Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

CÁSSIA BARTSCH NAGLE

Processo de projeto e métodos de avaliação para habitações coletivas: diálogos disciplinares entre o Brasil e a Holanda

São Paulo

2019

Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

CÁSSIA BARTSCH NAGLE

Processo de projeto e métodos de avaliação para habitações coletivas: diálogos disciplinares entre o Brasil e a Holanda

Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Doutora em Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Professor Doutor Leandro Silva Medrano

EXEMPLAR REVISADO E ALTERADO EM RELAÇÃO À VERSÃO ORIGINAL, SOB RESPONSABILIDADE DA AUTORA E ANUÊNCIA DO ORIENTADOR.
A versão original, em formato digital, ficará arquivada na Biblioteca da Faculdade.
São Paulo, 10 de setembro de 2019.

São Paulo

2019

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.

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

Nagle, Cássia Bartsch
Processo de projeto e métodos de avaliação para habitações coletivas: diálogos disciplinares entre o Brasil e a Holanda / Cássia Bartsch Nagle; orientador Leandro Silva Medrano. - São Paulo, 2019.
333p.

Tese (Doutorado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo.

1. Projeto de Arquitetura. 2. Habitação. 3. Holanda. 4. Brasil. I. Medrano, Leandro Silva, orient. II. Título.

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

NAGLE, Cássia Bartsch. **Processo de projeto e métodos de avaliação para habitações coletivas**: diálogos disciplinares entre o Brasil e a Holanda. 2019. 333p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

Banca examinadora

Prof. Dr. Leandro Silva Medrano
Instituição: FAU USP, Brasil
Julgamento: Aprovado

Prof. Dr. Paulo Julio Valentino Bruna
Instituição: FAU USP, Brasil
Julgamento: Aprovado

Prof. Dr. Francisco Borges Filho
Instituição: FEC UNICAMP, Brasil
Julgamento: Aprovado

Prof. Dr. David Moreno Sperling
Instituição: IAU USP, Brasil
Julgamento: Aprovado

Prof. Dr. Nelson Jorge Amorim Mota
Instituição: TU DELFT, Holanda
Julgamento: Aprovado

AGRADECIMENTOS

A todos que acreditaram nesta pesquisa. E que acreditaram no meu potencial.

A minha família, por estar sempre ao meu lado, seja para um abraço ou para um conselho.

Aos que contribuíram com esta tese, das mais diferentes formas. Em especial, a todos os entrevistados no Brasil e, principalmente, na Holanda: arquitetos, urbanistas, planejadores urbanos, professores, sem os quais não seria possível este resultado. Por questões de metodologia de pesquisa muitos nomes não são citados aqui, mas já os agradeci imensamente pessoalmente.

A Municipalidade de Amsterdã, e todos os seus departamentos, por tanta atenção e cordialidade. A Municipalidade de Almere e de Roterdã. Aos professores da TU Delft e da FAU USP. A COHAB-SP, a SP Urbanismo e a Prefeitura do Município de São Paulo. Aos escritórios do Mecanoo, NL Architects, MVRDV, MMBB, Architectuur Lokaal. Ao Udo Garritzman que tanto me explicou e me deu esperança.

Aos professores Nelson Mota e Clarine van Oel, por abrirem as portas da TU Delft para mim e me receberem tão bem. Ao professor Theo van der Voordt, por me indicar o caminho até lá.

A Sandra van Assen e José van Campen, por tanto aprendizado, simpatia, carinho e perspectiva de pesquisas futuras.

A Holanda, e em especial as cidades de Delft e Amsterdã, que me acolheram e me permitiram vivenciar um sonho.

Aos professores Doris Kowaltowski e Paulo Bruna, presentes na banca de qualificação do Doutorado, por sua contribuição. A este último por ter me instigado ainda na banca de mestrado, o que me fez chegar até aqui. Aos professores presentes na banca de defesa, por aceitarem o convite. E ao meu orientador, Leandro Medrano, pela imensa oportunidade.

Finalmente, ao apoio financeiro da FAPESP: processo nº 2015/08104-5 (Bolsa no País) e processo nº 2016/03585-8 (Bolsa Estágio de Pesquisa no Exterior – BEPE), Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

RESUMO

Processo de projeto e métodos de avaliação para habitações coletivas: diálogos disciplinares entre o Brasil e a Holanda

Atualmente, grande parte da produção habitacional no Brasil é resultante de forças de mercado despreocupadas com questões arquitetônicas e urbanas essenciais. Por outro lado, alguns países desenvolvidos, como a Holanda, conseguiram se destacar na produção habitacional, em diversos aspectos, como qualidade, quantidade, inovação, normativas e estruturação de um processo de projeto. Tem-se como hipótese que na Holanda houve construção crítica disciplinar, que envolveu práticas e métodos, resultando em mecanismos de produção, avaliação e processo bem estruturados, o que contribuiu para possibilitar a construção de uma arquitetura habitacional consagrada pela literatura especializada da área, enquanto que no Brasil a qualidade arquitetônica e urbana não é devidamente aferida nas etapas de projeto, pois nas últimas décadas não houve uma evolução significativa de métodos, práticas ou elementos críticos. Portanto, o objetivo desta pesquisa é documentar e analisar criticamente o processo de projeto, especialmente em suas fases iniciais de concepção, de habitações coletivas contemporâneas controladas pelo poder público, na Holanda e no Brasil, buscando similaridades e, principalmente, diferenças entre os dois países, e considerando suas divergências culturais, sociais e econômicas. Com esta finalidade, foram analisados casos de habitação coletiva contemporâneos em Amsterdã e em São Paulo, reunindo e organizando documentos sobre seu processo de projeto, diretrizes projetuais e metodológicas para elaboração de edifícios e bairros habitacionais, e metodologias de análise e avaliação de projetos. Complementarmente, foi feita a avaliação e comparação dos casos, considerando suas bases projetuais e metodológicas. Desta forma, busca-se contribuir para o desenvolvimento de um corpo disciplinar, de crítica teórica e projetual, de processo de projeto e instrumentos de avaliação no Brasil, e com a discussão sobre a produção habitacional no País, em contraste com a realidade na Holanda.

Palavras-chave: Métodos de avaliação de projeto. Processo de projeto. Holanda. Brasil. Habitação coletiva.

ABSTRACT

Design process and methods of evaluation for collective housing: disciplinary dialogues between Brazil and the Netherlands.

Nowadays, much of the housing production in Brazil is the result of market forces unconcerned with essential architectural and urban issues. On the other hand, some developed countries, such as the Netherlands, have been standing out in housing production across several aspects, such as quality, quantity, innovation, regulations and structuring of design processes. It is hypothesized that, in the Netherlands, critical disciplinary construction, involving practices and methods, resulted in well-structured production, evaluation and process mechanisms that contributed to the construction of a housing architecture consecrated by the specialized literature of the field. Meanwhile, in Brazil, architectural and urban quality is not properly measured throughout the design stages, because in the last decades there have been no significant advances made in methods, practices or critical elements. Therefore, the objective of this research is to document and critically analyze the design process, especially in the initial stages of conception, of contemporary collective housing controlled by the public authorities, in the Netherlands and Brazil, seeking out similarities and, especially, the differences between the two countries, taking into account their cultural, social and economic divergences. In order to do so, cases of contemporary collective housing in Amsterdam and São Paulo were analyzed, gathering and organizing documents on their design process and design and methodology guidelines for the construction of residential buildings and neighborhoods, as well as methodologies for project analysis and evaluation. In addition, these projects were assessed and compared, considering their design and methodological basis. In this way, a contribution can be made to the development, in Brazil, of a disciplinary body of theory and project criticism, design processes and evaluation instruments, and to the discussion about the country's housing production in contrast to the reality found in the Netherlands.

Keywords: Project evaluation methods. Design process. The Netherlands. Brazil. Collective housing.

SUMÁRIO

1 Introdução 17
1.1 Objeto 18
1.2 Questões centrais da pesquisa 20
1.3 Hipótese 20
1.4 Objetivos 20
a. Objetivo geral 20
b. Objetivos específicos 21
1.5 Métodos 21
1.6 Estrutura da tese 23
2 Habitação Coletiva: estratégias projetuais, avaliação e qualidade 25
2.1 A avaliação em arquitetura e urbanismo e a qualidade de projeto 28
2.2 Metodologias e instrumento de análise e avaliação de projetos habitacionais e de suas características arquitetônicas e urbanas durante o processo de projeto 33
2.3 Definição de qualidade: parâmetros essenciais para a cidade contemporânea 54
2.4 Comparando dois países 58
3 Habitação coletiva contemporânea na Holanda: processo de projeto, controle e avaliação 71
3.1 A TU Delft como formadora de administradores de habitações e de administradores de projeto e construção 75
3.2 Associações de Habitação Holandesas 76
3.3 Instrumentos de controle da produção 80
3.3.1 Nível nacional 80
3.3.2 Nível provincial 85
3.3.3 Nível municipal 86
3.4 A produção contemporânea em Amsterdã 132
3.5 O urbanismo moderno em revisão: o caso de Bijlmermeer, em Amsterdã 140
4 Habitação coletiva no Brasil: críticas e novas tentativas 145
4.1 Introdução 145
4.2 A produção de cidades no Brasil 146
4.3 A produção de habitações (e de cidades) dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) 147

4.3.1 Como o programa se organiza (BRASIL, 2017 e BANCO DO BRASIL, 2017) . 147

4.3.2 Críticas à produção habitacional do MCMV 149

4.3.3 A não generalização da crítica 153

4.3.4 Instrumentos de controle das características dos projetos do PMCMV 156

4.4 A cidade de São Paulo 167

4.4.1 O novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo..... 168

4.4.2 As operações urbanas em São Paulo 170

4.4.3 Plano Municipal de Habitação (2009-2024)..... 174

4.4.4 Normativas e legislação..... 176

4.4.5 Editais de Chamamento para produção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo, relacionados à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP). 178

4.4.6 Exemplos contemporâneos de interesse arquitetônico e urbano na cidade de São Paulo 185

5 Estudos de caso 189

5.1 Amsterdã, Holanda: IJburg, Haveneiland..... 190

5.1.1 A visão de desenvolvimento da área 195

5.1.2 O projeto de Haveneiland..... 199

5.1.3 O plano urbano para Haveneiland e Rieteiland leste 204

5.1.4 Processo de projeto em Haveneinland 208

5.1.5 O projeto de um edifício em Haveneiland, IJburg..... 220

5.1.6 A continuidade do projeto em Centrumeiland..... 221

5.2 Amsterdã, Holanda: Funenpark 242

5.2.1 O processo de projeto em Funenpark..... 254

5.3 São Paulo, Brasil: Programa Minha Casa Minha Vida na Cidade de São Paulo - Chamamento nº 003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1, COHAB-SP..... 255

5.3.2 Processo de Projeto do MCMV na COHAB-SP 268

5.4 São Paulo, Brasil: Jardim Edite..... 268

5.5 São Paulo, Brasil: as Operações Urbanas. Concurso público Água Branca. 270

5.5.1 Processo de projeto na Operação Urbana Água Branca 277

5.6 Considerações sobre os instrumentos e processo de projeto 278

5.7 *Design review* dos projetos..... 279

5.8 Os processos de projeto 291

5.8.1 O processo de projeto em Amsterdã 291

5.8.2 O processo de projeto em São Paulo 294

5.9 Considerações sobre a interferência do processo e dos instrumentos nos resultados finais de projeto 295

6 Conclusão 297

6.1 Um processo de projeto estruturado desde o seu início 298

6.2 A propriedade da terra é premissa? 300

6.3 Parâmetros de qualidade e *design codes* 301

6.4 *Welstands* 302

6.5 *Quality team* e supervisor 302

6.6 *Housing associations* 302

6.7 Aplicações no Brasil 303

7 Referências bibliográficas 309

ANEXO: lista de termos em holandês 333

1 Introdução

A habitação, um dos principais elementos das cidades, permanece desde o século passado até hoje como uma das questões centrais das cidades contemporâneas, uma problemática que ainda se mantém no foco de discussões.

> Si la Antigüedad se conoce por sus monumentos fúnebres, el Medievo fue el tiempo de las catedrales, el Renacimiento descubrió palacios y la Ilustración reconsideró la ciudad, se pondría aventurar que, entre las estaciones de ferrocarril construidas en el umbral del siglo XIX y los aeropuertos diseñados en nuestros días, el siglo XX ha sido el tiempo de la vivienda. El siglo de las grandes obras ingenieriles y arquitectónicas hay tejido también su historia en torno de la preocupación por los espacios domésticos y por las viviendas dignas e justas (ZABALBEASCOA, 1998, p. 17).

O déficit habitacional, a produção de baixa qualidade, a periferização, a coesão social, entre tantos outros temas ocupam o cerne das preocupações urbanas e das políticas públicas pelo mundo. Ao longo do tempo, a motivação e os objetivos foram distintos. Por exemplo, na época da revolução industrial na Europa a preocupação era com a salubridade, as condições precárias de moradia e os cortiços. Já no pós-guerra europeu, o objetivo era a produção de moradias em larga escala para suprir o déficit decorrente das destruições.

Atualmente, países como a Holanda mantêm uma preocupação com a produção de elevada qualidade, desde a escala urbana até o edifício, despendendo atenção aos procedimentos de projeto de habitação coletiva, legislações e normativas, metodologias de análise e avaliação das propostas, e aos resultados obtidos. Por outro lado, grande parte da produção habitacional brasileira é resultante de forças de mercado, despreocupadas com questões essenciais de qualidade arquitetônica e urbana. Certamente, deve-se considerar que existem bons exemplares habitacionais dispersos no Brasil, apesar de não serem comumente encontrados. Falta, no país, um desenvolvimento crítico mais presente, um controle mais eficaz das propostas em relação aos seus conceitos e contexto, e um processo de projeto mais detalhado, cuidadoso e estruturado. Outro agravante é a falta de um método de análise conceitual e de concepção das propostas. Por exemplo, em alguns programas nacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), um dos únicos controles dos projetos executados se limita ao cumprimento de parâmetros específicos, uma espécie de checklist, com padrões como dimensionamento mínimo dos ambientes – além, certamente, de legislações pertinentes. Ademais, o Programa estabelece prioridade aos projetos com menor valor de aquisição das unidades habitacionais (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2015). Portanto, é uma indicação de que o processo de projeto em um caso como este se resume, quase que exclusivamente, ao cumprimento de tabelas de áreas ao menor custo possível, o que tem gerado resultados de baixa qualidade realizados por construtoras, sem a devida reflexão crítica e teórica sobre arquitetura e urbanismo por parte de quem projeta e constrói as habitações. Em outros espectros o controle da qualidade também se mantém em questões técnicas e

materiais, ou em relação à mão de obra, como no caso do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H). Todavia, este não é o foco desta pesquisa.

Percebendo-se uma nítida diferença de processo de projeto nos dois países, e de resultados obtidos, a pesquisa buscou compreender as distinções de processo de projeto, e os processos de avaliação nos dois países, observando as lacunas do processo de projeto no Brasil e o que poderia ser alterado e aprimorado, visando garantir resultados mais satisfatórios. É de primordial importância a definição de um processo de projeto que garanta as qualidades mínimas (arquitetônica, espacial, urbana, construtiva, funcional, programática, etc.) necessárias às habitações, incluindo os fatores que influenciam as tomadas de decisões, como fundamentação, normativas, documentos governamentais de definição de características projetuais, bases de concursos, entre outros, e de uma metodologia de análise e seleção de propostas, para que sejam executados projetos adequados e de interesse arquitetônico e urbano.

Os diferentes modelos de análise e avaliação de projetos criados ao longo dos anos para auxiliar o processo projetual tiveram pouca inserção em países como o Brasil, onde outros valores, primordialmente os de custo imediato, são, na maior parte das vezes, prioritários nas decisões de projeto. A economia é uma ciência abrangente, que trata as questões de maneira imediatista, sem a devida consideração de custo ao longo da vida do edifício ou qualidade estética, funcional e programática. Certamente, os fatores de custo e orçamento são essenciais, todavia, são possíveis melhores resultados sem desconsiderar estes aspectos.

1.1 Objeto

Carmona (2016) indica que na governança urbana a provisão pode ser pública ou orientada ao mercado, mas raramente se encontra nos extremos, totalmente pública ou totalmente de mercado. Entretanto, esta associação não tem funcionado devidamente e seus produtos não estão resultando, de maneira geral, em qualidade no Brasil. Se a produção urbana e habitacional é regida pela equação *Estado + mercado imobiliário*, como indicado acima, e ela é a mesma na Holanda, país onde existe qualidade na prática de arquitetura habitacional, em que ponto do processo de projeto e da metodologia eles se diferenciam em relação ao Brasil? Esta é a questão chave para entender onde estamos falhando no sistema atual.

Design ou projeto se refere à modelagem do lugar, do espaço e envolve um processo que pode ser influenciado historicamente, formado por normas e práticas variáveis de acordo com o local, determinado e modificado por contextos políticos e econômicos, e definido pelas relações de poder dos agentes envolvidos (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017). Apesar disso, a relação entre processo de projeto urbano e seu resultado final não têm sido foco da literatura (BANERJEE; LOUKAITOU-SIDERIS, 2011).

As normativas, que visam os resultados do design, indicam a ideia de que o processo de design também tem dimensões de qualidade, o que influencia na forma final (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017). Portanto, a qualidade não se restringe somente ao produto final, mas se expande também ao processo. Assim, faz-se necessária a compreensão do processo de projeto de bairros habitacionais e de habitação coletiva contemporânea no Brasil e na Holanda, de forma ampla, considerando suas intervenientes, parâmetros e metodologias, além de etapas de avaliação e controle, buscando as semelhanças e diferenças entre os dois países.

Desta forma, considera-se aqui o processo de projeto, principalmente nas etapas iniciais de concepção deste e que leva ao produto final. Todavia, o foco não é no procedimento de reflexão e tomada de decisões dos arquitetos individualmente, pois estes temas muitas vezes são subjetivos e variáveis, ou seria reflexo do ensino de arquitetura no País, o que foge do escopo desta pesquisa. Objetiva-se, então, analisar os elementos que interferem na concepção do projeto e no resultado final, tais como diretrizes projetuais, parâmetros, objetivos e conceitos das propostas, exigências de órgãos governamentais ou financiadores, legislações e normativas, além de métodos de análise conceitual, e de avaliação ou seleção de projetos a serem construídos.

Neste sentido, a pesquisa dedica-se à compreensão do processo de projeto e das metodologias de análise e avaliação de projetos habitacionais na Holanda, país à frente nesta questão, refletindo sobre os pontos considerados por eles, em contraste com a realidade no Brasil. Estas metodologias ou instrumentos evidenciam tanto a construção crítica e teórica do país, quanto a preocupação dos governos com estas questões, além de ser em si um dos principais instrumentos do processo de projeto em cada caso. De maneira análoga, busca-se entender o processo de projeto e as ferramentas que o Brasil possui e a verificação de sua real utilização, a fim de compreender se os instrumentos já disponíveis são suficientes para se atingir as soluções desejadas.

