renda familiar de seis a dez salários mínimos (faixa 3) foram beneficiadas com redução de juros e outros benefícios. Em relação a projetos anteriores, houve estiramento exagerado das faixas de renda, beneficiando segmentos da classe média, e gerando mercado para o setor privado. Alto volume de subsídios diretos à moradia é a espinha dorsal do MCMV, tornando a política incerta, pois a suspensão dos subsídios paralisará todo o sistema em seu entorno (MEYER, 2014, p. 117).

Segundo Shimbo (2012) ao analisar o papel das empresas construtoras, “a

produção das cidades no Brasil se alterou profundamente neste início do século XXI. Num período de cinco anos, sobretudo entre 2006 e 2010, grandes empresas construtoras e incorporadoras passaram a ofertar habitação para as camadas de baixa renda da população imprimiram um ritmo acelerado na verticalização e no espraiamento dos tecidos urbanos“.

Mesmo assim, observa-se maior exigência do programa e da Caixa Econômica Federal em relação à inserção e qualidade urbana. Meyer (2014) aponta que os projetos devem contemplar questões urbanas locais do empreendimento: transporte, iluminação, coleta de lixo, abastecimento de água e energia, solução de esgotamento e inserção na malha urbana. No MCMV 2 incluiu-se exigência de drenagem pluvial, vias de acesso e circulação pavimentadas, calçadas, guias e sarjetas, além da “adequação ambiental do projeto”. Quanto à localização exige “localização do terreno na malha urbana ou em área de expansão que atenda aos requisitos estabelecidos pelo Ministério das Cidades, observado o respectivo Plano Diretor, quando existente”, e a exigência ou compromisso do poder público local de instalação ou de ampliação dos equipamentos e serviços relacionados à educação, à saúde, ao lazer e ao transporte público. “De qualquer forma, ao deslocar a população para locais distantes esse modelo satura o sistema viário, degrada o meio ambiente e segrega os moradores socialmente, de forma a dificultar o acesso às oportunidades de emprego e de serviços, o que configura a maior fragilidade do MCMV” (MEYER, 2014).

A construção de novas paisagens urbanas constituídas por conjuntos habitacionais de tipologias diferenciadas foi documentada em pesquisas realizadas por Kalil et al. (2014). Os autores registraram que os novos projetos de conjuntos habitacionais de interesse social seguiram a política nacional com foco em projetos de caráter local, em núcleos de menor porte, financiados com recursos federais com uma contrapartida municipal (BRASIL, 2012). Nesse contexto, vários núcleos foram construídos em Passo Fundo com tipologia de unidades térreas isoladas, geminadas e tipologia de unidades multifamiliares de quatro ou cinco pavimentos. (KALIL, 2003; SOBARZO, 2010, KALIL et al., 2014).

O objeto da pesquisa é o conjunto habitacional Jardins Nativos, do programa MCMV, na Vila Donária, Setor 8 – Bairro Santa Marta, em área periférica e distante cerca de 6 km do centro da cidade. Nesta área está prevista expansão urbana e densificação habitacional, conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (2006) e plano urbanístico municipal (2012) aprovado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento. Nesta área localizam-se os empreendimentos habitacionais mais recentes e que apresentam diferenciais quanto às tipologias habitacionais e às tecnologias construtivas executadas em loteamentos convencionais. Contudo, ainda são poucos os equipamentos urbanos existentes: escola de ensino fundamental e médio, escola de educação infantil, unidade de saúde, centro de assistência social, capelas e comércio de pequeno porte. O setor não apresenta áreas verdes públicas, nem equipamentos públicos de lazer ou esporte, apenas clubes privados (Figura 1).

O Condomínio Jardins Nativos, implantado desde 2012 subdivide-se em 17 condomínios fechados, com 24 unidades habitacionais cada, em diferentes modalidades (isoladas, térreas geminadas, sobrados de apartamentos), financiado pela Caixa Econômica Federal por meio do Programa Minha Casa Minha Vida. Localizado em área de 40 hectares, delimitada pelas ruas Dona Georgina Schell, Muçum e Miguelzinho Vargas, no sudoeste do bairro, com área de preservação a oeste, designada como Zona Especial de Interesse Social em 2009, 2010 e 2011.

Figura 1– Vista aérea da Vila Donária e condomínio Jardins Nativos



Fonte: Elaboração dos autores sobre foto de satélite do Google Maps (2016)

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O estudo propõe investigação com foco na análise das tipologias habitacionais e dos sistemas construtivos, sua integração ou contraposição com as pré-existentes e na formação da paisagem urbana local e municipal. As áreas habitacionais são estudadas também em seus aspectos intraurbanos, e seus programas habitacionais de interesse social.