O interesse nesta pesquisa é por avaliações *ex-ante*, ou seja, avaliação antes do fato, antes da construção, ou pré-construção. Estas avaliações feitas durante o processo de projeto permitem alterações no produto final ainda durante a fase de concepção, no decorrer do processo projetual, evitando-se ou minimizando-se a má qualidade dos resultados e obstando reformas, revitalizações ou demolições. Buscou-se, portanto, protocolos de análise de projeto, métodos de auxílio e controle do processo de projeto, metodologias, ferramentas e instrumentos de avaliação que tratassem dos tópicos de qualidade arquitetônica e urbana, conceitos apresentados mais à frente. Portanto, são metodologias que podem ser utilizadas durante o processo de projeto, relacionadas à concepção do projeto e não abrangem questões técnicas nem Avaliações Pós-Ocupação (APO).

Este estudo não se dedica à análise das habitações como produto final, uma vez que a realidade no Brasil e na Holanda é distinta em vários aspectos, como o econômico e o tecnológico. Entretanto, é possível compreender o processo de projeto holandês que permitiu que tais resultados fossem alcançados. Portanto, não será feita a simples análise dos projetos construídos, enquanto forma final, mas sim do processo de projeto (envolvendo as suas condicionantes) que permitiu se chegar àquele resultado.

1.2 Questões centrais da pesquisa

As principais questões que orientaram a pesquisa:

- Como as características arquitetônicas, habitacionais, urbanas e de implantação - relacionadas à habitação - são controladas na Holanda? Quais são os métodos e protocolos utilizados para controlar o projeto durante o processo (antes da construção)?
- Quais são as ferramentas ou metodologias ligadas à avaliação da qualidade do projeto arquitetônico e urbano na Holanda? Métodos de avaliação utilizados pelo governo holandês (em distintas esferas).
- Como funcionam essas ferramentas ou metodologias? Quais são os critérios e métodos dos instrumentos existentes para a avaliação da qualidade do projeto arquitetônico e urbano?
- Compreensão do processo de projeto (arquitetura + inserção urbana) na Holanda. Verificação dos procedimentos utilizados por arquitetos, colaboradores e municipalidade, políticas ou normativas existentes, diretrizes seguidas.
- Verificar os métodos e protocolos desenvolvidos nas universidades e por pesquisadores.
- Em comparação, como todos estes temas apresentados acima são tratados no Brasil?
- Quais as diferenças entre os dois países em relação aos tópicos acima?
- Como o processo de projeto influenciou os produtos resultantes nos dois países?

1.3 Hipótese

Tem-se como hipótese que na Holanda houve construção crítica disciplinar, que envolveu práticas e métodos, resultando em mecanismos de produção, avaliação e processo bem estruturados, o que contribuiu para possibilitar a construção de uma arquitetura habitacional destacada pela literatura especializada da área, enquanto que no Brasil a qualidade arquitetônica e urbana não é devidamente aferida nas etapas de projeto, pois nas últimas décadas não houve uma evolução significativa de métodos, práticas ou elementos críticos.

1.4 Objetivos

a. Objetivo geral

O objetivo desta pesquisa é documentar e analisar criticamente o processo de projeto, especialmente em suas fases iniciais de concepção de bairros e habitações coletivas contemporâneas controladas pelo poder público, na Holanda e no Brasil, buscando similaridades e, principalmente, diferenças entre os dois países, e considerando suas diferenças culturais, sociais e econômicas.

b. Objetivos específicos

- Identificar premissas, parâmetros e diretrizes projetuais para elaboração de projetos de habitação coletiva no Brasil e na Holanda.
- Identificar e examinar as metodologias de análise e avaliação projetual em cada país, relacionados à habitação.
- Analisar projetos habitacionais contemporâneos, no Brasil e na Holanda, com foco no processo de projeto dos mesmos e nos métodos de análise e avaliação utilizados.

1.5 Métodos

O estudo se concentra na compreensão do processo de projeto e de métodos de avaliação durante seu processo, no caso de bairros habitacionais e habitações coletivas contemporâneas no Brasil e na Holanda e de seus respectivos instrumentos de controle da produção em relação às características urbanas e arquitetônicas. Para tanto, a pesquisa necessitou inicialmente de um recorte temporal, abrangendo desde os anos 2.000 até hoje, com foco nas soluções mais recentes.

A ampla pesquisa bibliográfica envolveu os seguintes temas:

a. Textos e críticas em livros e periódicos sobre o tema da arquitetura habitacional e da habitação coletiva (críticas à produção habitacional do período nos dois países).
b. Documentos que guiam o processo de projeto no Brasil e na Holanda (parâmetros arquitetônicos e urbanísticos a serem seguidos, bases governamentais, bases de concursos).
c. Métodos contemporâneos de processo de projeto no Brasil e na Holanda.
d. Métodos de análise e avaliação conceitual e crítica de projetos habitacionais, existentes na literatura de área.

Para tanto, foram consultados livros de referência e bases nacionais e internacionais de periódicos acadêmicos indexados e referenciados. Na seleção da bibliografia foi considerada a data de publicação, com foco em publicações mais recentes de temas associados à pesquisa (publicações dos últimos 10 anos, e, em especial, publicações dos últimos cinco).

Além da pesquisa bibliográfica, foi essencial a realização de entrevistas, principalmente no estudo sobre a Holanda (devido, entre outros fatores, ao idioma e a um universo totalmente distinto do Brasil e desconhecido até então). Buscou-se investigar em profundidade ferramentas de planejamento e desenho urbano aplicadas e instrumentos de projeto na Holanda para garantir a qualidade de projetos urbanos e arquitetônicos em vizinhanças habitacionais, desde as fases iniciais de projeto. Focou-se nos métodos de avaliação dos planos urbanos para controle da qualidade urbana e no controle da produção arquitetônica durante a fase de design. As reuniões permitiram a coleta de

material essencial para a pesquisa e as visitas de campo permitiram visitas *in loco* aos projetos estudados. De maneira análoga, foram feitos levantamentos dos mesmos temas no Brasil.

Foram feitas mais de 60 entrevistas na Holanda, além das realizadas no Brasil, para entendimentos das duas realidades. Algumas delas aparecem ao longo deste trabalho. Para o tratamento das entrevistas foi importante e necessário manter o anonimato dos entrevistados por diferentes motivos: (i) Os entrevistados se sentiam mais livres para explicar o processo, o que era fundamental para se ter visão das falhas existentes, e não só dos benefícios; (ii) O importante neste trabalho é compreender como os processos de projeto funcionam nos dois países, com seus prós e contras, e não apontar opiniões de determinadas pessoas.

Portanto, ao longo desta tese eles são referenciados como "entrevistado 01", "entrevistado 02", "entrevistado 03", e assim por diante, sempre no gênero masculino, além de estar indicada a data em que se realizou o encontro (ex: Entrevistado 01, 2016). A seguir, é apresentada a relação de entrevistas, assim como instituição de origem e cargos exercidos pelos entrevistados (são indicados aqui somente os que aparecem como referência ao longo do texto).

Tabela 1. Lista de entrevistados para pesquisa.

Entrevistado 01	Membro de "housing association" na cidade de Nunspeet
Entrevistado 02	Membro da equipe "Conselheiro de política" / Desenvolvimento urbano / Espaço e moradia (Municipalidade de Roterdã)
Entrevistado 03	Professor da TU Delft
Entrevistado 04	Professor da TU Delft
Entrevistado 05	Membro da equipe de Solo e Desenvolvimento / Mercado Imobiliário (Municipalidade de Amsterdã)
Entrevistado 06	Membro da diretoria do Architectuur Lokaal
Entrevistado 07	Membro do Team Ruimtelijke Kwaliteit – Equipe de Qualidade Espacial (Municipalidade de Amsterdã)
Entrevistado 08	Professor TU Delft e projetista de famoso escritório de arquitetura Holandês
Entrevistado 09	Membro da equipe de projeto *masterplan* IJburg
Entrevistado 10	Membro da equipe de projeto *masterplan* Funenpark
Entrevistado 11	Membro da equipe de supervisão de IJburg
Entrevistado 12	*Rijksbouwmeester*
Entrevistado 13	Membro da diretoria da COHAB-SP
Entrevistado 14	Membro da Diretoria das Operações Urbanas Consorciadas.
Entrevistado 15	Membro da equipe de projeto do Jardim Edite
Entrevistado 16	Membro da equipe dos Projetos de Intervenção Urbana
Entrevistado 17	Membro da Diretoria do Departamento de Planejamento Urbano e Sustentabilidade (Municipalidade de Amsterdã)
Entrevistado 18	Membro da diretoria da COHAB-SP
Entrevistado 19	Arquiteto do escritório que desenvolveu o projeto em Funenpark
Entrevistado 20	Membro da equipe de *Zelfbouw* em Centrumeiland (IJburg)
Entrevistado 21	*Urban designer* e *sênior advisor* na Municipalidade de Amsterdam, responsável por diversos bairros da cidade (projeto e supervisão)
Entrevistado 22	Membro do setor de urbanismo da Prefeitura de São Paulo

Fonte: a autora

Realizou-se Estágio de Pesquisa no Exterior (Bolsa Estágio de Pesquisa no Exterior-BEPE/FAPESP), na TU Delft (*Delft University of Technology*). A TU Delft é um centro de excelência em ensino e pesquisa em arquitetura (uma das melhores Faculdades de Arquitetura do mundo, usualmente no top 3 dos rankings de classificação de Universidades do mundo), com grupos de especialistas estreitamente relacionados ao tema do presente projeto.

1.6 Estrutura da tese

O primeiro capítulo aborda, conforme verificado até aqui, o tema da pesquisa, além de seus objetivos, hipótese e métodos.

No segundo capítulo é apresentada a fundamentação teórica que embasou esta pesquisa, relacionando-se diretamente à análise e avaliação de projetos de habitação coletiva, introduzindo os temas de métodos de análise e avaliação, avaliação em arquitetura e urbanismo e qualidades de projeto, além de tratar sobre o tema das análises comparativas.

Uma vez que o intuito da pesquisa é analisar os processos de projetos e métodos de avaliação em dois países, no terceiro capítulo inicia-se a apresentação do primeiro deles, a Holanda, com foco na cidade de Amsterdã, sua produção recente e os instrumentos de controle da produção.

Já no quarto capítulo, aborda-se a produção habitacional contemporânea no Brasil, como o programa governamental Minha Casa Minha Vida e as críticas relativas a ele. Observam-se os parâmetros de controle desta produção e instrumentos de direcionamento e produção na cidade de São Paulo.

Decorrência da pesquisa, o quinto capítulo traz os estudos de caso, indicando como os instrumentos dos capítulos anteriores foram utilizados em exemplos práticos e reais. Finalmente, os projetos são avaliados e comparados, por meio de metodologias existentes na literatura, e os instrumentos de controle e avaliação dos dois países são justapostos.

O sexto e último capítulo se refere às conclusões da tese. Os argumentos buscam sintetizar as diferenças entre os processos de projeto na Holanda e no Brasil, na tentativa de indicar possíveis melhorias no âmbito brasileiro.

2 Habitação Coletiva: estratégias projetuais, avaliação e qualidade

Comumente, motivos econômicos se sobrepõem à qualidade das cidades e dos edifícios. Por isso, é necessário que haja atores lutando pelos objetivos de longo prazo, interesses públicos e pela qualidade do espaço. Esta responsabilidade é tida usualmente como responsabilidade de agentes públicos, como as Municipalidades, especialmente no direcionamento do processo de projeto, no pré-estabelecimento de qualidades a serem atingidas e nos instrumentos de avaliação de propostas. Portanto, é importante identificar o poder e o controle do setor público na formação do ambiente construído. O termo "*design governance*" é muito adequado neste sentido, e é definido como "o processo de intervenção sancionada pelo Estado nos meios e processos de projetar o ambiente construído a fim de moldar os processos e os resultados em um interesse público definido" (CARMONA, 2013[1], apud CARMONA, 2016, p. 705. Tradução da autora).

As autoridades têm interesse no "*design governance*", sendo que poucas sociedades mais avançadas mantêm um desenvolvimento descoordenado (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017). Todavia, segundo estes autores, é necessário encontrar um balanceamento entre níveis de intervenção, e entre certeza e flexibilidade, ou seja, entre políticas, ou orientações certeiras sobre o que é permitido fazer, e decisões arbitrárias, ou livres.

Este balanceamento oscila entre três tradições na formação do espaço construído (CARMONA, 2009): (i) criativo (quando a imagem e a liberdade de expressão e experimentação são mais importantes que outros valores, como o social); (ii) orientado para o mercado (que argumenta que este sabe melhor como fazer e o que vende mais; aspectos econômicos e de lucro se sobressaem; arquitetos são comumente retirados do processo, e mesmo projetos de baixa qualidade conseguem ser vendidos); e (iii) regulador (tentativa de corrigir os erros de mercado; tipicamente é uma mistura entre questões legais fixas e políticas que servem como guia, permitindo interpretações, sendo que ambas as opções têm pontos negativos). O autor indica que cada uma das tradições acima pode impactar negativamente na qualidade dos projetos, sendo que usualmente as práticas atuais não se encontram nos extremos. E, como cada uma delas objetiva um interesse distinto (alcançar soluções inovadoras, retorno monetário do investimento e satisfazer objetivos de políticas públicas, respectivamente), há uma zona de conflito onde elas se entrelaçam, ainda segundo Carmona (2009).

O "*design governance*" encontra críticas no campo político tanto do lado da direita, que diz que as iniciativas do mercado são minadas, prendendo as iniciativas locais e a criatividade a atrasos e burocracias, quanto da esquerda, que diz que a qualidade do design é uma preocupação elitista, que

[1] CARMONA, M. The Design Dimension of Planning (20 Years On). 2013. Website não encontrado.

busca valorizar ou proteger valores de proprietários e empreendedores (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017). Porém, como afirmam os mesmos autores, o bom design urbano se dedica aos interesses da sociedade como um todo, com valores de longo prazo.

Segundo Tiesdell e Adams (2011), a governança do design é intervencionista, pois seus instrumentos direcionam o setor imobiliário para resultados de políticas e não resultados de mercado. Regulações e controle por parte do Estado são apenas uma pequena parte do que molda o desenho urbano e as características das cidades, mas são evidentes (IMRIE; STREET, 2009). As regulações não são muito aceitas como contribuição positiva por alguns agentes envolvidos no processo de projeto (CARMONA, 2009), mas o uso de regras espaciais, regulações e racionalidade para a construção de espaços urbanos é característica básica de muitos contextos politicamente, socialmente e temporalmente distintos (IMRIE; STREET, 2009). A participação do Estado é fundamental dentro do processo de projeto, mas não deve se restringir à regulamentação direta dos projetos, argumentam Carmona, Magalhães e Natarajan (2017).

Por outro lado, desenvolvem-se também os direcionamentos de projeto (sistema discricionário), que dão ideias claras de como desenvolver a proposta a fim de se tornar mais aceitável pela comunidade (PUNTER, 2007). Ainda em concordância com este autor, em muitos casos sistemas regulatórios (leis e normativas fixadas) e discricionários (em que se estabelecem algumas bases para decisões futuras) se entrelaçam.

Porém, o trabalho dos arquitetos está entremeado por uma rede formada por Estado e organizações não estatais e civis (IMRIE; STREET, 2009). Portanto, segundo estes, o trabalho do arquiteto é resultado de uma coprodução, uma vez que é resultado da interação de diferentes atores e dependente de regras institucionais, processos governamentais, práticas e valores dos atuantes nas distintas fases do processo de projeto.

Nos dois projetos estudados por Kloosterman e Trip (2011), o planejamento se deu em concordância entre setores públicos e mercado imobiliário, em que este esteve envolvido na decisão de características do *masterplan*. Portanto, para os autores, considerações econômicas, em uma fase mais neoliberal têm sido incorporadas, sem que o governo deixasse de ter importante função. A coordenação de uma visão de longo prazo é fundamental neste processo (KLOOSTERMAN; TRIP, 2011).

É importante destacar também os *designs codes*, que podem garantir um processo mais positivo de negociação, garantindo que questões urbanas essenciais sejam reguladas sem suprimir a criatividade (CARMONA, 2009). Conforme o autor indica, os códigos são ferramentas que focam em entregar projetos urbanos de maior qualidade (podendo envolver arquitetura, paisagem e performance do edifício) e que determinam qualidade de projeto específica para uma área, baseados em um *masterplan* ou visão para uma área. No futuro, a "versatilidade será a chave para a reforma continuada do paradigma de padronização" (BEN-JOSEPH, 2009, p. 2700. Tradução da autora).

De volta a Carmona (2009), os *design codes* estabelecem parâmetros detalhados de projeto em distintas escalas, coordenando o caráter do local, provê possibilidades de exploração e negociação de

opções (relacionados inclusive a custos), e possibilita coordenação desde etapas iniciais. Se aliado às ferramentas de tecnologia, permitem a visualização dos potenciais efeitos das escolhas disponíveis (BEN-JOSEPH, 2009). Os códigos permitem ainda que os três fatores (criatividade, economia e regulação) não sejam deixados de lado, já que pressupõem criatividade em sua elaboração, permitem um processo mais eficiente (financeiramente benéfico) e esclarece o processo regulatório (CARMONA, 2009). Por outro lado, este autor conclui que, para um melhor projeto urbano, os códigos devem estabelecer padrões de desenvolvimento específicos para uma área, e que são mais interessantes quando aplicados a áreas maiores e áreas com mais de um proprietário, empreendedor ou projetista. Ou seja, se elaborados de maneira pouco desenvolvida ou se não usados de forma apropriada, acabam perdendo seu efeito.

O uso de códigos tem importante papel na melhora da qualidade dos resultados obtidos em projetos, fixando elementos obrigatórios para os esquemas urbanos, e coordenando diferentes times e etapas de processo, de forma mais integrada e em consenso, de modo a alcançar um projeto coerente (CARMONA, 2009). É relevante notar que, apesar de serem necessárias etapas simplificadas de obtenção de consentimento para prosseguimento de etapas posteriores, o uso de códigos não gerou aumento de tempo no processo de planejamento formal nos casos estudados por Carmona (2009).

Seguindo com Carmona, Magalhães e Natarajan (2017), um bom processo de projeto é tão importante quanto os resultados finais, uma vez que estes são moldados primeiro e dos quais a intervenção do Estado faz parte. Eles afirmam que os processos podem lançar mão tanto de ferramentas formais, como legislação, políticas públicas, controle de zoneamento, quanto de ferramentas informais ou não estatutárias, como concursos, premiações ou apoio educacional para melhora das habilidades de projeto. Ademais, podem ser diretos (prescritivos) ou indiretos (direcionamento para as tomadas de decisão), e específicos para uma área (relacionados ao terreno e ao projeto em si, como os *masterplans)* ou genéricos e gerais (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017).

Desta forma, os três autores acima descrevem como ferramentas formais: (i) legislação: regras obrigatórias; (ii) direcionamento (*design guidance*): instrumentos que determinam parâmetros de projeto para direcionamento, em caráter de recomendação e não requerimentos legais fixos. Pode não ser tão efetivo quanto os outros dois, pois depende dos envolvidos aplicarem em suas propostas; (iii) incentivos: encorajam certos resultados ou recompensam boas propostas. Subsídios; investimentos diretos; administração do processo; bônus (contrapartida em troca de maior área construída); controle (aprovação ou não de um projeto; pode haver um preço a ser pago em troca da autorização, compensação); adoção (infraestrutura feita por parte privada é doada ao Estado - governo garantirá que o item doado seja de boa qualidade e de fácil e barata manutenção); ação integrada de *design review* ao longo do processo; garantias.

Já entre as ferramentas informais, pode-se destacar (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017): (i) entendimento do problema (sobre natureza do design, qualidade do lugar, questões pragmáticas do design e processo de desenvolvimento); (ii) guias práticos, compartilhando boas práticas de processo e de resultados; (iii) estudos de caso; (iv) educação, formação e treinamento

(como os programas de Universidades); (iv) premiações (estabelecem padrões almejados e identifica esquemas exemplares); (v) campanhas (promover determinadas ideias); (vi) parcerias; (vii) avaliações por partes externas ao processo de projeto/permissões legais: indicadores e *design review* informal (criticas e aconselhamentos feitos por experts, de modo a adicionar valor ao projeto antes de ser submetido para a avaliação formal), certificações, concursos; (ix) assistência (financeira ou de experts em projetos); (x) participação da população.

Para o controle de desenvolvimento, Carmona, Carmona e Gallent (2003) defendem que deve ser introduzida uma lista de verificação no planejamento, tentando melhorar a qualidade das propostas, devem ser utilizados *masterplans* para alcançar melhores projetos, deve existir a participação dos usuários no processo de planejamento e uma maior mediação em casos de disputas. Por isso, faz-se necessário que eles sejam instrumentos de regulação e desenvolvidos para tal. Segundo Punter (2003), processos de *design review* por pares também têm sido reconhecidos por aumentar a qualidade de projetos e de debates.

Portanto, serão analisados nesta pesquisa os momentos em que o governo ou esferas públicas tiveram justaposição ao processo de projeto, tanto em níveis de pré-determinação de parâmetros quanto de acompanhamento do processo e de tomada de decisões de projeto.

2.1 A avaliação em arquitetura e urbanismo e a qualidade de projeto

> O valor arquitetônico pode ser julgado de forma justa, julgado objetivamente? Acho que este livro mostra que pode - contanto que alguém deixe a proposição um tanto vaga e na voz passiva, e desde que não se imagine "julgado" como significar fixo para sempre. O fluxo é a norma. Todos os valores evoluem, exceto o valor da própria vida (BENEDIKT, 2007, p. xxix. Tradução da autora).

As análises e avaliações de projeto no campo da arquitetura e urbanismo permitem a reflexão sobre as práticas na disciplina, os processos envolvidos e os resultados atingidos. Se aplicadas nas fases de concepção e desenvolvimento de projeto, permitem a adoção de melhores soluções, garantindo melhores resultados do produto final, pois as decisões tomadas nas fases iniciais do projeto impactam todas as demais. Como indicam Silva, Silva e Agopyan (2003), as decisões de maior potencial de impacto ambiental estão nos estágios iniciais de processo e projeto.

Portanto, o interesse nesta pesquisa é por avaliações *ex-ante*, ou seja, avaliação antes do fato, ou em outras palavras, pré-construção. Estas avaliações feitas durante o processo de projeto permitem alterações no produto final ainda durante a fase de concepção, ou ainda, reorganização do próprio processo projetual. Também se relaciona a avaliações projetuais de forma, arranjo e configuração, não focando, portanto, em avaliações técnicas ou avaliações pós-ocupação. Mesmo as avaliações concebidas para serem utilizadas em fases posteriores de projeto e construção, poderiam ser aplicadas

nas fases iniciais de projeto, garantindo que este esteja em concordância com os parâmetros de avaliação já desde o início do processo projetual.

A análise de projeto, segundo Moreira e Kowaltowski (2009), permite compreender as prioridades de projeto e questões funcionais, além de compreender as decisões tomadas pelo arquiteto, ou seja, as origens das soluções apresentadas. De acordo com exemplos encontrados na literatura, as análises podem ser (NAGLE; RAPPL; MEDRANO, 2013): (i) quantitativas (há atribuição numérica a partir de levantamento de dados), (ii) qualitativas (derivam de interpretações de métodos quantitativos) e (iii) comparativas (analisa-se um elemento em comparação com outros modelos e parâmetros).

Por outro lado, a avaliação de projetos envolve determinação de valor, no que se refere à qualidade do ambiente construído, do processo de projeto, da construção e de gerenciamento (VOORDT; WEGEN, 2013). Os objetivos das avaliações de projeto são, segundo os mesmos autores (2002): (i) analisar aspectos funcionais, estéticos, técnicos, econômicos e legais das propostas; (ii) cumprir expectativas e analisar objetivos atingidos; (iii) identificar efeitos não esperados e impasses; (iv) permitir situações e aberturas para críticas; (v) criar ou redefinir critérios do desenvolvimento do projeto.

A crítica surgiu na segunda metade do século XVlll, em um momento de mudanças no cenário da arquitetura e urbanismo, principalmente no que se refere a gostos e métodos de criação, sendo que Immanuel Kant foi um dos principais teóricos do assunto, mas foi no movimento moderno que a crítica de arquitetura ganhou destaque (MONTANER, 2012). Segundo Blas (2011), no início do século XX a habitação econômica se tornou um campo de investigação fundamental para os arquitetos, que buscaram aplicar métodos de análises oriundos de diversas áreas. Neste sentido, segundo o autor, o Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), realizado em Frankfurt, em 1929, com o tema "Habitação de subsistência mínima", foi fundamental na área de análises de habitações sociais, pois nele definiram-se códigos de desenho e cálculos numéricos como instrumentos básicos para a pesquisa, além da necessidade de se estabelecer um marco internacional para troca de experiências. Ainda de acordo com o mesmo autor, desde os anos 60, percebeu-se que a ideia da solução científica para o problema da habitação é consequência do ideal moderno de quantificação nas análises. Entretanto, a arquitetura não pode ser resumida em números nem ser desvinculada do meio em que se insere, o contexto urbano.

A partir dos anos 1960, diversos autores desenvolveram teorias que influenciaram amplamente a disciplina da arquitetura e urbanismo, como Kevin Lynch, Robert Venturi, Denise Scott Brown, Aldo Rossi, Jane Jacobs, Giulio Carlo Argan, Rafael Moneo, Theodor Adorno, Colin Rowe, Fred Koetter, Bernard Tschumi e Rem Koolhaas, entre tantos outros. Sobre as análises conceituais de projeto não se pode deixar de mencionar os trabalhos de Clark e Pause (2004), Ching (1998), Unwin (2003) e Baker (1998). Ademais, Peter and Alison Smithson desenvolveram um checklist de critérios para *masshousing,* que poderia ser aplicado no processo de projeto.

Alexander et al. (1977) fazem uma das principais contribuições à área de metodologia de análise de soluções projetuais, ao definir parâmetros de projeto considerados ideais, aos quais os novos projetos são comparados, numa tentativa de análise de valores históricos e culturais na arquitetura, em seu texto "A Pattern language" (1977). Em seu método, o projeto pode ser examinado segundo grupos de atividades e *patterns*, envolvendo distintas escalas, da cidade à unidade habitacional. Posteriormente, Lawson (1997) apresentou a análise projetual como a busca de padrões e relações, considerando aspectos quantitativos e qualitativos.

Em relação aos métodos de avaliação de projetos, eles tiveram pouca inserção no Brasil. No País, alguns métodos de análise e avaliação têm sido desenvolvidos, como o apresentado em Ferreira (2012), ou a "Ferramenta de avaliação de inserção urbana para empreendimentos do MCMV" (2014), desenvolvido pelo LabCidade da FAUUSP, coordenado por Raquel Rolnik, em parceria com o Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento (ITDP Brasil). Esta última é uma metodologia de análise da inserção urbana, que aborda os temas de (i) transportes (opções de transporte, frequência de transporte), (ii) oferta de equipamentos, comércio e serviços (usos cotidianos, usos eventuais, usos esporádicos), (iii) desenho e integração urbana (relação com o entorno, tamanho de quadras, aberturas para o espaço público, rede de circulação de pedestres). As análises atribuiriam conceitos, sendo que somente empreendimentos com conceitos "aceitável" e "bom" poderiam ser construídos. Todavia, tais métodos ainda são recentes, sem aplicação direta na prática da produção habitacional (ou, se aplicadas, ainda em pequena escala, ou em um período muito recente). A produção brasileira dos últimos anos veio sendo conduzida sem parâmetros satisfatórios de análise, avaliação ou controle, enquanto em outros países, como os Europeus, esta questão vem sendo tratada desde a década de 1970, e as ferramentas de análise e controle são amplamente aplicadas pelos governos.

A falta de métodos de avaliação de projeto aplicáveis no Brasil gera prejuízos aos resultados nacionais. Até mesmo as metodologias de avaliação em concursos no país necessitam de aprimoramento (MEDRANO; SPINELLI, 2014). Diante da realidade brasileira, é de extrema importância a busca por métodos que que auxiliem a avaliação de projetos habitacionais, incluindo sua relação com a cidade (NAGLE; RAPPL; MEDRANO, 2013). Todavia, os mesmos autores salientam a importância de adaptação dos métodos estrangeiros à realidade social, econômica, ambiental e cultural brasileira, não sendo possível sua simples importação.

A crítica e as análises e avaliações de projeto, se trazidas para o processo de projeto, podem gerar resultados mais conscientes. Volker et al (2008) enfatizam a necessidade de se tomar decisões nas fases iniciais de projeto, de modo a julgar alternativas com base em predição do produto final. Eles ainda complementam:

> Julgamentos da qualidade do projeto devem levar em consideração tanto aspectos intangíveis quanto tangíveis da qualidade do projeto. Esses julgamentos podem ser vistos como um tipo de tomada de decisão. (VOLKER et al, 2008. p. 389. Tradução da autora).

De acordo Volker (2010), discussões sobre qualidade de projeto não resultam em consistentes pesquisas sobre avaliação de qualidade de projeto, sendo que a maioria das vezes as avaliações ocorrem em concursos e competições de projetos ou por organizações com pouca referência científica. A autora justifica que a falta de avaliações de edifícios pode ser dada devido à multiplicidade de perspectivas pela qual a arquitetura é julgada, o que dificulta os valores e julgamentos a prevalecer.

Segundo Benedikt (2007), existem ao menos quatro meios para avaliação da arquitetura: (i) processos pelos quais arquitetos publicamente "honram" outros (premiações, competições, publicações, convites para participação em eventos) – avaliações objetivas por meio de júri ou editorial, considerando inovação e significância de programa, composição e forma, domínio de novas tecnologias, delicadeza e conceito/partido/narrativa; (ii) avaliação de projetos e dos arquitetos pelo público (por exemplo, publicidade em jornais e revistas) – avaliação da habitabilidade, contexto, custos [...] economia local, feiura/beleza, possibilidades de investimento e locais que as pessoas gostam de visitar; (iii) avaliação pelo cliente ou quem os contrata – julgando também o arquiteto em relação à sua simpatia, confiabilidade, eficiência, experiência naquela tipologia, taxas e custos, nível do serviço, estilo e assinatura, e conexão social; (iv) por pessoas de profissões relacionadas, com quem se trabalha junto nos projetos – avaliação do pronto atendimento do arquiteto quando solicitado, trabalho em equipe e flexibilidade. Entre estes quatro campos de avaliação, o mesmo autor mostra a importância que os arquitetos dão à opinião do primeiro grupo, ou seja, outros arquitetos (críticos, historiadores, o que eles escrevem) e aos clientes.

Saunders (2007) também identifica o conflito de critérios entre diferentes grupos de avaliadores, tais como arquitetos, clientes, usuários, críticos e historiadores, a mencionar: a arte no ambiente construído, beleza, características visuais, harmonia entre função e imagem, originalidade, consideração do contexto em que se insere, ser durável, economia, retorno de investimento, entre outros. O autor acredita que o maior conflito de valores seja entre a questão artística individual e servir aos clientes e usuários (funcionalidade). Talvez possa ser traduzido em arte *versus* funcionalidade. Todavia, ele indica que ambas as questões são importantes e que é possível uni-las em um mesmo edifício.

É comumente aceito o julgamento da qualidade de propostas de projeto de arquitetura por júris ou comitês especialistas (VOLKER et al, 2008). Todavia, os critérios utilizados por quem toma decisões de projetos e os critérios de avaliação da qualidade por profissionais parecem divergir, segundo Volker (2010). Os julgamentos variam mesmo que entre membros de comitê com o mesmo nível de expertise (GIFFORD et al, 2002).

Alguns autores apresentam as características comumente avaliadas. Kazemian e Rönn (2009) apresentam os principais critérios de avaliação da qualidade de um projeto arquitetônico em concursos: o contexto e seu entorno, coerência, funcionalidade, soluções técnicas e o potencial de desenvolvimento. Prasad (2004) argumenta que a qualidade do projeto só é alcançada quando se trabalha conjuntamente as três áreas de funcionalidade, qualidade da construção e impacto (criação de

senso de lugar, efeito positivo - relacionado à forma estética, caráter, inovação, ambiente e integração). Já Forster (2007) afirma que a utilidade é apenas uma das características a se alcançar:

> Arquitetura de todo tipo responde a propósitos, mas também fazemos distinções entre o tipo e a qualidade de propósitos. Utilidade é apenas uma entre nossas expectativas, e raramente a principal e, de fato, nunca a única finalidade. Onde a arquitetura simplesmente se alinha com suas próprias condições - exibindo pouco mais que economia, eficiência e ambição - ela falha em mediar entre sua própria existência material e nossa necessidade de nos localizarmos no mundo. (FORSTER, 2007, p. 114. Tradução da autora)

Saunders (2007) levanta seis critérios que mais apareceram em levantamento de literatura feita por ele, que indicam que a arquitetura deve: (i) ser arte (expressividade, originalidade, questões formais); (ii) ser benéfica aos desprivilegiados ou melhorar a qualidade de vida dos usuários; (iii) reviver as "melhores" tradições do design; (iv) ser bem construída e fazer bom uso de materiais; (v) ser relacionada ao espírito do seu tempo e/ou sociedade e cultura; (vi) considerar desejos das pessoas e elementos vernaculares.

Por outro lado, muitos padrões são estabelecidos por normas como as NEN-norms na Holanda e a NBR no Brasil, por especificações de demanda em programas (*briefing*), editais, por legislações e decretos (como o *Building Decree* na Holanda e o Código de Obras, ou o Plano Diretor no Brasil), normas específicas de Programas Habitacionais (como o MCMV no Brasil), e por padronizações como a *International Organization for Standardization* (ISO). Todavia, segundo salientam Leupen e Mooij (2011), apesar de algumas leis especificarem dimensões aceitáveis e qualidades mínimas, isto não significa atingir a qualidade ideal.

Além das características físicas e quantificáveis, há também as "características intangíveis", como a percepção relacionada à psicologia (VOLKER, 2010), que estão relacionadas às percepções e associações feitas pelos usuários e que são essenciais para a criação da identidade do projeto e para a sensação de pertencimento. Métodos de avaliação neste sentido consideram a interação entre um indivíduo e um objeto no ambiente construído. Assim, ainda segundo Volker (2010), a preferência estética por um ambiente ou edifício pode ser medida por diversos fatores, como originalidade e complexidade. Um exemplo é o estudo de Gifford et al (2002) que utilizaram seis propriedades cognitivas para avaliação de qualidade estética de edifícios: complexidade e simpatia, originalidade, clareza, significância e robustez. Segundo Forster (2007), as percepções mutáveis e imagens criadas pelas pessoas a partir da arquitetura (natureza e artifício) estabelecem "valores" que interferem no maior ou menor interesse pelo edifício. Volker (2010) destaca que apesar de se saber que estas avaliações são influenciadas por questões como fatores individuais e culturais, se desconhece a relação com a prática de projeto. Segundo a mesma autora, diversos estudos em psicologia ambiental tratam da diferença de preferência de grupos, especialmente entre arquitetos e não arquitetos.

Já para Scruton (2007, p. 124), "os princípios centrais do julgamento moral são objetivos" e em certa medida isso se aplica também ao julgamento estético. Assim, para ele, em um pensamento racional, os seres têm a tendência a concordar com um senso comum, comportamento que pode ser

justificado pelos seguintes princípios: (i) edifícios devem durar mais do que ao propósito para o qual foram concebidos, e mesmo com o fim de seu propósito original, sendo capaz de atender às alterações de uso ao longo do tempo. Disto deriva que o funcionalismo é equivocado, pois, se a forma segue a função, ela se torna impermanente; (ii) a estética deve ter precedência sobre todas as outras considerações. Ela não deve ser prejudicada por causa da função do edifício. A arquitetura deve "aparentar certa", uma disciplina em que aparência e essência coincidem. O valor estético é o objetivo em longo prazo; (iii) a maioria dos usuários não são os clientes dos arquitetos. A arquitetura é uma arte pública, que altera e interfere na vida de todos; (iv) arquitetura é uma arte vernacular. Ele ainda indica que poderiam ser estabelecidos padrões a ser seguidos, o que não significaria acabar com a criatividade na disciplina, uma vez que as alterações, inovações e descobertas criariam novos padrões a serem seguidos (SCRUTON, 2007).

Para Saunders (2007), "é absurdo argumentar sobre preferências; é absurdo não discutir sobre julgamentos" (p. 131. Tradução da autora). Já para Scruton (2007),

> (...) estilos podem mudar, detalhes, podem ir e vir, mas as demandas amplas do julgamento estético são permanentes. Ao ignorá-las, construímos cidades onde ninguém mora, cidades das quais as pessoas fogem para os subúrbios, para viver entre folhas e ilusões. (SCRUTON, 2007, p. 128. Tradução da autora).

2.2 Metodologias e instrumento de análise e avaliação de projetos habitacionais e de suas características arquitetônicas e urbanas durante o processo de projeto

As análises e avaliações podem envolver distintos processos ou métodos. Para fazer um amplo e atualizado levantamento sobre os métodos e ferramentas de análise e avaliação existentes na literatura atual, foi elaborada uma pesquisa bibliográfica em três etapas:

Primeiramente, um levantamento no *Google Scholar*, utilizando as seguintes palavras-chave: "ferramenta de avaliação" de projeto habitação; housing "ex ante evaluation"; housing "ex ante assessment"; "Housing Design process" architecture; Housing project evaluation tool / model; Architectural/construction Design Quality Evaluation Tool; Housing "evaluation method"/indicator; Housing / architetcure design / project "evaluation method/indicator"; method for building/housing design assessment; method of evaluation; "housing design/ project selection"; Housing "multi criteria evaluation/ analysis"; qualitative construction design "multi criteria evaluation/ analysis"; Housing "multi criteria decision making"; Housing multi criteria decision making analytical tool; housing "Decision Support Systems"; Housing "analysis model"; Housing desired value; housing "Design code"; (Housing) Design quality evaluation / "Housing Design" "quality evaluation"; "spatial design" "quality evaluation"; Housing/design "quality indicator"; Indicadores de qualidade; housing quality control; "Housing design performance"; Housing / architecture Analytic hierarchy process (AHP). O foco inicial se deu em exemplos posteriores a 2010, sendo, então, ampliada a abrangência, incluindo exemplos posteriores a 2005. Alguns exemplos anteriores a 2005 foram permitidos, devido a sua pertinência ao tema, mas se configuram como excessão na tabela.