O trabalho está encaminhado, tendo-se como base, de acordo com Werna (2001), uma metodologia que combina a avaliação do produto – neste caso, a unidade habitacional e seu coletivo, com uma avaliação do processo, que inclui uma análise dos mecanismos institucionais utilizados pela municipalidade, ou seja, os programas adotados, suas implantações nas áreas urbanas, e a avaliação dos atores sociais envolvidos na aquisição da habitação.

Após a caracterização geral do conjunto habitacional avalia-se sua inserção urbana, entendendo-se por inserção urbana a forma com que o conjunto e as unidades habitacionais unifamiliares e multifamiliares se articulam no e

com o espaço urbano, considerando-se sua localização, a sua adequação ao entorno, as suas conexões com as infraestruturas e o atendimento por serviços públicos.

Na análise do conjunto habitacional foram aplicados os métodos e os conceitos básicos de valoração integral das áreas habitacionais propostos por Montaner, Muxi e Falagan (2011), no que se refere à teoria de “Habitar o presente”. Os autores refletem sobre a unidade habitacional num contexto contemporâneo de grandes transformações sociais, culturais e tecnológicas agrupando uma série de questões em quatro grandes áreas: 1) sociedade, 2) cidade, 3) tecnologia e 4) recursos.

Em relação à *Sociedade* (1), esses autores ressaltam a readequação e diferenciação da composição dos grupos familiares; onde a posição do chefe de família provedor, mãe cuidadora e grande número de filhos deve ser revista e cuja estrutura não é mais rígida e hierarquizada; a residência passa a ser também, um espaço de trabalho e de armazenamento. A heterogeneidade da sociedade atual com distintos níveis de renda, de composição familiar multifacetada, de tipos de ocupação profissional diversificados, de gêneros, de níveis de estudos diferenciados, de estrutura demográfica em transformação e com mudanças endógenas na estrutura dos lares alteram significativamente, as propostas tipológicas e morfológicas, para os conjuntos habitacionais.

Em relação à *Cidade* (2), os autores questionam a relação da unidade habitacional com o espaço urbano, observando que a habitação deve estar inserida na cidade e não ser um apêndice a ela. Neste sentido, os valores de proximidade; a relação da habitação com espaço público; os espaços de convivência e de usos; assim como os espaços intermediários assumem, talvez, maior importância que a própria unidade habitacional. São potencializados os valores de proximidade, onde os moradores devem realizar o máximo de atividades cotidianas em distâncias percorridas a pé, com trajetos alternativos, ter fácil acesso ao transporte público, às compras do cotidiano, à educação, ao trabalho, à saúde, ao esporte, ao lazer e aos equipamentos do bairro. Afirmam que a residência deve ser compreendida como “o projeto urbano”, ou seja, como parte de um projeto urbano equilibrado. As unidades habitacionais devem favorecer a potencialização de redes sociais e comunitárias criando a cidade real sobre as bases de um bom projeto urbano (Montaner, Muxi e Falagan, 2011, p. 45).

Em relação à *Tecnologia* (3) os autores abordam a formalização, a adequação tecnológica e das instalações da unidade habitacional. Sugerem a agrupação de áreas úmidas; a adaptabilidade e a qualidade da construção, que deve, necessariamente, abrigar inovações tecnológicas, inserindo a residência numa realidade cada vez mais mutante. Neste sentido, as respostas projetuais devem adequar-se a um sem número de fatores como a flexibilidade, condições essenciais ao espaço habitável, mantendo adequada articulação com os sistemas, as estruturas e os elementos construtivos, para permitir uma maior evolução e adequação às

mudanças dos usuários (Montaner, Muxi e Falagan, 2011, p. 51-54).

Abordando a questão dos Recursos (4), os autores propõem a retomada de partidos de projeto quase vernaculares, mas esquecidos em função do emprego das novas tecnologias, do uso da energia elétrica, do ar condicionado, do uso de elevadores, esquecendo o aproveitamento passivo e ativo do clima urbano, a exploração da ventilação cruzada, a eficiência energética, o aproveitamento dos resíduos e a reciclagem dos materiais, dos insumos e da própria energia.