Deve-se reforçar que nesta etapa foram incluídos também métodos citados em artigos e livros, e métodos de conhecimento da própria autora (contato durante o mestrado), e que, portanto, não apareceram necessariamente como resultado na busca na base de dados do *Google Scholar*.

A seguir, são apresentados alguns dos principais resultados encontrados nesta etapa, focando no tema da tese, separados por país em que é usado, em que foi criado ou país de origem do primeiro autor. Primeiramente são apresentados exemplos holandeses e brasileiros, seguidos de exemplos de outros países.

Tabela 2. Métodos de avaliação na Holanda e no Brasil. Pesquisa Google Scholar e outras fontes.

Holanda	**Método: *Evalue renbijeen architecten-bureau* (avaliação pelos escritórios de arquitetura)** Tese de graduação em Delft. (LEENHEER, 1997). **Parâmetros avaliados:** avaliação da segurança dos projetos para o usuário (com foco em idosos), principalmente em relação à habitação. Avalia: segurança do usuário, orientabilidade, interação social, conveniência, segurança pública e expectativas (VOORDT; WEGEN, 2013).
Holanda	**Método: Indicator VAC** *(Vrouwen Advies Commissie)* (VOORDT; WEGEN, 2013) http://www.vacpuntwonen.nl/vacpuntwonen/p000008/vacpunt_wonen/wat_is_vacpunt_wonen **Parâmetros avaliados:** busca monitorar a qualidade das residências holandesas. Comitês locais reúnem conhecimentos sobre qualidade e elaboram recomendações que podem ser utilizadas por usuários e profissionais. A um nível nacional, elaboraram o *VAC quality indicator*, com pontos relacionados a usuários e qualidade empírica da habitação e ambiente residencial.
Holanda	**Método: *Real Estate Norm* (REN)** (VOORDT; WEGEN, 2013) **Parâmetros avaliados:** criado inicialmente para avaliar habitações existentes, avalia eficiência funcional de prédios. O método é dividido em duas partes: 40 aspectos relativos ao "local" (ambiente e terreno) e 94 aspectos relativos as "edificação" (o volume como um todo, local de trabalho e áreas de serviço). São analisados sob o ponto de vista de uso, conforto e segurança. Também considera legislação aspectos financeiros e visuais. Cada aspecto é avaliado em uma escala de cinco pontos.
Holanda	**Método: *Real Estate Norm*** *(Quick Scan)* (VOORDT; WEGEN, 2013) **Parâmetros avaliados:** é uma versão simplificada do REN, e foca em prédios de escritórios. Avalia aproximadamente 50 aspectos divididos em: informações gerais (usuários, área ocupada e dados financeiros), qualidade funcional (valor utilitário) do local, da edificação e dos locais de trabalho, qualidade estética dos ambientes, qualidade técnica, condições de infraestrutura, qualidade ambiental (uso de energia, materiais e questões de sustentabilidade).

Holanda	**Método:** ***Senioren labels, Senioren score*** (VOORDT; WEGEN, 2013) **Parâmetros avaliados:** Avalia acessibilidade e segurança das habitações para todas as idades.
Holanda	**Método: VAK (Vastgoed Kwaliteitanalyse – Real state quality analysis)** (VOORDT; WEGEN, 2013) **Parâmetros avaliados:** Análise de qualidade imobiliária da Holanda. Avalia qualidade técnica, funcional e custos envolvidos nos ajustes de edificações às mudanças ao longo da vida útil, com comparações entre alterações e novas construções.
Holanda	**Método: Woonkeur** (SWK CERTIFICATIE) http://www.woonkeur-skw.nl/woonkeur-nieuwbouw-woningen.html **Parâmetros avaliados:** Avalia a usabilidade, acessibilidade, conforto e segurança da habitação. Dividido em requisitos básicos (projeto e implantação) e em projetos de habitação de cuidados (carehousing, para idosos e pessoas com problemas de saúde). Requisitos de Design: Propriedade (Acessibilidade e área externa, Estrutura da casa, Casas com mais andares, entradas e áreas de tráfego, Salões, Serviços, Portas e janelas, Instalações), Edifício residencial (Acessibilidade e área externa do edifício residencial, Estrutura do edifício residencial, Áreas de entrada e tráfego, Elevadores e escadas, Complexo de Armazenamento, Estacionamento, Portas e janelas, Instalações), Habitação, itens restantes. Avaliação dos requisitos, a partir de desenhos e detalhes técnicos do projeto. Se a avaliação é feita na fase de projeto, é gerado um relatório de avaliação. Se for à época de construção do projeto, e atendidos os critérios, é emitido um certificado.
Holanda	**Método: National label for security (PKVW – Politie Keurmerk VeiligWonen)** (CENTRUM VOOR CRIMINALITEITSPREVENTIE EN VEILIGHHEID - CCV) http://www.politiekeurmerk.nl/ **Parâmetros avaliados:** certificado para casas que atendem a requisitos relacionados à prevenção de intrusão e segurança pública. Fechaduras certificadas em portas, janelas e claraboias acessíveis, iluminação em portas externas, visão a partir do hall, se alguém está na porta, correto posicionamento de detectores de fumaça. O certificado é válido por 10 anos. Dois pacotes diferentes: para edifícios existentes e para construção nova.
Holanda	**Método: Social Veilig Ontwerpen** (Designing for Public Safety) (VOORDT; WEGEN, 2013) **Parâmetros avaliados:** oito critérios para avaliação da segurança pública do ambiente construído:

	Presença de potenciais criminosos, atração de vítimas, vulnerabilidade de vítimas, controle social por "olhos que protegem", visibilidade, envolvimento das pessoas no ambiente atratividade do ambiente, entradas e rotas de fuga.
Holanda	**Método: Woning Waardering Stelsel (WWS)** (VOORDT; WEGEN, 2002) **Parâmetros avaliados:** utilizado pelo governo da Holanda para determinar a qualidade da habitação, a fim de, por exemplo, controlar o preço do aluguel. A avaliação é feita por atribuição de pontos, analisando aspectos como área dos espaços, sistema de aquecimento, equipamentos na habitação, tipo de domicílio, entorno (vegetação, área verde, comércio, escola, facilidades, acessibilidade, estacionamento, transporte, segurança, atratividade, densidade, espaços para crianças, manutenção, distância de indústrias), problemas (ruído, poluição do solo, poluição do ar, declínio da vizinhança), facilidade especiais (como flat).
Holanda	**Método: Atlas VINEX** (BOEIJENGA; MENSINK, 2013) **Parâmetros analisados:** análise gráfica de bairros construídos no período do VINEX, na Holanda. Analisa parâmetros como data de construção, tipologias habitacionais, número de habitações no bairro e por quadra (em total e em cada tipologia), porcentagem de habitações de aluguel/de propriedade, densidade, área de verde, área de água, área pavimentada, área de terrenos. Mapas indicando cheios, vazios, estacionamentos, verdes, água. Gráficos com parâmetros analisado.
Holanda	**Método (método de análise, não de avaliação): Atlas of the Dutch Housing Block** (KOMOSSA et al, 2005) **Parâmetros analisados:** descrição gráfica e textual de quadras habitacionais holandesas.
Brasil	**Método: Ferramenta de avaliação de inserção urbana para os empreendimentos de faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida** (ROLNIK et al, 2014) Desenvolvido em parceria entre o LabCidade (Laboratório Espaço Público e Cidade da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP) e o ITDP Brasil (Instituto de Políticas de Transporte e Desenvolvimento). Busca avaliar empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida, dentro da Faixa 1 (habitação social), sob um aspecto urbano, ainda durante a fase de projeto (antes de serem aprovados ou construídos). Para ser aplicado por setores responsáveis pela aprovação dos projetos, tanto na Prefeitura quanto na Caixa Econômica Federal e Ministério das Cidades. **Parâmetros avaliados:** Três temas (transporte; oferta de equipamentos, comércio e serviços; desenho e integração urbana), que somam nove indicadores (opções de transporte; frequência do transporte; usos cotidianos; usos eventuais; usos esporádicos; relação com o entorno; tamanho das quadras; abertura para espaços públicos; rede de circulação de pedestres), com parâmetros mínimos de qualidade. Os itens são avaliados em bom, aceitável ou insuficiente, e, para um projeto ser aprovado, necessita ter no mínimo avaliação aceitável em todos os indicadores, não podendo receber a nota insuficiente em nenhum critério. Em

	cada item, indicam os objetivos, quais orientações e quais itens a serem evitados. Em casos negativos, ainda indicam sugestões.
Brasil	**Método: Instrumentos de Avaliação de Projetos, Política Municipal de Habitação de São Paulo** (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012) Este instrumento foi criado em parceria entre a Secretaria de Habitação (Sehab), o escritório espanhol de Josep Maria Montaner e Zaida Muxí e pelo escritório brasileiro Habitar Arquitetas Associadas. O objetivo é proporcionar melhorias em novos projetos da Secretaria Municipal de Habitação. **Parâmetros avaliados:** Foram analisadas quatro escalas físicas (assentamento, conjunto, edifício e unidade habitacional) com base em seis variáveis qualitativas e espaciais: adaptação, diversidade, mobilidade, morfologia, equipamento, sustentabilidade (considerando questões urbanas, sociais, econômicas e ambientais). Assentamento: consolidação, relação com as preexistências e as ações, espaços públicos – espaços de encontro, estrutura de mobilidade, redes do espaço público, equipamentos públicos, condições ambientais, integração às redes. Conjunto: adaptação ao bairro, diversidade de usos, morfologia, espaços livres, equipamentos, aproveitamento energético. Edifício: diversidade e acessibilidade, espaços de circulação, usos do edifício, sistemas construtivos, aproveitamento dos recursos. Unidade habitacional: ambientes não especializados, ambientes complementares, espaço exterior próprio, perfectibilidade, conforto ambiental. É como um checklist, tanto com itens obrigatórios de normas e leis quanto com itens de melhoria da qualidade das habitações, sem alterações de orçamento dos projetos. As perguntas são respondidas com sim ou não. Em seguida, as respostas são transferidas para o "Equalizador da avaliação de projetos", uma forma de visualizar a análise de modo gráfico. Anexo à avaliação devem estar os desenhos dos projetos (plantas, cortes, etc.). Partiu-se da análise de diretrizes anteriores da Sehab e de projetos recentes, aplicando o método de avaliação desenvolvido pelo grupo espanhol no *Máster Laboratório de la Vivienda del Siglo XXI*, o *Habitar el Presente*. A aplicação do método permitiu verificar em quais pontos ele deveria ser adaptado à realidade brasileira. Assim, chegou-se a conceitos de análise e avaliação.

Figura 1. exemplo de análise gráfica das respostas obtidas anteriormente no método "**Instrumentos de Avaliação de Projetos**". Questões analisadas nas escalas "assentamento" e "conjunto"
Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012.

Brasil

Método: Selo Casa Azul
(JOHN; PRADO, 2010)

	Classificação socioambiental de projetos habitacionais, que se aplica a todos os projetos habitacionais apresentados à Caixa (financiamento ou repasse). Podem solicitar avaliação, voluntariamente, tanto empresas construtoras, quanto setores públicos, cooperativas e associações. Aplicado durante a fase de verificação de viabilidade técnica. A verificação é feita também durante a fase de obras (conformidade entre projeto e obra). **53 critérios de avaliação** (incluindo itens obrigatórios), em seis temas: 1. Qualidade urbana: qualidade do entorno – infraestrutura, qualidade do entorno – impactos, melhorias no entorno, recuperação de áreas degradadas, reabilitação de imóveis. 2. Projeto e conforto: paisagismo, flexibilidade de projeto, relação com a vizinhança, solução alternativa de transporte, local para coleta seletiva, equipamentos de lazer, sociais e esportivos, desempenho térmico – vedações, desempenho térmico – orientação ao sol e ventos, iluminação natural de áreas comuns, ventilação e iluminação natural de banheiros, adequação as condições físicas do terreno. 3. Eficiência energética: itens como lâmpadas de baixo consumo, dispositivos economizadores, sistemas de aquecimento solar, elevadores eficientes, fontes alternativas de energia. 4. Conservação de recursos materiais: itens como coordenação modular, qualidade de materiais e componentes, componentes industrializados ou pré-fabricados, gestão de resíduos de construção e demolição, madeira plantada ou certificada. 5. Gestão da água: medição individualizada, dispositivos economizadores, aproveitamento de águas pluviais, áreas permeáveis. 6. Práticas sociais: educação para a gestão de RCD, educação ambiental dos empregados, desenvolvimento pessoal dos empregados, inclusão de trabalhadores locais, participação da comunidade na elaboração do projeto, orientação aos moradores. Os projetos são classificados em: Bronze: atendimento dos critérios mínimos (os 19 itens obrigatórios). Prata: atendimento aos critérios mínimos e mais outros seis critérios. Ouro: atendimento aos critérios mínimos e mais outros doze critérios.
Brasil	**Método:** Parâmetros de qualidade urbanística e arquitetônica (FERREIRA, 2012) **Livro:** Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano **Parâmetros avaliados:** 15 parâmetros de análise, em três escalas: 1. Inserção urbana (infraestrutura e serviços urbanos; localização e acessibilidade; fluidez urbana). 2. Implantação (adequação à topografia; paisagismo e impacto ambiental; formas de ocupação do lote; áreas comuns e de lazer; densidade e dimensão). 3. Unidades habitacionais (custo de construção; conforto ambiental; distribuição das unidades no pavimento; dimensionamento; flexibilidade; desempenho e eficiência; sustentabilidade).
Brasil	**Método: Requisitos de desempenho de habitações em favela** (SAMORA, 2009) – Tese **Parâmetros avaliados:** quatro escalas de análise: assentamento, unidade de vizinhança, edifício, unidade habitacional 3 Conceitos: Habitabilidade: inserção e relação do conjunto com o tecido da favela, implantação em lotes remanescentes da remoção de moradia, conforto do usuário, privacidade e segurança.

	Requisitos dimensionais: área de ambientes e unidades, quantificação de unidades, número de dormitórios, dimensionamento de sistemas domiciliares e condominiais. identidade/flexibilidade: apropriação do morador, adaptação a necessidades não previstas, pequenas variações de layout que pode ser feita pelo morador sem prejuízo à habitabilidade.
Brasil	**Método: Metodologia de avaliação para o aspecto produto habitacional do Programa de Arrendamento Residencial** (BUZZAR; FABRICIO, 2007) Dentro todos os aspectos (economicidade, procedimento de gestão, produto, impacto nas condições de vida dos moradores, impacto na cidade e no ambiente, atendimento às necessidades, impacto macroeconômico), o método foca no aspecto "produto". **Parâmetros avaliados:** 20 parâmetros em cinco áreas: Habitabilidade Urbana (acessibilidade e oferta de infraestrutura) acessibilidade ao comércio e aos serviços sociais; acessibilidade arquitetônica; padrão do empreendimento; patologias e problemas projetuais e construtivos; implantação urbana); Habitabilidade da Unidade Habitacional (conforto ergonométrico; conforto ambiental; salubridade; acessibilidade intra-edifício); Construtibilidade (racionalidade do produto; patologias; padrão da construção); Espacialidade (diversidade tipológica; otimização das áreas) e Avaliação da Moradia pelo usuário (conforto da unidade habitacional; tamanho da unidade habitacional; construção; localização; serviços urbanos e equipamentos sociais).
Brasil	**Método: Avaliação da qualidade da solução de arranjos físicos com áreas mínimas, a partir de variáveis geométricas de projeto.** (MARTINS; OLIVO; MARTINS, 2007) **Parâmetros avaliados:** Avalia a qualificação do arranjo físico, resultante das variáveis geométricas representativas de atributos qualificadores dos planos determinantes da habitação. •plano horizontal determinando a quantidade da variável área (disponibilidade de espaço) •plano vertical: perímetros das paredes - representativo das variáveis definidoras dos ambientes: conexões internas e externas, acessibilidade e suporte de mobiliamento. •atributo desqualificador, é definido a variável perímetro não mobiliável Utilização de fórmulas para obtenção do índice de qualidade

Fonte: a autora, com base nas referências indicadas em cada método

Tabela 3. Métodos de avaliação em outros países.

Inglaterra

Método: Housing Quality Indicators - HQI

THE NATIONAL AFFORDABLE HOMES AGENCY, 2007

Desenvolvido pelo *The National Affordable Homes Agency*, aplicado pelo governo da Inglaterra para medir a qualidade de projetos que recebem financiamento do *Affordable Homes Programme 2011 to 2015 (Homes and Communities Agency)*. Pode ser aplicado em projeto de novas habitações ou em reformas.

Parâmetros avaliados: (i) Localização, (ii) terreno: impacto visual, layout, paisagismo, (iii) terreno: espaço aberto, (iv) terreno: rotas e movimento, (v) tamanho da unidade, (vi) layout da Unidade, (vii) controle de ruído, qualidade da iluminação, serviços e adaptabilidade, (viii) acessibilidade, (ix) sustentabilidade, (x) ambiente externo – Building for Life

10 temas que contêm uma série de questões a serem respondidas, em sua maioria entre as opções de "sim" e "não". Posteriormente são atribuídas pontuações a cada resposta, indicando em que nível cada item foi atendido.

1.1 Amenities – how close are they? (80%)		
Support services (20%)	**Yes**	**No**
1.1.1 Is there a healthcare facility or GP practice very near (within 500m)?		
1.1.2 Is there a healthcare facility or GP practice fairly near (between 500m and 1 km)?		
1.1.3 Is there a public house, restaurant or cafe within 1km?		
1.1.4 Is there a place of worship or community hall or centre within 1km?		
Retail (20%)		
1.1.5 Is there local retail outlets – e.g. food or newsagent – very near (within 500m)?		
1.1.6 Is there local retail outlets – e.g. food or newsagent – fairly near (500m to 1km)?		
1.1.7 Is there a post office very near (within 500m)?		
1.1.8 Is there a post office fairly near (between 500m and 1 km)?		
1.1.9 Is there a public telephone very near (within 500m)?		
1.1.10 Is there a cash-point/bank very near (within 500m)?		
1.1.11 Is there a major commercial centre or 'high street' within 2 km?		
Schools (10%) (excluding fee paying)		
1.1.12 Is there a pre-school/nursery very near (within 500m)?		
1.1.13 Is there a pre-school/nursery fairly near (between 500m and 1 km)?		
1.1.14 Is there a primary school very near (within 500m)?		
1.1.15 Is there a primary school fairly near (between 500m and 1 km)?		
1.1.16 Is there a secondary school within 1km?		
1.1.17 Is there a secondary school more than 1km but within 2 km?		

Figura 2. Exemplo de parte do questionário do "Housing Quality Indicators (HQI)". O restante dos tópicos segue o mesmo padrão. Em algumas questões existem colunas extras para porcentagens ou para casos em que não se aplica.

Fonte: THE NATIONAL AFFORDABLE HOMES AGENCY, 2007

Inglaterra

Método: Building for Life

Desenvolvido em parceria entre o CABE, o *Design Council*, o *Design for Homes* e o *Home Builders Federation*

Parâmetros avaliados: Sua versão atual possui 12 itens a serem avaliados.

	Capítulo 1: integração com a vizinhança: (i) conexões (integração do projeto com o entorno), (ii) instalações e serviços, (iii) transporte público, (iv) atendimento aos requerimentos habitacionais (diversidade) Capítulo 2: criando um lugar: (v) característica (caráter e identidade), (vi) trabalhando com o terreno e seu contexto, (vii) criando ruas e espaços bem definidos, (viii) facilidade de orientação. Capítulo 3: rua e habitação: (ix) rua para todos, (x) estacionamento de carros, (xi) espaços públicos e privados, (xii) depósito externo e espaços de serviço. Os itens recebem uma classificação como nos sinais de trânsito. Sinal vermelho em alguma das respostas dos itens: o projeto deve ser revisto e alterado. Amarelo: indica que o projeto não atingiu sinal verde nos pontos analisados devido a limitações locais que vão além da vontade dos projetistas – tenta-se transformar os amarelos em verdes. Quanto mais verdes, melhor o projeto. Os projetos avaliados podem receber um selo/certificação.
Inglaterra	**Método: Evaluation of Older People's Living Environment (EVOLVE)** (HOUSING LIN) http://www.housinglin.org.uk/Topics/type/resource/?cid=7997 **Parâmetros avaliados:** avaliação de projeto de habitação para pessoas idosas. Analisa itens como elementos do edifício, desenho do ambiente, serviços e sistemas, layout, acabamentos segundo os conceitos: Unidade de moradia, Facilidades, Circulação, Empregados e serviços. Conta ainda com um quinto conceito: Terreno e localização As respostas podem ser sim / não / não em uso / não aplicável
Inglaterra	**Método: Design Quality Indicators.** Building Research Establishment. *Design Quality Indicators*. London: Building Research Establishment, Her Majesty's Stationery Office, 2007. http://www.dqi.org.uk/ GANN; SALTER; WHYTE, 2003 Avaliação da qualidade do design, em fases chave do processo de desenvolvimento. **Parâmetros avaliados:** Os parâmetros se dividem em três conceitos (97 questões), relacionados aos conceitos de Vitruvius: funcionalidade (uso, acesso e espaço), qualidade do edifício (performance, engenharia e construção) e impacto (caráter e inovação, forma e materiais, ambiente interno e integração urbana e social). As questões são avaliadas em seis gradações: concordo fortemente, concordo, tendência a concordar, tendência a discordar, discordo, discordo fortemente, sendo que não há nível neutro. Ainda existem as opções "não sei" e "não se aplica". Existe uma versão online, com ferramenta de avaliação.
Inglaterra	**Método: Architecture Design Quality Evaluation Tool** North Tyneside Council / Northumbria University http://cfg.homesandcommunities.co.uk/architecture-design-quality-evaluation-tool

	(GIDDINGS et al., 2013) Instrumento de avaliação desenvolvido em parceria entre Universidade e o *Municipal Council* no norte da Inglaterra, para melhorar a qualidade do projeto de habitações protegidas, adquiridas por meio do "*Private FinanceInitiative*", aplicado ao programa de substituição do estoque habitacional conselho Municipal. A proposta deve ser utilizada tanto para a seleção das melhores propostas submetidas, quanto como um meio de melhora dos projetos em um processo interativo. **Parâmetros avaliados:** Avalia nove tópicos: Contexto: relação do edifício com o contexto, senso de lugar, características do entorno respeitadas (como altura, material, padrão de desenvolvimento, identidade, integração). Espaço externo: como os espaços externos interagem com o edifício e seu entorno, como o projeto responde aos acessos, espaços públicos e privados, hierarquia, propriedade e segurança, escala, materialidade. Forma do edifício: como a escala e forma do edifício criam o ambiente doméstico, como as funções internas são comunicadas pela expressão externa e estética, relação entre terreno, forma do edifício e espaços externos, escala humana, composição, tratamento externo. Entradas: posicionamento e tratamento, escala, aparência, hierarquia, segurança. Espaços comuns: arranjo e localização para máximo uso, flexibilidade, segurança, conforto. Espaços de serviço: localização, tamanho, acesso, segurança. Espaços de circulação: configuração, tamanho, usos e conforto em corredores, localização de escadas e elevadores, clareza de orientação. Apartamentos (unidades habitacionais): quantidade, layout, hierarquia, acessibilidade, flexibilidade, orientação solar, arranjos. Componentes arquitetônicos: qualidade de estrutura, materiais, acabamentos (durabilidade, operação e manutenção). Cada item respondido tem uma nota máxima e um peso na nota final. Os resultados são apresentados em gráficos (os modelos de gráficos são disponibilizados ao final do método). Cada tópico tem seu próprio gráfico. Um décimo gráfico mostra a pontuação de todos os tópicos juntos. E um outro gráfico do tipo "teia de aranha" também apresenta todos os resultados juntos.
Inglaterra	**Método: The cost of bad design** (COMMISSION FOR ARCHITECTURE AND THE BUILT ENVIRONMENT - CABE, 2006a). **Parâmetros avaliados:** 1. Função 2. Aparência 3. Contexto 4. Construtibilidade 5. Manutenção 6. Características sustentáveis 7. Qualidade do domínio urbano 8. Acessibilidade e permeabilidade local 9. Legibilidade 10. Adaptabilidade 11. Diversidade

Inglaterra	**Método: DEEP (Design Excellence Evaluation Process)** (OFFICE OF GOVERNMENT COMMERCE, 2007) **Parâmetros avaliados:** Utilizado pelo Ministro de Defensa do Reino Unido para avaliar qualidade do desenho arquitetônico. Utiliza os mesmos critérios do DQI, acrescidos dos critérios de inovação e sustentabilidade.
Inglaterra	**Método: BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)** (BREEAM, 1988) http://www.breeam.com/ Desenvolvido em 1988 pelo Building Research Establishment (BRE), organização de pesquisa em edifícios no Reino Unido. **Parâmetros avaliados:** Possui parâmetros para cada fase do edifício: master planning, infraestrutura, novas construções, edifícios em uso, renovações.
Espanha	**Método (método de análise, não de avaliação): HOCO** (Density housing construction and costs) (PER; MOZAS; ARPA, 2009) **Parâmetros analisados** Análise gráfica e comparativa de projetos habitacionais. Diagramas comparativos, plantas, infográficos, dados de projeto, parâmetros (ex: inserção na cidade, densidade, usuários, áreas, usos, custo).
Espanha	**Método (método de análise, não de avaliação): DBook** (Density, Data, Diagrams, Dwellings). (PER; MOZAS; ARPA, 2007) **Parâmetros analisados**: Análise visual de projetos de habitação coletiva, com dados objetivos. Busca a divulgação de exemplos que encorajem o desenvolvimento habitacional, especialmente em núcleos urbanos.
Polônia	**Método: Automatic design quality evaluation using graph similarity measures** (STRUG, 2013) A fim de ajudar no processo de tomada de decisões pelo projetista, especialmente em relação aos arranjos e relações espaciais (itens que podem ser avaliados em um método automatizado. Outros aspectos, como estética, não conseguem ter sua avaliação automatizada). **Parâmetros avaliados:** Seguindo os mecanismos de aprendizagem a partir da experiência, são utilizados computadores e bases de dados, calculando-se similaridades dos novos projetos com outros já avaliados anteriormente, a fim de avaliar os novos projetos com base em soluções e problemas já conhecidos. Conferem os elementos em comum em ambos os projetos. São analisadas similaridades de arranjos e relações entre espaços, mas nãos os atributos dos espaços, como tamanho e forma.

	Todavia, a proposta ainda apresenta problemas de tempo necessário para essas análises e custo do processo. São usados gráficos para representar o projeto. Estes gráficos são avaliados. Para que isso possa ser feito a partir de gráficos, trabalhou-se com *kernels*. A ferramenta pode ser usada de diferentes formas e em diferentes situações: em uma das possibilidades de uso, cada gráfico deve receber uma resposta equivalente a bom, medíocre ou pobre/fraco. Além disso, o projetista tem acesso a alguns (entre três e cinco) projetos encontrados como os mais próximos ao projeto que está sendo desenvolvido.
Japão	**Método: Computational models for measuring spatial quality of interior design in virtual environment** (INDRAPRASTHA; SHINOZAKI, 2012) Modelo computacional para analisar e avaliar a qualidade do espaço arquitetônico. **Parâmetros avaliados:** Mapa espacial que representa relação entre elementos de borda e espaços de circulação. Avaliam qualidades espaciais como permeabilidade/abertura visual, acessibilidade física e privacidade. Parâmetro de aberturas visuais: influência da abertura, como privacidade, iluminação natural e ventilação. Parâmetro de privacidade: se refere às vistas de pontos do interior do espaço, a partir do exterior, e está relacionado às portas e janelas. Acessibilidade física: distâncias da porta ao centro do espaço. Os dados medidos em cada parâmetro, como as distâncias, são aplicados em fórmulas. São encontrados então resultados quantitativos e dispostos em gráficos. Com esta ferramenta é possível comparar diferentes soluções de projeto.
Coréia do Sul	**Método: Development of a housing performance evaluation model for multi-family residential buildings in Korea** (KIM et al, 2005) Modelo de avaliação de performance para edifícios de habitação multifamiliar **Parâmetros avaliados:** 41 indicadores de performance, resultantes de revisão de bibliografia e entrevistas com profissionais. Os pesos de cada item são calculados utilizando análises de analytic hierarchy process (AHP).
França	**Método: QUALITEL** Desenvolvido pela Association Qualitel (COSTA, 1995) Introduzido em 1974, passou por diversas atualizações e reformulações. Baseia-se no Guide Qualitel **Parâmetros avaliados:** Avalia a qualidade funcional e incidência de custos de exploração e manutenção. Indicador Qualitel básico: abastecimento de água / peças sanitárias, eletricidade, proteção contra os ruídos emitidos no interior do edifício, proteção contra os ruídos emitidos no exterior do edifício, conforto

	térmico de verão, custo de manutenção de fachadas e coberturas, custos de aquecimento ambiente e de água sanitária, acessibilidade (opcional), revestimentos das circulações nas zonas comuns do edifício, possibilidade de instalação de equipamento doméstico, revestimentos de paredes de compartimentos úmidos, revestimentos de pavimentos **u** outros elementos influenciando os custos de exploração e manutenção. Indicador Qualitel Conforto Acústico Indicador Qualitel Alta Eficiência Energética Indicador Qualitel Acessibilidade
Portugal	**Método: QUARQ** National Laboratory of Civil Engineering (SAMORA, 2009) **Parâmetros avaliados:** Classifica projetos habitacionais em relação à qualidade (mede nível de adequação às necessidades do usuário, considerando as mudanças de necessidade ao longo do tempo) e contém manual para produção de Habitação a Custo Controlado (HCC). Escalas: unidade habitacional, edifício, quadra e bairro. Níveis de qualidade: mínimo, preferencial e ótimo. Avaliação rigorosa por meio de software.
Portugal	**Método: Método de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação aplicável em Portugal** (COSTA, 1995) **Parâmetros avaliados:** Eficiência de Aspectos Construtivos, Eficiência da Utilização de Espaços, Concepção Espacial de Zonas Privativas (atribuição de espaços, organização de espaços), Utilização de Zonas Comuns do Edifício (no edifício e na envolvente).
Suíça	**Método: SEL *(Système d'évaluation de logements)*** (SOUSA, 1994) Criado na década de 1970 para promover a qualidade habitacional na Suíça, em relação à satisfação de necessidades. **Parâmetros avaliados:** utiliza 66 parâmetros de análise quantitativa, sendo 38 critérios sobre habitação, 13 critérios sobre o meio envolvente e 15 critérios sobre local de implantação Analisa aspectos como flexibilidade dos ambientes e capacidade de adaptação, equipamentos coletivos, visuais, ruídos, oferta de comércio, serviços, equipamentos culturais, educativos e sociais. Há atribuição de pesos e valores aos critérios julgados.
Suíça	**Método: Atlas du Logement / Wohnbau-atlas**

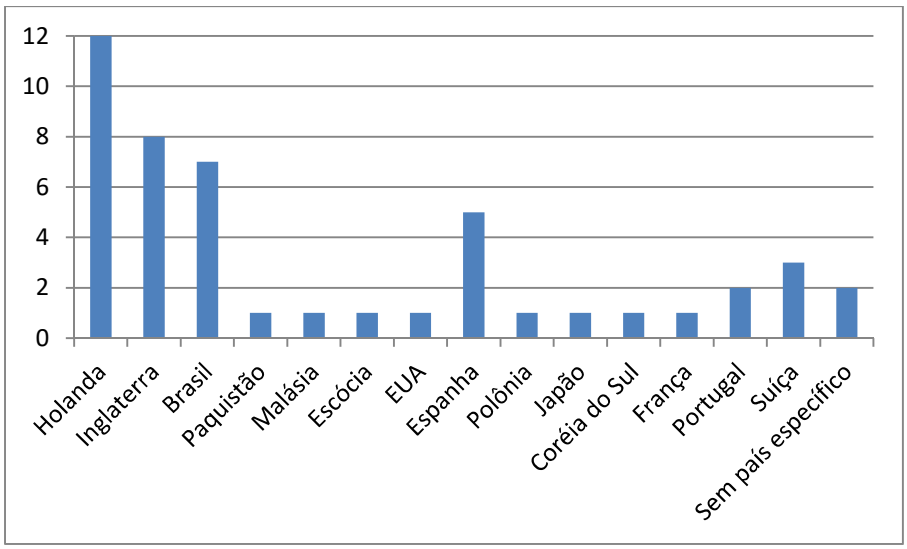
	(ARCHITEKTURABTEILUNG NA DER HOCHSCHULE FÜR TECHNIK UND ARCHITEKTUR FREIBURG) www.atlasdulogement.ch **Parâmetros avaliados:** Análise gráfica para medir a qualidade das habitações e torná-las comparáveis. Dividido em: conjunto, edifício, estrutura espacial, planta, corte, fachada, data, tamanho do conjunto, e fatores de relação e médias.
Suíça	**Método: WBS (*Wohnungs Bewertungs - System*)** (BUDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN – Escritório Federal da Habitação) http://www.wbs.admin.ch/de **Parâmetros avaliados:** 25 critérios em três áreas: localização, condomínio e apartamento. São avaliados três parâmetros: quantidade e potencial, qualidade e inovação. Cada critério recebe entre zero e quatro pontos, sendo que o projeto avaliado pode alcançar 100 pontos. Possibilidade de ferramenta online.
Sem país definido	**Método DQM – Design Quality Method** (COOK, 2007) **Parâmetros avaliados:** Com notas em escala entre zero e cinco, avalia os conceitos de arquitetura, engenharia ambiental, conforto do usuário, os custos totais de vida, e projeto detalhado.
Sem país definido	**Método CFA** - *Comparative Floorplan Analysis* (VOORDT; VRIELINK; WEGEN, 1997) Comparação de plantas de edifícios com função similar, buscando semelhanças e diferenças. Combinado com avaliações pós-ocupação indicam vantagens e desvantagens das variantes em relação a uso e percepção. **Parâmetros avaliados:** Elementos espaciais e funcionais 1. Terreno e implantação: localização (relação com a cidade, functionmix), acessos, funções (espaços privados ao redor, estacionamento, etc.). 2. Edifício: projeto, entradas, materialização, funções, controle, zoneamento, orientação solar. 3. Ambientes: forma/dimensões, limites, relações entre ambientes, mobília/acabamento, funções, controle. Objetivos socioculturais: funcionalidade, eficiência, estética, privacidade e contato social, identidade, acessibilidade, segurança, adaptabilidade.

Fonte: a autora, com base nas referências indicadas em cada método.

Os métodos encontrados, de maior relevância e possíveis de serem utilizados durante a fase de projeto habitacional, foram organizados e separados por país em que foi criado ou que é aplicado, ou país de filiação do autor do artigo. No caso de artigo com mais de um autor, de países diferentes, foi considerado o país do primeiro autor.

Assim, gerou-se o gráfico a seguir, publicado originalmente nas atas do Simpósio Brasileiro de Qualidade do Projeto (SBQP), de 2017.

Figura 3 - Gráfico da distribuição dos métodos encontrados nesta primeira etapa, por país.



Fonte: NAGLE, 2017

Em seguida, foram selecionadas as palavras-chave (Tabela 4) que retornaram melhores resultados na fase anterior e utilizadas em pesquisa na Web of Science.

Tabela 4 - Lista de palavras-chave utilizadas na pesquisa na Web of Science e nos periódicos selecionados.

Housing "design method"
Housing "ex ante evaluation"
Housing "ex ante assessment"
Housing project evaluation tool / model
Housing "evaluation method"/indicator
“Housing quality indicator”
Housing "multi criteria decision making"
Housing "multi criteria evaluation” / analysis
"Design quality evaluation"
Housing “quality control”
Housing “performance evaluation”

Fonte: a autora (2017)

Finalmente, utilizando-se das mesmas palavras–chave (Tabela 4), foi feita pesquisa nos seguintes periódicos (todos Qualis A1 ou SJR maior que 1,0):

Tabela 5 - Lista de periódicos especializados consultados.

Qualis A1	Building and Environment
	Cities
	Habitat International
SJR maior que 1,0 – Urban	International Journal of Urban and Regional Research
	Urban Studies
SJR maior que 1,0 – Architecture	Design Studies

Fonte: a autora (2017)

No caso da consulta à *Web of Science* e aos periódicos selecionados foram consideradas publicações recentes sobre o tema, com data de publicação posterior a 2010.

Em todos os casos a seleção dos artigos se baseou inicialmente pelas palavras-chave e títulos dos resultados apresentados, sendo então analisados os resumos para seleção dos casos que têm relação com o tema deste artigo.

A seguir, estão listados os artigos encontrados nestas duas últimas etapas de pesquisa:

Tabela 6. Resultados obtidos a partir da pesquisa na "Web of Science", entre os anos de 2010 e 2017.