3 RESULTADOS DA ANÁLISE DO ESTUDO DE CASO

3.1 Análise em relação ao quesito Sociedade

O bairro Santa Marta caracteriza-se por uma população de renda baixa, tendo iniciado há quatro décadas nas proximidades de estação transformadora de energia e ao longo da via de acesso a distrito rural. Com moradias muito precárias no início, denominado vila Brasília; após recebeu habitações de baixo padrão, autoconstruídas. O bairro contava com reduzidos equipamentos comunitários: escola, capela e instituição de assistência social. Além de loteamentos populares, na década de 2010 passou a receber núcleos de habitação de interesse social, contribuindo para atendimento de famílias de baixa renda vindas de outras áreas da cidade.


Outros empreendimentos privados realizados no programa Minha Casa Minha Vida ofertaram edifícios de apartamentos e também casas isoladas, trazendo população de faixas econômicas sociais mais elevadas que as do conjunto habitacional em estudo, contemplando a heterogeneidade da economia e diversificando a paisagem construída. No mesmo programa MCMV houve construção de unidades dispersas de proprietários individuais. O bairro conta com população rarefeita em habitações unifamiliares, distantes das ofertas de vagas de trabalho, da socialização e das relações de vizinhança, pouco acesso ao transporte público e aos equipamentos comunitários.

Ao combinar condomínios para várias faixas de renda, este projeto proporciona mescla de frações sociais em diversidade socioeconômica. Oportuniza proximidade nas relações comunitárias ao implantar tipologias diferenciadas em vizinhanças próximas. Propõe a potencialização das redes sociais ao mesclar vizinhanças e espaços intermediários mais qualificados, pois um dos aspectos que diferencia este projeto de outros é a adoção de condomínios com número restrito de unidades habitacionais.

O projeto prevê a construção de 17 pequenos condomínios habitacionais, sendo que 13 já se encontram construídos e habitados. Foram planejadas três tipologias de condomínios para duas faixas socioeconômicas de população e em conformidade com as possibilidades de financiamento do Programa Minha Casa Minha Vida. A tipologia de casas geminadas, destina-se a população carente com renda familiar de 0 a 3 salários-mínimos,

enquadradas na faixa 1 de financiamento (Figura 2). A tipologia de casas isoladas destina-se a população com renda familiar de 3 a 5 salários-mínimos, enquadrados na faixa 2 de financiamento (Figura 3). Da mesma forma as tipologias de apartamentos em edifícios de 2 pavimentos destinam-se a faixa 2 (Figura 4).

Figura 2 – Condomínios Jardins Nativos Faixa 1 – casas geminadas (2012-2015)



PMCMV - Faixa 1	Condomínios fechados	Unidades	Área unidades
Renda familiar de até R\$1.600,00	Bosque das Cerejas	24 por condomínio	42 a 50,45 m²
Cadastro na Secr. Habitação	Bosque das Pitangas		
Tipologia casas térreas geminadas	Bosque das Uvaíras		2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro
Valor de venda R\$ 52.000,00	Bosque das Guabiobas		
Prestação subsidiada 10% do salário (R\$ 25 a 50,00)	Bosque das Uvaíras		
	Bosque dos Araçás		
	Bosque dos Butiás		
	Bosque dos Guabijus		
Total	8 condomínios	192 unidades	

Fonte: Elaboração própria dos autores


Figura 3 – Condomínios Jardins Nativos Faixa 2 – casas isoladas (2013-2015)



PMCMV – Faixa 2	Condomínios fechados	Unidades	Área unidades
Renda familiar de 3 a 6 salários mínimos (R\$2.440 a 4.800,00 em 2016) Venda no mercado	Jardim Camélia	23 por condomínio	50,45 m²
Tipologia casa térrea isolada	Jardim Jasmim		2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro
Subsídio R\$17.000,00	Jardim Hortênsia		
	Jardim Romã		
	Jardim Azaleia		
Total	5 condomínios	115 unidades	

Fonte: Elaboração própria dos autores

Figura 4 – Condomínios Jardins Nativos Faixa 2 – apartamentos, estacionamento, lazer e casas térreas acessíveis (2015)



MCMV – Faixa 2			
Renda familiar de até R\$1.600,00	Condomínios fechados	Unidades	Área unidades
Venda no mercado	Residencial Ipê	100 por condomínio	52,80 m² área privativa
Tipologia apartamentos 4 por andar 16 por bloco de 2 pavimentos	Residencial Araucária	Área condominial: salão de festas, estacionamento, parquinho infantil	112,00 área global
Valor de venda R\$115.000,00			2 dormitórios, sala, cozinha e banheiro, sacada
Prestação R\$ 400 a 500,00			
Total	2 condomínios	200 unidades	

Fonte: Elaboração própria dos autores

3.2 Análise em relação ao quesito Cidade

Em relação à cidade, o bairro periférico está sendo integrado ao tecido urbano por projeto urbanístico priorizando a inserção de habitação social. No entanto, sua localização, entre duas rodovias de alto fluxo, anel viário da cidade, gera limites marcantes, que se somam para dificultar a integração física e social do novo bairro.