EUA	**An ex-ante analysis of housing location choices due to housing displacement: The case of Bristol Place** LOPEZ, Esteban; GREENLEE, Andrew Applied Geography. Volume 75, out 2016, p. 156–175
Equador	**An assessment of urban sustainability and living experience in public housing in Cuenca, Ecuador** PALACIOS, M. A. H.; JARA, N. C. ; GUERRERO, P. O. ; BRAVO, S. V. Habitat Sustentable. Volume 6, dec 2016, p. 17-29
Japan	**Development of a smart city planning support tool using the cooperative method** KOBAYASHI, T; IKARUGA, S Frontiers of Architectural Research. Volume 4, Edição 4, dez 2015, p. 277-284
Dinamarca	**Value based building renovation – A tool for decision-making and evaluation** JENSEN, P. A.; MASLESA, E. Building and Environment. Volume 92; out 2015; p. 1-9.

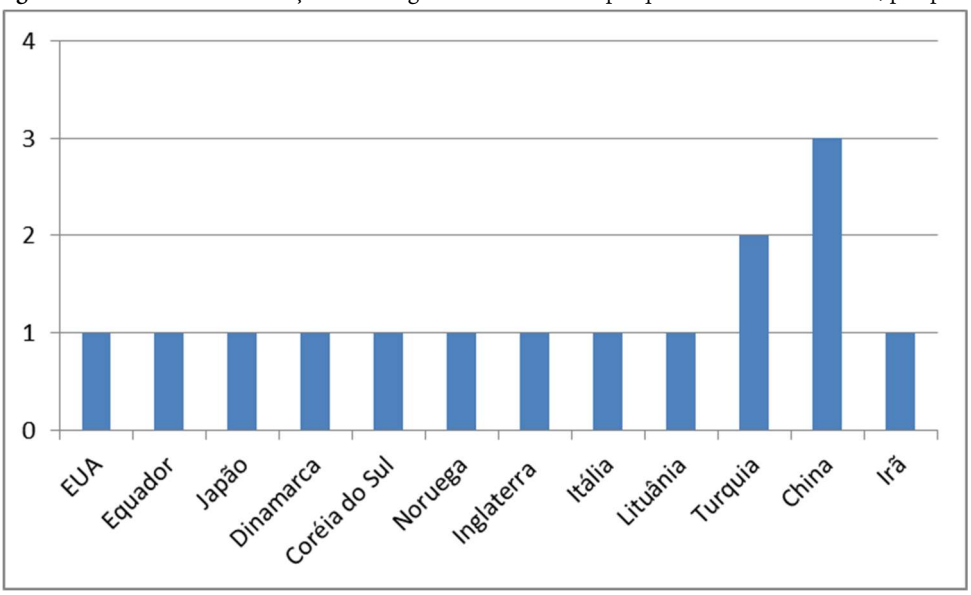
Coreia do Sul	**Performance Requirements on Remodeling Apartment Housing and TOPSIS Evaluation** CHO, J.; CHUN, J. Mathematical Problems in Engineering. 2015
Noruega	**Proposed aspects for evaluation of the value of spaces in historic buildings** STENDEBAKKEN, M. O. G.; GRYTLI, E. R. ; OLSSON, N. O. E. Editado por Kalle, K. 8TH Nordic Conference on Construction Economics and Organization Procedia Economics and Finance. Volume 21, 2015, p. 23-31.
Inglaterra	**An evaluation tool for design quality: PFI sheltered housing** GIDDINGS, B.; SHARMA, M. ; JONES, P. ; JENSEN, P. Building Research and Information. Volume 41, Edição 6, nov. 2013, p. 690-705.
Itália	**Achieving sustainability through a cyclical process of evaluation and adjustment: a support system for urban design** PUERARI, E. ; MORELLO, E. Editado por Morello, E.; Piga, B. E. A. 11th European Architectural Envisioning Association Conference on Envisioning Architecture: Design, Evaluation, Communication. Envisioning Architecture: Design, Evaluation, Communication. 2013, p. 85-92.
Lituânia	**Sustainable renovation and evaluation of blocks of multi-apartment houses** ALCHIMOVIENE, J.; RASLANAS, S. Editado por: Cygas, D.; Froehner, K. D. Environmental Engineering. Volume 1-3, 2011, p. 835-841 8th International Conference Environmental Engineering
Turquia	**Decision Making for Site Selection Using Fuzzy Modeling** BOSTANCI, B.; ZEYDAN, M.; CETE, M.; DEMIR, H.; KARAAGAC, A. Journal of Urban Planning and Development. Volume 143, mar 2017.
Turquia	**Integrating the Kano model into architectural design: quality measurement in mass-housing units** EK, F. I. ; CIKIS, S. Total Quality Management & Business Excellence. Volume 26, Edição 3-4, abr 2015, p. 400-414
China	**Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system** LI, D. Z.; CHEN, Y. C.; CHEN, H. X. ; KAI, G.; HUI, E. C. M.; YANG, J. Habitat International. Volume 53, abr 2016, p. 546-555.

China	**Performance Evaluation of Affordable Housing Projects Based on Gray Correlation Analysis** LIU, N.; LIU, C.; ZHANG, W. Editado por: Huang, Y; Bao, T; Wang, H Conferência: International Conference on Structures and Building Materials (ICSBM 2013) Construction and Urban Planning Série de livros: Advanced Materials Research. Volume: 671-674, 2013
China	**The concept of spatial quality and its challenges on exercised affordable housing design typology in Dar es Salaam - Tanzania** TIBESIGWA, B. M.; HAO, L.; KARUMUNA, B. V. Habitat International. Volume 59, jan. 2017, p. 44-59
Irã	**Cost of Quality Evaluation in Mass-Housing Projects in Developing Countries** HERAVI, G.; JAFARI, A. Journal of Construction Engineering and Management. Volume 140, Edição 5, mai 2014

Fonte: a autora (2017)

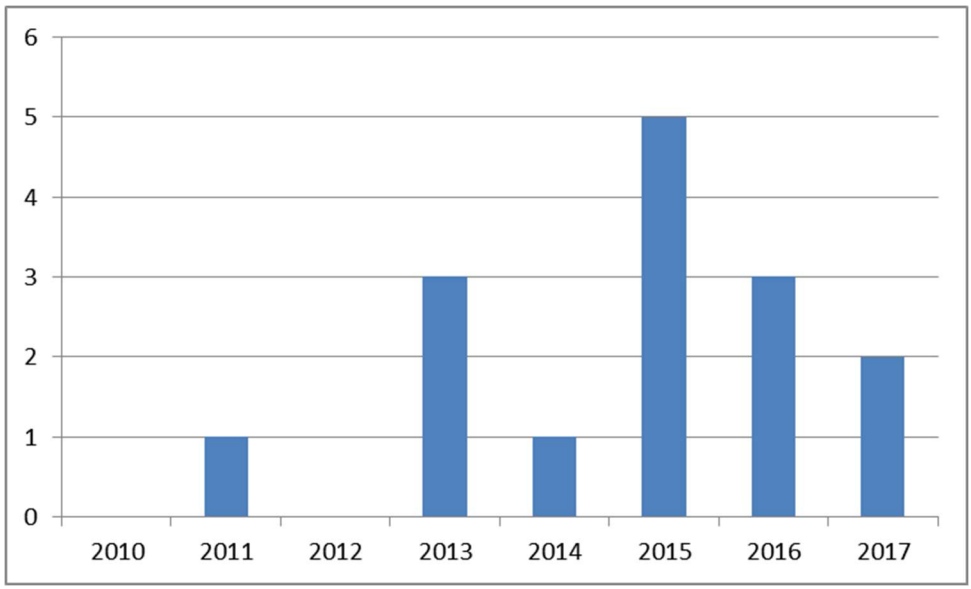
Seguindo mesmo método de geração de gráficos, temos as imagens abaixo:

Figura 4 - Gráfico da distribuição dos artigos encontrados na pesquisa na Web of Science, por país.



Fonte: NAGLE, 2017

Figura 5 - Gráfico da distribuição dos artigos encontrados na pesquisa na Web of Science, por ano.



Fonte: NAGLE, 2017

Já em relação à pesquisa nos periódicos selecionados, os artigos estão indicados abaixo.

Tabela 7. Resultados obtidos nas revistas Qualis A1 e SJR maior que 1,0, indicadas anteriormente, entre os anos de 2010 e 2017.

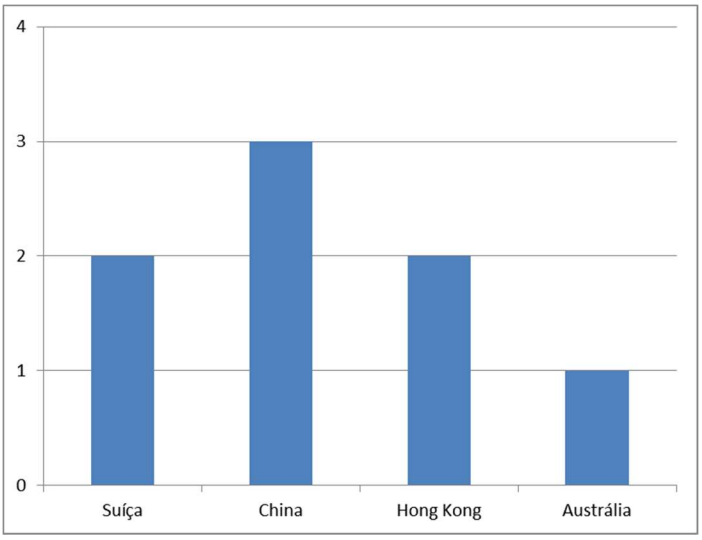
Suíça	**An indicator system for the assessment of sustainability integrated into the project dynamics of regeneration of disused urban areas** LAPRISE, M.; LUFKIN, S., REY, E. Building and Environment. Volume 86, abr 2015, p. 29–38
Suíça	**A multi-criteria approach to compare urban renewal scenarios for an existing neighborhood. Case study in Lausanne (Switzerland)** PÉREZ, M. G. R.; REYE. Building and Environment. Volume 65, jul 2013, p. 58–70
Hong Kong / Austrália	**An integrated approach to supporting land-use decisions in site redevelopment for urban renewal in Hong Kong** WANG; H.; SHEN, Q.; TANG, B.S.; SKITMORE, M. Habitat Internacional. Volume 38, abr 2013, p. 70-80
Austrália / Turquia	**Towards prosperous sustainable cities: A multiscalar urban sustainability assessment approach** YIGITCANLAR, T.; DUR, F.; DIZDAROGLU D. Habitat International. Volume 45, Parte 1, Jan 2015, p. 36-46

China	**Exploring the challenges to housing design quality in China: An empirical study** LIU, X.; XUE, C. Q. L. Habitat International. Volume 57, Out 2016, p. 242–249
China	**Assessing the integrated sustainability of a public rental housing project from the perspective of complex eco-system** LI, D. Z.; CHEN, Y. C.; CHEN, H. X.; KAI, G.; HUI, E. C. M. ; YANG, J. Habitat International. Volume 53, abr 2016, p. 546-555
China	**The concept of spatial quality and its challenges on exercised affordable housing design typology in Dar es Salaam - Tanzania** TIBESIGWA, B. M.; HAO, L.; KARUMUNA, B. V. Habitat International. Volume 59, jan 2017, p. 44-59
Hong Kong	**Values in urban design: A design studio teaching approach** CHIARADIA, A. J.F.; SIEH, L.; PLIMMER, F. Design Studies. Volume 49, mar 2017, p. 66–100

Fonte: a autora (2017)

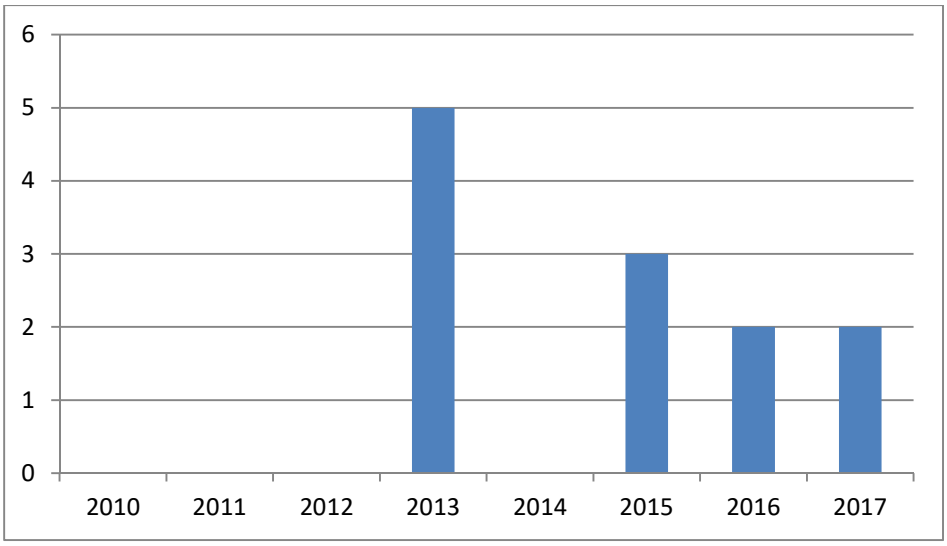
Os resultados desta tabela geraram os gráficos abaixo:

Figura 6 - Gráfico da distribuição dos artigos encontrados em pesquisa nas revistas selecionadas, por país.



Fonte: NAGLE, 2017

Figura 7 - Gráfico da distribuição dos artigos encontrados em pesquisa nas revistas selecionadas, por ano de publicação.



Fonte: NAGLE, 2017

Portanto, nota-se a partir de todos estes gráficos, que a elaboração de métodos de avaliação é um tema que tem ganhado força nos últimos anos.

2.3 Definição de qualidade: parâmetros essenciais para a cidade contemporânea

Qualidade é um conceito amplo e pode variar de acordo com muitos fatores, como os elementos que estão sendo analisados, literatura usada como base, parâmetros considerados no estudo, entre outros. Neste sentido, é fundamental estabelecer os pontos considerados neste trabalho.

As entrevistas conduzidas nesta pesquisa mostraram uma variedade de interpretações do que é qualidade e como isso é avaliado. Pode abranger apenas aspectos técnicos da qualidade, como o Código de Obras e o *Building Decree*, a permissão de construção, ou ainda normas de políticas de habitação. Todavia, todos os entrevistados que mencionaram estes instrumentos diziam que por si só não se bastavam.

Um dos primeiros instrumentos lançados mão pelo governo são as regulações. Todavia, se mostram um tanto limitadas, apesar de possibilitar que o julgamento da qualidade do design possa ser claramente definido em termos normativos, dependendo da natureza do design (estético, projeto, lugar e processo) (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017). A burocratização e automatização da implementação dos padrões e regras (BEN-JOSEPH, 2005) e as sucessivas questões técnicas (TALEN, 2012) são postas em pauta. Pode-se complementar:

> Um fator importante parece ser a modelagem das cidades por meio de padrões e regulamentações brutas como um substituto para se engajar em um processo de design centrado no lugar. Como consequência, os regulamentos prescrevem (...) usos da terra, requisitos de densidade, questões de saúde e de segurança, padrões de construção e espaço, e assim por diante. Normalmente, essas formas de controle são limitadas em seu escopo,

> técnicas em sua aspiração, não geradas a partir de uma visão baseada em local, e são impostas a projetos sem levar em conta os resultados (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017, p. 7. Tradução da autora).

É preciso notar que "as cidades não podem resolver seus problemas apenas por meio de política e regulamentação" (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017, p. 27. Tradução da autora). Ainda, segundo os mesmos autores, apesar de pouco reconhecido, há muitas outras formas de influenciar a qualidade do design do que meramente a regulação formal com requerimentos do estado impostos aos atores privados.

Por outro lado, a qualidade pode estar relacionada a conceitos, centradas no processo de projeto, em relação à forma e o contexto urbano. No caso da Holanda, este controle está explicitamente presente no processo de projeto, por meio, por exemplo, do plano de qualidade da imagem (*Beeldkwaliteitsplan*), do *masterplan*, da presença de um supervisor que controla o processo e a qualidade dos projetos, e da *Welstandscommissie*.

Assim, foi necessário posicionar a pesquisa em relação aos aspectos considerados, como qualidade do projeto arquitetônico e urbano. As questões centrais são as relacionadas com o contexto urbano e aspectos do edifício relacionados com o ambiente em que se insere. Portanto, a atenção da pesquisa não se voltou para aspectos técnicos, como conforto, ou aspectos internos ao edifício, mas para sua relação interior-exterior, como fachada e térreo, além de aspectos urbanos.

Primeiramente, leva-se em consideração que todas as escalas de projeto devem ser pensadas, desde o planejamento urbano até o edifício, conforme defende Carmona (2001). Para isto, deve-se atentar a diferentes questões de projeto, questões estas que estão constantemente presentes na literatura. Considerando que as configurações urbanas têm relação direta com a qualidade da habitação (LEUPEN; MOOIJ, 2011), o foco não se deu no edifício em si, mas na relação edifício – cidade, uma vez que esta relação afeta tanto o campo habitacional quanto o da urbe. Análises profundas devem ser feitas sobre o entorno imediato e áreas mais distantes ao redor do local do projeto. São análises que incluem as redes de infraestrutura (como acessos) e ocupações, edifícios, espaços públicos e usos ou funções. As configurações espaciais e programáticas do entorno também precisam ser consideradas no projeto do edifício.

São inúmeras as possibilidades de articulação entre edifício ou lote e o contexto. Neste sentido, o principal elemento de intermédio entre edifício e espaço urbano é a fachada. Dentro desta perspectiva, o térreo assume posição central. Segundo Jan Gehl (2015), devido ao nosso campo horizontal de visão, são os andares térreos que chamam atenção, e, portanto, onde devem se concentrar os detalhes. Ele mostra a importância de um espaço de transição no térreo com fachadas transparentes, aberturas, comércio e elementos verticais, tornando o espaço urbano mais atrativo e que convida ao passeio ou permanência. Para o autor, este espaço é o espaço de transição e interação entre edifício e cidade, por onde as pessoas passam ao andar na cidade e por onde o edifício e seus moradores se conectam ao urbano.

Gehl (2015) destaca, por diversas vezes ao longo de seu livro "Cidades para pessoas", a importância de se considerar a dimensão humana na cidade, que está relacionada ao espaço público, ao pedestre, ao espaço de encontro e convívio na cidade. Ao se considerar a escala do conjunto habitacional, estas questões estão claramente presentes tanto na área de espaços coletivo dentro do conjunto quanto nas interfaces do conjunto com a cidade em que se insere. O autor reforça insistentemente que a cidade é local de encontro, onde acontecem atividades sociais, onde as pessoas convivem e interagem, e é o que dá vida e segurança ao espaço. O mesmo autor ainda aponta quatro características essenciais das cidades: cidades vivas, seguras, sustentáveis e saudáveis.

Para Leupen e Mooij (2011), a densidade é um dos elementos definidores da malha urbana, enquanto para Buckley, Kallergis e Wainer (2016) ela afeta diretamente a qualidade das habitações. A cidade compacta é um tema em destaque nas últimas décadas, tanto por questões de sustentabilidade (social, econômica e ambiental), quanto por facilitar a equidade social. Este processo é acompanhado por um aumento de densidade populacional, possibilitado, por exemplo, pelo uso de áreas subutilizadas, edifícios vazios e alterações nos empreendimentos existentes. Porém, os dados sobre densidades ideais são diversos. Para Rodrigues (1986), por exemplo, é importante manter a densidade acima de 100 habitantes por hectare, ou, caso contrário, os serviços seriam inviabilizados. Para Mascaro (1986), a densidade deveria estar entre 379 e 455 habitantes por hectare. Este valor se aproxima também do sugerido pela ONU (450 habitantes/hectare).

Jane Jacobs (1961) prioriza a cidade densamente ocupada, com mescla de funções, e em que "os olhos se voltam para rua". Apresenta ainda outras condições de desenho da cidade que garantiriam a segurança e o uso dos espaços públicos, como a dimensão das quadras, contrapõe os espaços monofuncionais versus os multifuncionais. Ela foi a primeira autora a partir da premissa de que a atividade de um lugar tanto espelha quanto produz a qualidade do espaço construído (MONTGOMERY, 1998). Segundo Jacobs (2000), (i) diversidade de usos e funções, (ii) densidade, concentração e intensidade, (iii) permeabilidade devido ao tamanho das quadras, e (iv) mistura de edifícios de diferentes tipos, idades, tamanhos e condições, são as quatro características essenciais para se estabelecer a atividade em um determinado lugar. Seria a vida na rua, e as atividades que ocorrem entre os edifícios que determinariam o sucesso do espaço urbano. Segundo ela, o não cumprimento destas premissas reduz a diversidade e intensidade de usos das áreas urbanas, tornando-as mais desertas e acentuando problemas como criminalidade e vandalismo.

Carmona, Magalhães e Natarajan (2017) levantam três possibilidades para a falta de qualidade dos espaços urbanos: (i) a falta de design, ou projeto; (ii) o não saber fazer o projeto; (iii) e o não conseguir fazer, apesar de saber o que deveria ser feito. Ainda, segundo os autores, enquanto o primeiro é mais raro no mundo desenvolvido, os outros dois são a constância. Exemplos mostram o foco, por um lado, em edifícios, e, por outro lado, em relação aos planos urbanos, em planos de zoneamento de duas dimensões, sendo deixado de lado o domínio público, em que se veem edifícios construídos em terrenos desconectados, de baixa densidade, permeados por estacionamentos e ruas (CARMONA; MAGALHÃES; NATARAJAN, 2017).

Já sobre a unidade habitacional, segundo Leupen e Mooij (2011) três fatores influenciam nas características da habitação: (i) tamanho, e, consequentemente, números de cômodos, (ii) orientação, que determina qual fachada receberá iluminação natural, e, portanto, quais cômodos devem estar nesta zona, (iii) área da superfície de fachada, que indica quanto de iluminação natural consegue entrar (este item também tem relação com a profundidade dos ambientes para que entre iluminação natural). Eles ainda destacam a flexibilidade de usos, dimensões mínimas dos espaços, acessibilidade, iluminação e ventilação naturais e vistas.

Outro ponto de extrema relevância está relacionado ao termo empregado por Lefebvre (2001), do direito à cidade, pelo fim da segregação e uma cidade que atenda a diversos interesses. Purcell (2003) defende dois desdobramentos deste termo, o de direito a um espaço urbano apropriado e o direito à participação na produção do espaço urbano. Duke (2009) acrescenta uma terceira interpretação a partir de Lefebvre, o do direito à diversidade. Disto ainda decorre a apropriação do espaço.

É possível estabelecer quatro níveis de qualidade do design relacionado ao ambiente construído (CARMONA, 2016):

a. Qualidade estética: visão limitada, mas normalmente a primeira a ser associada à qualidade. Relacionado ao treinamento dos arquitetos e profissionais para a crítica visual a partir do nível artístico e estético.
b. Qualidade do projeto: baseado nos princípios de Vitruvius, aborda questões de funcionalidade, juntamente com preocupações estéticas. Avaliação dentro de limites bem definidos de terreno, ou seja, no objeto em si (edifício, por exemplo).
c. Qualidade do lugar: preocupações em uma escala maior, e que consideram a interação e o impacto de um projeto individual no todo e entre as partes.
d. Qualidade do processo: se preocupa com o "porquê", "como" e "quando" do projeto. Como aquilo foi criado, para qual propósito e para quem, porque aquela intervenção é correta em relação ao contexto e quando a mudança ocorre.

Portanto, este trabalho busca identificar como a qualidade do processo pode ser aprimorada, focando em aumentar a qualidade dos demais três itens.

De modo a compreender os aspectos e parâmetros mais comumente avaliados (dentre os que se mantinham dentro do foco da presente pesquisa), foram analisados os resultados da ampla investigação sobre métodos de análise e avaliação dos projetos existentes na literatura ou em desenvolvimento, apresentados anteriormente. Foram reunidos os conceitos que comumente aparecem nos métodos estudados, como em "*Housing Quality Indicators*" – UK, "*Building for Life*" – CABE – UK e na metodologia apresentada em Cousins (2009), selecionando os que teriam relação com o tema da pesquisa. Estes foram adaptados, gerando os seguintes parâmetros que identificam o que é qualidade nesta pesquisa:

a. Qualidade de design urbano e de implantação.

• Caráter urbano da proposta, o conjunto. • Como as características urbanas afetam a habitação. • Como o planejamento urbano evolui em habitação. • O edifício em relação ao seu contexto e o design do terreno: localização do edifício no terreno e sua relação com a cidade, considerando o nível de lote e o nível urbano (contexto físico).	Localização (não periférica ou longe de serviços e comércio), diversidade espacial, funcionalidades econômicas e sociais, diversidade cultural, diversidade social e igualdade de oportunidades (mistura de tamanhos e tipos de habitação), sustentabilidade (como áreas permeáveis, geração de energia, água, ventilação e iluminação naturais), atratividade (identidade, estética), escala humana (transparência e atratividade do térreo, usos comerciais/serviços no térreo, altura compatível do edifício, calçadas adequadas), acessibilidade, acesso aos transportes públicos e distâncias aceitáveis de pé, mistura de funções, amenidades, densidade e compacidade, acesso aos serviços, instalações e infraestrutura adequadas, escala local e conceito, efeito visual total e relação de caráter local, relação com edifícios locais (forma, massa, detalhes e materiais) e o contexto local (explorar edifícios existentes, paisagem ou topografia), melhoramento do ambiente local, layout (relação entre edifícios, áreas abertas e terreno), a relação entre os edifícios e a rua, sintaxe do espaço, projeto do coletivo e espaço aberto compartilhado no terreno (segurança e brinquedos infantis), rotas e movimentos, áreas verdes, desenho do espaço público, relação edifício – espaço público.

b. Qualidade arquitetônica e de habitação (qualidade espacial - não qualidade técnica ou construtiva).

• Distribuição • Diversidade • Relação com o espaço urbano • Caráter e identidade • Relações no térreo •Transparência	Organização dos espaços, qualidades funcionais e estéticas em geral (estar apto para a finalidade, durável, bem construído e agradável para a mente e o olho, proporções, materiais, detalhes), diversidade (diversidade de tipos e tamanhos de habitações, mistura social, de tipos de posse – aluguel, propriedade, social, de mercado), usos do térreo e relação com o urbano, densidade, formas, alturas do projeto em relação ao seu contexto, alinhamentos do edifício, a sintaxe do espaço, adaptabilidade e conversão, variedade e identidade.

2.4 Comparando dois países

Ward (2010) apresenta uma definição para estudos comparativos:

> Em um nível muito rudimentar, comparar significa examinar mais de um evento, objeto, resultado ou processo com o objetivo de descobrir as semelhanças e / ou diferenças entre eles. Estudos comparativos compartilham o compromisso de descrever, explicar e desenvolver teorias sobre fenômenos socioculturais à medida que ocorrem em e através de unidades sociais (cidades, grupos, regiões, nações, sociedades, tribos). (WARD, 2010, p. 473).

De maneira análoga, Hantrais (1999) também indica que o objetivo de análises comparativas é de explicar diferenças e similaridades entre nações. O ponto forte da análise comparativa é evidenciar diferenças, de modo a se superar a inércia do etnocentrismo (DICKENS et al, 1985). Já Robinson (2011) aponta a importância do estudo de mais de uma cidade, reunindo a experiência de diferentes estudos de caso em um diálogo que reflete criticamente a teoria, que levanta questionamentos sobre uma cidade em relação a outros contextos, e que aponta limitações e omissões. Quando as experiências de outros países são estudadas para melhorar uma situação nacional é utilizada uma alternativa baseada na experiência bem-sucedida de outro lugar em um tema semelhante (ROSE, 2001).

Hantrais (1999) mostra os contextos mais comumente analisados em *"cross-national comparative studies"* (ao menos em seu campo de estudo): instituições políticas, estruturas administrativas, sistemas econômicos, questões legais, instituições sociais e sua estrutura, sistemas de proteção social, ambiente cultural, ambiente físico, tecnologia de informação, variáveis sociodemográficas. Os antecedentes do pesquisador, como seu conhecimento cultural e linguístico, também influenciam na escolha dos temas, das variáveis contextuais analisadas, da abordagem adotada e dos países selecionados (HANTRAIS, 1999). Segundo a autora, isso também pode se tornar uma barreira, pois o pesquisador pode tomar sua realidade como melhor opção, ou pode analisar práticas em diferentes culturas por meio de sua própria concepção conceitual. Por outro lado, o estudo comparativo pode permitir a análise do conhecido por meio de outra perspectiva e ao mesmo tempo, tornar o pesquisador mais receptivo às diferenças, continua Hantrais.

A globalização, com o fluxo de informações e outros elementos, tem levado urbanistas a considerar experiências de outros países, aumentando a demanda por comparações (ROBINSON, 2011). A mesma autora diz: "um campo intrinsecamente comparativo com uma necessidade contemporânea urgente de pensar em diferentes experiências urbanas" (ROBINSON, 2011, p. 2. Tradução da autora). Explana ainda que na política urbana, tem-se buscado aprender com experiências ao redor do mundo, identificando-se cidades modelos ou melhores práticas, ao contrário dos estudos urbanos, que ainda se mantêm relutante e que esta limitação é causada tanto por questões metodológicas quanto pelo campo intelectual e teórico prevalecentes.

Jane Jacobs (2012) baseou sua pesquisa ao longo da vida em estudos de casos entre cidades distintas, mesmo que envolvessem cidades desenvolvidas *versus* as menos desenvolvidas.

> Adotei uma preferência de pesquisa por 1 + 1 porque acredito no fato e no potencial político de um mundo entendido como diferenciador e contingente; um mundo construído em torno da equação aberta de… + x + y + a +… (MASSUMI, 1988, p. xiii). (JACOBS, 2012. p. 904. Tradução da autora).

Segundo Kantor e Savitch (2005), o valor da análise sistemática de um número de cidade em diferentes culturas nacionais é evidenciado pela afirmação de Durkheim (1982), de que a ciência começa por comparação e que somente por comparação e relações que se alcançam certezas. As comparações permitem o melhor entendimento de como variáveis se comportam em diferentes

contextos, permite uma análise refinada das anomalias descobertas em diferentes sistemas sociais e melhor compreensão teórica, e, finalmente, as comparações provêm modelos de contraste que apontam distinções cruciais dentro de um conjunto de resultados (KANTOR; SAVITCH, 2005). O melhor entendimento teórico se dá também ao se destacar condições nacionais, afirmam Nadin e Stead (2013). As comparações entre países permitem ainda o estímulo de melhores práticas, uma vez que indica compreensões, abordagens e métodos alternativos, ou seja, novas opções que alcançam os envolvidos nas políticas e os pesquisadores (HAINTRAIS, 2009).

Apesar disso, poucos estudos urbanos têm sido feitos de forma comparativa, por ser uma abordagem desafiadora, muitas vezes se limitando a capítulos separados em torno de um tema unificador (KANTOR; SAVITCH, 2005). Apesar do valor da pesquisa comparativa entre países, ela apresenta desafios metodológicos particulares (NADIN; STEAD, 2013). Pressupostos teóricos e proposições metodológicas têm limitado pesquisas comparativas, por antever a incomensurabilidade de diferentes tipos de cidade, restringindo este tipo de pesquisa a cidades com pontos em comum (ROBINSON, 2011).

A separação das cidades em, de um lado, modernizadas e desenvolvidas e, de outro, as não desenvolvidas, menos desenvolvidas ou em desenvolvimento, contribuiu para a ideia de incomparabilidade entre grupos distintos de cidades, para Robinson (2011). Porém, Adrián Gorelik indica que cidades com características diferentes não podem ser agrupadas em uma categoria abrangente, por meio de um "ideal de representação" (GORELIK, 2005), o que descarta esta ideia de criação de grupos de países desenvolvidos *versus* os em desenvolvimento. Portanto, mesmo que com alguns padrões semelhantes, cada caso é único.

Com base em Robinson (2011), dentre as diferentes metodologias de comparação entre cidades, existe uma que diz ser impossível comparar cidades, não só por seu nível de desenvolvimento diferenciado, mas também por questões culturais ou políticas. Os argumentos desta metodologia dizem que cidades não podem ser comparadas, baseados nos poucos aspectos comuns entre algumas cidades, ou na crença de que não se pode aprender nada quando os processos causais que dão forma a cidade ou os sistemas políticos e econômicos variam (ROBINSON, 2011). Todavia, ainda segundo a autora, é equivocado assumir como verdadeira a suposição de que cidades com resultados ou processos distintos não possam ter padrões comuns de avaliação.

Assim, como cada realidade é única, não se compara aqui cidades diretamente, mas é feita uma análise das metodologias de projeto para se alcançar resultados satisfatórios em cada um dos contextos.

O desafio da análise urbana comparativa repousa em encontrar rigor, com investigações consistentes, que possam ser replicadas e explicar diferentes configurações urbanas, sem deixar de ser sensível o contexto urbano (KANTOR; SAVITCH, 2005). Paralelamente, o estudo de políticas urbanas deve ser sistemático:

> Pelo termo sistemático queremos dizer que (1) uma estrutura explícita deve reger a análise, fornecendo proposições testáveis e dedutíveis para exame comparativo; (2) comparações

> devem ser feitas através do uso de categorias comuns, conceitos ou variáveis que podem ser medidas; e (3) as comparações devem ser realizadas de forma constante ao longo do trabalho (Easton, 1965; Lijphart, 1971; Dogan, 1990). (KANTOR; SAVITCH, 2005, p.136. Tradução da autora).

Em relação aos estudos comparativos de políticas e teorias urbanas, são levantados as seguintes dificuldades e obstáculos teóricos (KANTOR; SAVITCH, 2005): (i) não há políticas e teorias de políticas urbanas gerais comumente aceitas, que direcionem o exame; (ii) teorias políticas de médio alcance não são facilmente transferidas através de nações, que possuem histórias e vida sociais tão diversas. No que se referem aos obstáculos metodológicos, esses autores ressaltam: (i) conseguir analisar um número significativo de cidades ao mesmo tempo em que se mantém a profundidade das análises; (ii) lidar com divergências de significados de acordo com o contexto, especialmente em diferentes culturas; (iii) estabelecer ferramentas conceituais válidas para a mesma questão, mas em diferentes lugares; (iv) acessar e analisar dados de diferentes jurisdições. Apesar destas questões, elas não se restringem às questões urbanas e podem ser superadas. As diferenças dos significados culturais resultam de questões históricas, variação cultural e institucional, e padrões geográficos e demográficos (KANTOR; SAVITCH, 2005). Para estes mesmo autores (2005), identidades de grupos sociais e suas relações variam de acordo com cada cultura. O entendimento da realidade social, econômica e política do contexto estudado é condição essencial para o estudo comparativo entre nações (HANTRAIS, 1999).

Por fim, um estudo comparativo deve ser capaz de tecer generalizações sobre o problema e tratar temas de significado comum em diferentes contextos políticos (KANTOR; SAVITCH, 2005). Os autores ressaltam as dificuldades de comparações em sistemas políticos diferentes, como o papel de um mesmo cargo em nações diferentes, sendo necessário comparar funções equivalentes. E, continuam afirmando, que a falta de universalidade e a existência de atores múltiplos, que não coincidem nos diferentes países, torna mais difícil analisar o papel e importância de cada aspecto ou personagem. Ainda, segundo eles, aliado à questão do contexto, é necessário verificar que um dado levantado pode ter interpretações diferentes de acordo com cada país. Também indicam que a formulação de conceitos é importante, uma vez que não é universal entre países, e deve tratar dos mesmos problemas em diferentes locais, deixando margem para variações Todavia, esta dificuldade não é intransponível (KANTOR; SAVITCH, 2005).

Hantrais (1999) mostra, por meio de textos de outros autores, como a equivalência de termos é difícil entre países diferentes, podendo variar de significado ou possuir funcionalidades distintas. Para ela a análise da construção de conceitos nacionais é essencial quando os estudos transpõem limites culturais e linguísticos, apesar de que muitos conceitos não podem ser adequadamente transpostos, e a equivalência de conceitos se torna central neste tipo de comparação. Para Nadin e Stead (2013), faz-se necessário entender a equivalência conceitual dos termos, que podem trazer interpretações distintas em diferentes países

Hantrais (2014) evidencia a possibilidade de uso de múltiplas metodologias de pesquisa combinadas, em pesquisas comparativas internacionais: (i) positivistas se utilizam de métodos quantitativos em pesquisas sociais, com entrevistas estruturadas e questionários; (ii) comparativistas, que utilizam métodos qualitativos, com foco em diferenciação e diversidade dentro de um país ou entre países, ou culturas e sociedades – baseada em estudos de caso, e que permitem uma análise holística e interpretativa, buscando diferenças e similiaridades. Para ela o segundo método é superior ao primeiro, pois permite o entendimento global e combinado, e não fragmentado. A estratégia adotada nesta pesquisa, de estudos de caso, permite uma apreciação da complexidade, envolvendo análise histórica e identificação dos fatores e condições que levaram àqueles resultados (HANTRAIS, 2014).

Hantrais (1999) apresenta três modos de estudos comparativos: (i) abordagem universalista, que não se prende a contextos ou culturas e em que "generalizações podem ser feitas da observação de processos sociais em determinada sociedade, cultura ou nação". Busca testar a aplicabilidade de teorias criadas a nível nacional, buscando similaridades e diferenças. Criticada por não considerar o contexto e tratar questões culturais como variáveis externas, e por poder levar a conclusões erradas sobre causalidade; (ii) abordagem culturalista, que considera singularidades, particularidades e diferenças entre culturas ou nações, tornando comparações e generalizações difíceis ou impossíveis. Baseiam-se na contextualização, sem adotar conceitos universais; (iii) abordagens societárias, que adotam posturas intermediárias, buscando superar as limitações das duas anteriores. Para a autora, os extremos do universalismo e culturalismo deveriam ser evitados, sendo que deveriam ser combinados os pontos fortes das abordagens apresentadas acima, a fim de prover explicações robustas de similaridades e diferenças, e avaliação das consequências.