O novo conjunto habitacional, mesmo monofuncional, está gerando a implantação e a qualificação de equipamentos comunitários, propiciando mais acesso à educação (novas escolas de educação infantil e fundamental em implantação) e saúde (unidade de saúde em funcionamento). A perspectiva de novos moradores com renda um pouco mais elevada deverá trazer novos estabelecimentos comerciais e de serviços.

A pavimentação do sistema viário, financiada pelo governo federal, evolui acompanhando o processo de construção das moradias. Isto facilitará o deslocamento dos moradores para as atividades cotidianas e o acesso ao transporte público. Apesar de diferenciais, constata-se que o empreendimento ainda está distante das facilidades de centro consolidado.

Desta forma, o núcleo apresenta aspectos diferenciados em relação a outros projetos realizados no país, e poderá sugerir uma diversificação da morfologia urbana e da mescla social.

3.3 Análise em relação aos quesitos Tecnologia e Recursos

Ao atender aos requisitos do programa de financiamento MCMV, as tipologias seguem espaços mínimos preconizados, ou seja, máximo de 300 unidades por condomínio, casas térreas com mínimo de 32 m², apartamentos com 37 m². Apresenta programa rígido, unidades com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço, sendo maior nos apartamentos que nas casas geminadas ou isoladas.

Os apartamentos apresentam área privativa de 58 m², em pequenos edifícios de dois pavimentos, formando condomínios fechados com salão de festa com churrasqueira e área de playground. As vias internas são pavimentadas com iluminação pública, áreas ajardinadas, estacionamentos e acesso para pedestres e veículos por portões eletrônicos.

A tecnologia construtiva em concreto moldado em grandes formas e cobertura em lajes pré-fabricadas não prevê a possibilidade de ampliação da área ou modificações internas. Mas oferece vantagens em isolamento térmico e acabamento. A racionalidade da obra inicia pela fundação em radier, em concreto reforçado com fibra de aço, instalações embutidas e arranque das paredes. Instalações hidrossanitárias com kits pré-cortados instalados em negativos no concreto vazado, forro de gesso e laje pré-fabricada, dentre outros itens racionalizados. Revestimentos com massa texturizada e pintura, piso cerâmico, azulejos sobre chapisco nas áreas molhadas, conferem boa qualidade às moradias. As esquadrias externas de alumínio com veneziana e peitoril de granito, proporcionam ventilação e iluminação natural aos ambientes, reduzindo uso de energia.

4 CONCLUSÕES

Em relação ao quesito *Sociedade*, a utilização de tipologias e de faixas de renda diferenciadas, permite a diversidade de ocupação na mesma área residencial. Os padrões sociais contemporâneos requerem tipologias habitacionais diferentes. Mas a rigidez nos ambientes, apenas unidades com dois dormitórios, prejudica o atendimento à heterogeneidade de composição familiar multifacetada. Desconsidera novas formas de trabalho, que poderiam utilizar espaços anexos aos recintos residenciais para a geração de renda.

Em relação à morfologia urbana no quesito *Cidade*, verifica-se que o núcleo apresenta uma diversidade relativa, habitações térreas ou edifícios com poucos pavimentos, resultando em paisagem horizontal. Desta forma se incorpora e preenche a paisagem existente de habitações e equipamentos térreos espalhados.

A tipologia adotada de núcleos de condomínios fechados com 23 e 24 unidades unifamiliares ou 100 unidades multifamiliares, embora segmente o espaço urbano, parece resultar em melhor manutenção predial e das áreas comuns. Os limites impostos pela vizinhança, e a necessidade de respeito às normas condominiais cria responsabilidades mais definidas em relação à

infraestrutura (vias internas, sistema de esgoto, áreas livres).

Como singularidade da proposta, além de infraestrutura mais completa em áreas abertas com vegetação, áreas permeáveis e iluminação pública interna, cada condomínio dispõe de estacionamento, nova realidade da população residente, ocasionada pelo momento econômico brasileiro e pela opção do veículo particular em detrimento de melhor transporte público. Áreas comuns com espaços para lazer fechado e aberto são diferenciais, especialmente em um bairro onde inexistem equipamentos de lazer e esportes.

Em relação às singularidades da proposta nos quesitos *Tecnologia e Recursos*, o sistema construtivo racionalizado inova, pois reduz desperdício, acelera o prazo construtivo e resulta em unidade habitacional com melhor qualidade construtiva. Utiliza aberturas com vedações nos dormitórios, orientação solar permitindo iluminação e ventilação natural e materiais com isolamento. As unidades para famílias de baixa renda, com dispositivo de aquecimento solar para água, contribuem para a redução de gastos energéticos das famílias.

Embora de iniciativa privada, a construção do núcleo habitacional teve o compromisso do poder público em realizar a pavimentação das vias, construção de escolas e futura área de lazer. Demonstra que por ser a área prevista em legislação municipal para a urbanização de novos bairros facilitou e agregou valor ao espaço urbano, que dispõe assim de pavimentação das vias de pedestre, acessibilidade, a despeito da pouca arborização urbana e nenhuma área verde. O bairro carece de estabelecimentos de comércio de abastecimento e de serviços diários, assim como não dispõe de espaços de trabalho, nem de espaços para juventude.

Concluindo, a questão habitar para o presente e a criação de novas paisagens, no caso em estudo e na maior parte das cidades brasileiras, demandam uma construção participativa. Combinar os interesses privados na apropriação do capital financeiro imobiliário com o atendimento à demanda de habitação social, mesmo sendo contraditório, pode ser viabilizado. Mas requer diretrizes de considerar realmente que o projeto urbano equilibrado é de responsabilidade tanto do poder público quanto do empreendedor privado. E deveria ainda contar com a participação mais efetiva dos moradores no estabelecimento das prioridades para a integração e inclusão urbanas.

AGRADECIMENTOS

Agradecemos à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado do Rio Grande do Sul e à Universidade de Passo Fundo.

REFERÊNCIAS

BONDUKI, N.; ROSSETO, R.; GHILARDI, F. H. **Política e Sistema Nacional de Habitação, Plano Nacional de Habitação**. Rio de Janeiro: Instituto Brasileiro de Administração

Municipal: Agência Goiana de Habitação, 2012. Disponível em: <http://www.agehab.go.gov.br/pehis/download/texto%20_1.pdf>. Acesso em: 20 maio 2012.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Programas habitacionais**. Brasília: 2012.

CONSTRUTORA PRIORI. **Jardins Nativos**. 2016. Disponível em: <<http://www.construtorapriori.com.br/>>. Acesso em: 27 fev. 2016.

Fee-Fundação de Economia e Estatística. **Passo Fundo**. Porto Alegre: 2012.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo demográfico: 2010**. Rio de Janeiro, 2010.

KALIL, Rosa Maria Locatelli. Produção da habitação social em Passo Fundo (RS): processo histórico e situação atual. ENCONTRO DE TEORIA DE HISTÓRIA DA ARQUITETURA DO RIO GRANDE DO SUL, 6. **Anais...** Passo Fundo, 2003.

_____. **Habitação de interesse social, políticas públicas e desempenho municipal**. Relatório da Pesquisa. Passo Fundo: FAPERGS/Universidade de Passo Fundo, 2014.

_____, GELPI, Adriana. Políticas públicas de habitação social: panorama em municípios polo da região da produção. (1568–1577). In: Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 15. **Anais...** Maceió: Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído, 2014.

MARICATO, Ermínia. **Os impasses da política urbana no Brasil**. Petrópolis: Vozes, 2011.

MEYER, João F. P. As políticas habitacionais e seus desdobramentos. In: VARGAS, Heliana Comin; ARAÚJO, Cristina Pereira de. (Orgs.) **Arquitetura e mercado imobiliário**. Barueri, SP: Manole, 2014.

MONTANER, Josep Maria; MUXI, Zaida; FALAGÁN, David H. **Herramientas para habitar el presente: la vivienda del siglo XXI**. Barcelona: Master Laboratorio de la vivienda del siglo XXI, 2011.

PASSO FUNDO. **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado**. Passo Fundo. 2006. Disponível em: <<http://www.leismunicipais.com.br>>. Acesso em: 26 fev. 2016.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2012.

SOBARZO, O. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, M. E. B.; ELIAS, D.; SOARES, B. R.; (Org.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Passo Fundo e Mossoró**. (29-100). São Paulo: Expressão Popular, 2010.

WERNER, E. et al. **Pluralismo na habitação: parceria entre agentes públicos e não públicos**. São Paulo: Annablume, 2001.