Segundo Robinson (2011), existem as seguintes metodologias de análises comparativas: (i) metodologias que reforçam a impossibilidade de comparações entre cidades de realidades distintas; (ii) "individualizando" ou estudos de caso detalhados: explicações de distintos resultados em uma ou mais cidades, por meio de comparações com outros casos, a fim de se confirmar uma hipótese; (iii) "abrangendo", em que diferentes casos são considerados parte de processos sistêmicos e abrangentes (como o capitalismo), e então os casos são analisados como exemplos ou unidades – o que pode restringir ambições comparativas por delimitar divisões e hierarquias; (iv) determinação de variações: utilizam um ponto de convergência para a comparação, o que restringe a seleção de casos de acordo com as categorias de análise (muitas vezes opta-se por casos similares, a fim de tornar mais fácil o controle das variáveis de análise); (v) universalização: busca por leis universais aplicáveis a diversos casos, normalmente por meios quantitativos e estatísticos.

Do ponto de vista das análises comparativas relacionadas ao campo habitacional, Kemeny e Lowe (1998) indicam três "escolas" principais: (i) análises de justaposição: no nível mais baixo, estão métodos que justapõem explicações detalhadas de sistemas habitacionais de diferentes países, mas sem objetivar generalizações. Muitas vezes não desenvolvem estruturas para análises das diferenças, especulações ou teorias; (ii) convergência: generalizações universalistas e globais, que buscam similaridades entre países, considerando as diferenças como "variações", "contingências históricas"

ou "exceções". Este era modelo dominante na época em que o artigo deles foi escrito; (iii) divergência: propõe tipologias de sistemas habitacionais como base para entender diferenças entre grupos e sociedades. Este último tem um formato mais livre, metodologicamente, e adota uma perspectiva mais qualitativa, fundamentada historicamente e culturalmente (KEMENY; LOWE, 1998). Apesar das distintas aproximações, os autores não descartam o valor de nenhuma e, inclusive, indicam serem muitas vezes sobrepostos e complementares, continuam eles.

Robinson (2011) mostra então a necessidade de reconsideração do entendimento da teoria urbana e a necessidade de métodos alternativos de pesquisa comparativa para que esta modalidade de pesquisa seja proliferada e se torne um meio de aprendizagem.

Em relação à transferência de ideias e instituições de um contexto a outro são encontrados diferentes termos, como "*institutional transplantation*" (DE JONG, LALENIS, MAMADOUCH, 2002) e "*institutional transfer*" (JACOBY, 2000), derivados de teorias de "*lesson drawing*" (ROSE, 1993; ROSE, 2001), "*policy transfer*" (DOLOWITZ; MARSH, 1996). Ao fazer um estudo transnacional é importante atentar-se para evitar o transplante de soluções diretamente de um país para o outro, sem levar em conta os aspectos culturais e contextos diferentes. De Jong e Stoter (2009) dizem:

> Para adquirir legitimidade global, a regra da lei pode também requerer reinterpretação e reformulação ou especificação de quais de seus elementos são verdadeiramente universais e quais são particulares de certos grupos de estados (DE JONG; STOTER, 2009, p. 318. Tradução da autora).

Conforme salienta De Jong e Stoter (2009), apesar deste processo objetivar as instituições formais, políticas e legais, se as instituições informais (social e cultural) não se transformarem, ou se não forem criadas novas de acordo com a instituição transplantada, não haverá aceitação ou funcionalidade, criando problemas de legitimação. Portanto, não se deve simplesmente assimilar ou rejeitar uma ideia estrangeira, mas trabalhar em cima de um conceito trazido de outro contexto, transformando-o e desenvolvendo-o além, adaptando-o à situação presente.

Rose (2001) estabelece 10 passos a serem seguidos para se aprender do exterior:

1. Saber qual é o problema "em casa" e depois olhar para o exterior. No entanto, apesar de concordância em qual é o problema, pode haver desacordo sobre quais programas adotar para mudar o panorama, muitas vezes ocasionado por disputas políticas.
2. Decidir onde procurar lições. Quando houver uma pressão para agir prontamente, defina um número máximo de exemplos a serem estudados. Mesmo quando há uma crise global ou problema, em alguns países há muito menos insatisfação, sendo deduzível que eles poderiam ter uma solução melhor.

   Na seleção dos países, é relevante considerar: compatibilidade ideológica, similaridade de recursos, proximidade psicológica (não geográfica), disponibilidade de evidências (a língua falada no país pode ser um problema).

Apesar disso, agências internacionais e intergovernamentais recomendam que os países em desenvolvimento adotem programas do Primeiro Mundo como medidas de melhores práticas.

3. Entender como o programa funciona no local escolhido. Para isso, é necessário ir ao local para aprender pessoalmente como a teoria funciona na prática, com uma visão de dentro. A pessoa que faz a análise deve fazer as mesmas perguntas aos diferentes atores no papel e comparar as respostas.
4. É necessário estabelecer um modelo que, além de considerar os elementos necessários para funcionamento de um programa, também considera as relações de causa e efeito, necessários para tornar os resultados possíveis. Portanto "um modelo é mais que um catálogo ou *checklist* de requerimentos do programa" (ROSE, 2001, p. 11, tradução da autora).
5. A formulação ou modelo pode ser de quatro tipos:

   a. Adaptação: forma mais simples, o modelo é criado eliminando-se as especificidades da nação originária. Para ser aplicada, devem ser determinados os requisitos da lei, pessoal e administração da nação importadora. Nenhum programa pode ser copiado sem adaptação, e, portanto, os dois programas não necessitam ser idênticos, apesar de haver correspondência ponto a ponto entre eles.

   b. Híbrido: combina elementos diferentes e compatíveis, observados na prática em mais de um país. Por exemplo, sistema de finanças de um país e método de entrega de outro.

   c. Síntese: combina elementos análogos de modelos similares em diferentes países.

   d. Inspiração: inspiração para criação de um novo programa, em que se identificam ligações com um modelo externo.
6. Decidir se o modelo será importado: uma lição de outro país deve ser desejada, operativa e praticável no país em que se importa. Também deve ser aceito pelo governo no poder no momento.
7. Lidar com requisitos de recursos e limitações: este item está relacionado, por exemplo, a dinheiro e situação econômica de cada país.

   A atratividade do programa depende de sua praticidade/viabilidade e do desejo de se ter ele. Se ambos são altos, o programa é atrativo. Se o desejo é alto, mas a viabilidade é baixa, pode ser um sinal de encantamento por determinado modelo. Se o desejo pelo programa e baixo, mas a viabilidade é alta, pode ser uma solução técnica indesejável.

8. Lidar com o problema de contexto, pois não se pode ignorar como o contexto nacional influencia a operação e eficiência de um programa.

   Além disso, alterar somente um programa pode ser insuficiente, devido à interdependência entre programas.
9. Especulação sobre uma nova proposta: avaliação "antes do fato" para prescrição de ação.

Lição: formulação de hipóteses de como funcionaria um programa em um novo local no futuro, a partir de evidências observadas em programa já existente em outro país.

Avaliação prospectiva alerta para o que deve ser evitado, em busca da redução de erros. O modelo causa e efeito está relacionado a testar suficientemente uma ideia de modo que possa ser implementada. Esta avaliação pode levar à indicação de que uma lição atrativa inicialmente, por ter tido sucesso em algum lugar, pode não ser interessante em um novo lugar.

10. Uso de outros países como símbolos positivos ou negativos.

    O orgulho do próprio país ou a admiração por outros países tem variação entre países e entre setores dos países, podendo assumir uma posição mais internacionalizada ou mais xenofóbica. Quando há insatisfação em relação à determinada política nacional, é difícil convencer de que a solução nacional é a melhor.

Em resumo, o autor diz:

> Uma vez que a política pública não é estática, qualquer lição que for posta em prática terá consequências imprevistas. Essas consequências provavelmente serão maiores do que as mudanças incrementais nos programas nacionais estabelecidos. Quando isso acontece, o processo de lesson-drawing fecha o ciclo. Começa com examinar as atividades atuais em outro país para fazer planos sobre o próprio futuro. Conclui-se quando uma lição mantém-se em vigor o suficiente aqui para que possa ser avaliado e modificado com base na própria experiência nacional. (ROSE, 2001. p. 19. Tradução da autora).

De Jong e Stoter (2009) complementam esta ideia com seis itens necessários para transplantação institucional:

1. Fortalecer a posição dos proponentes internacionais da mudança: os que buscam a reforma devem ter controle e decidir sobre sua agenda para as mudanças ou sobre como vão realizá-las.
2. Evitar a cópia, usando múltiplos modelos e indo do geral para o específico: adaptações às circunstâncias locais, realizadas por ambos os lados, criam instrumentos mais ajustados às necessidades e desejos locais. Múltiplos modelos e combinações compatíveis geralmente trazem melhores resultados que um modelo único. Lições e ideias gerais e abstratas direcionam o processo, mas leis detalhadas são muito específicas ao contexto em que se inserem.
3. Contratar empresários institucionais proativos: pessoas entusiásticas e experts, que façam conexões entre diferentes níveis.
4. Reconhecer e utilizar-se das oportunidades que aparecem: nos casos internacionais, focar em momentos de crises agudas ou sistemas políticos falidos para submissão de propostas de mudanças, que já tinham sido feitas anteriormente. É importante ter o timing correto para o correto início do processo de transplantação.

5. Considerar diferenças e similaridades culturais e administrativas: considerar possíveis problemas de aceitação, diferenças e divergências. Os resultados da exportação devem ser genéricos e flexíveis para permitir a variedade de interpretações administrativas e específicas da cultura local.
6. Usar somente símbolos neutros ou positivos: julgamentos mentais e emocionais sobre a origem da instituição ou ideia transplantada.

É de conhecimento que Brasil e Holanda possuem diferenças em relação a diversos aspectos, tais como geografia, história, economia, população, cultura e outros. Para iniciar a discussão sobre estes dois países é feita uma contextualização da realidade em ambos. Além da noção de dimensão territorial contrastante, é importante se ter um panorama sobre dados de população, economia e Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), que são apresentados abaixo.

Tabela 8. Dados sobre a Holanda e o Brasil.

	HOLANDA	BRASIL
População	16.900.726 (Statistics Netherlands, 2015)	190.755.799 (IBGE, 2010) 207. 847.528 (World Bank, 2015)
Densidade média	502 hab/km² (Statistics Netherlands, 2015)	22,43 hab/km² (IBGE, 2010) Sudeste: 86,92 hab/km² (IBGE, 2010)
PIB Gross Domestic Product (GDP)	676,531 bilhões de Euros (Statistics Netherlands, 2015)	1,775 trilhões (US$ atual) (World Bank, 2015)
PIB per capita	40.029,70 Euros (a autora, com base em dados acima)	8.538,91 (US$ atual) (a autora, com base em dados acima)
Gross national income (GNI) per capita (2011 PPP$)	46,326 (United Nations Development Programme, Human Development Reports)	14,145 (United Nations Development Programme, Human Development Reports)
IDH	0.924 - 7º lugar (United Nations Development Programme, Human Development Reports, 2015)	0.754 – 79º lugar (United Nations Development Programme, Human Development Reports, 2015)

Fonte: a autora, a partir de dados de fontes indicadas na própria tabela.

É evidente que existem diferenças culturais, históricas, econômicas, populacionais e territoriais entre a Holanda e o Brasil. Todavia, é relevante fazer algumas observações que desde já desmontam a ideia de incomparabilidade entre estes dois países:

- Primeiramente, o foco da pesquisa não esteve mirando questões monetárias ou tecnológicas, o que impossibilitaria a comparação. No caso deste doutorado, entende-se que o estudo sobre processos de projeto não envolve questões monetárias, e que, portanto, estudar a Holanda não implica em prejuízo de resultados.
- A Holanda enfrentou crises habitacionais (pós-guerra, por exemplo), o que levou à construção em grande escala de bairros habitacionais, muitas vezes problemáticos ou de baixa qualidade, e em um período relativamente recente (situação enfrentada pelo Brasil atualmente). O país europeu teve percepção sobre os problemas resultantes da produção de tais soluções urbanas e arquitetônicas, e buscou melhorar esta realidade (tanto de projetos já existentes, como o caso de Bijmelmeer, quanto em projetos posteriores). Em pouco tempo conseguiu-se estabelecer um processo de projeto que levasse em consideração seus erros do passado e evitasse novos desastres habitacionais ou urbanos.
- Considerando que as tomadas de decisão e planejamento de desenho urbano se dão a nível municipal: é possível comparar cidades de importância semelhante e porte análogo (proporcionalmente aos seus países), e verificar que não encontramos os mesmos cuidados em cidades brasileiras. Assim, não falamos de países de dimensões tão discrepantes, mas de cidades equiparáveis, por exemplo, em termos de importância ou de proporção em relação ao país, entre outras questões. Ainda podemos expandir esta pesquisa para cidades comparáveis em termos de população: muitas cidades dos dois países têm população equivalente, mas os cuidados existentes (ou a falta deles) em São Paulo e Amsterdã são aplicáveis também a estas cidades menores de seus respectivos países, mostrando que o problema não está relacionado ao tamanho da cidade. Ou seja, muitas cidades menores da Holanda possuem os mesmos instrumentos de análise, avaliação, controle e direcionamento que Amsterdã, enquanto cidades menores que São Paulo também enfrentam o mesmo descaso, ou problemas ainda maiores, já que São Paulo é uma das cidades brasileiras mais dedicadas o tema da urbe e suas habitações. Se tomarmos para análise cidades de mesmo porte, tamanho ou população nos dois países, muitos dos resultados obtidos aqui serão iguais ou semelhantes, ou até mesmo mais discrepantes.
- Considerando que São Paulo possui uma Companhia, a Cia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), dedicada exclusivamente à produção habitacional da cidade, e que nos últimos anos não se tem produzido muito devido a problemas de verba (o dinheiro estava vindo somente do PMCMV, que está quase paralisado): mesmo produzindo poucas unidades habitacionais, o cuidado atual com estas e a cidade resultantes é reduzido, indicando que o problema não é a quantidade de habitações produzidas (ou o déficit habitacional) e a demanda gerada. No caso da alta demanada, poderia haver menor tempo de dedicação a cada uma delas. O problema, na realidade, tem sido a falta de interesse e dedicação (principalmente o interesse

político). Nos casos recentes, em que a produção estava baixa, poderiam ter tido mais atenção, e produzido melhores resultados, o que não se verificou.

- Não estão sendo determinados aqui padrões de desenho, de forma, de identidade, de materialidade a serem seguidos. Isso estaria a cargo de cada unidade territorial decidir (por exemplo, não se assume que se deva fazer no Brasil o mesmo tipo de construção que na Holanda). Porém, uma vez determinadas as características desejáveis para cada local, deveria existir um processo de projeto que garantisse estas ao final do mesmo.

  O caráter do lugar e sua transformação em regulação urbana são tratados em Dovey, Woodcock e Wood (2009). Eles se utilizam da seguinte definição do Victorian Government:

> Por um lado... o caráter é a inter-relação de vários aspectos da forma construída, topografia, vegetação, densidade, o padrão de subdivisão e atividade... Por outro lado, o caráter é também usado para se referir a 'sensação' de uma área... (VICTORIAN GOVERNMENT, 1994, p. 27, tradução da autora).

  Portanto, defende-se nesta pesquisa a não importação de um modelo de padrões pré-estabelecidos, mas que os parâmetros de projeto sejam estabelecidos localmente.

- Apesar de diferenças culturais, sociais, entre outras, existem parâmetros consagrados pela literatura mundial como ideais a serem buscados. Por isso, independente do país, estes parâmetros deveriam ser levados em consideração (por exemplo, a relação do térreo com a rua e o espaço público *versus* paredes cegas, cercas e muros).
- Não serão analisadas nesta pesquisa questões culturais ou de formação de profissionais, obtida em instituições como as Universidades. O objeto do estudo é o processo de projeto e como ele pode ser guiado e/ou controlado, e não a formação prévia dos arquitetos. Dedica-se a compreender como atuar nas condições de cultura e educação existentes naquele local no momento do processo de projeto. Ou seja, como ter controle da qualidade de projeto, sem levar em conta a influência da formação anterior dos envolvidos ou suas crenças individuais, mas sim considerando qualidades pré-determinadas.
- Por isso, não se espera transportar um modelo de avaliação e de processo de projeto com as qualidades determinadas na Holanda, mas que as qualidades desejadas sejam estabelecidas no Brasil, e então, incentivadas e controladas.

Portanto, neste Doutorado buscou-se analisar um elemento que tivesse menos interferências culturais, geográficas, monetárias ou tecnológicas. Assim, toma-se como estudo o processo de projeto, afastando-se tais influências que são tão discrepantes entre os dois países. Ademais, não se busca fazer uma análise para se criar *rankings* ou para criar *clusters* e agrupamentos de exemplos similares, mas entender como os diferentes processos de projeto resultam em diferentes produtos com qualidades discrepantes. Desta forma, identificando as diferenças nos processos de projeto dos dois países e dos

instrumentos utilizados, buscou-se indicar as lacunas no processo brasileiro, identificando o que poderia ser acrescido ou modificado para que os resultados urbanos e arquitetônicos no Brasil tenham melhores qualidades.

Considerando as hipóteses levantadas, ao se analisar qualitativamente as informações gerais dos dois países, tomou-se como necessária a análise de estudos de casos, a fim de corroborar com a confirmação das hipóteses atestadas. Os estudos de caso permitem uma análise detalhada do processo de projeto em prática e das condições em cada situação.

Certamente existiram limitações durante a pesquisa. Contrariamente a muitas pesquisas que envolvem dois países, não foram formadas equipes com integrantes dos dois países o que aumentou a dificuldade de entendimento da realidade do país europeu. Em alguns momentos, houve ainda a dificuldade de acesso ao material ou aos entrevistados. Assim, os estudos de caso foram selecionados levando em conta também a oportunidade de acesso ao material. Finalmente, obstáculos também no estabelecimento de relação entre os termos e produtos.

3 Habitação coletiva contemporânea na Holanda: processo de projeto, controle e avaliação

> A Holanda possui um grande número de empreendimentos habitacionais de alta qualidade e um histórico de habitações bem projetadas e diferenciadas. O governo holandês desempenhou um papel importante na entrega de novas moradias e fez da qualidade do design uma parte importante da política do governo. (COUSINS, 2009, p. 09. Tradução da autora)

Figura 8. Vista da cidade de Amsterdã

Fonte: PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015

A arquitetura holandesa vem se destacando no cenário internacional há algumas décadas, sendo evidente a sua produção nos anos de 1990, incluindo obras de escritórios reconhecidos, tais como OMA e MVRDV. Na literatura reconhece-se como senso comum que a Holanda possui relativamente alta qualidade de habitações de aluguel social (VAN KEMPEN; PRIEMUS, 2002), de ambientes residenciais em parte do país (DIJST et al, 2005) e de áreas urbanas (HEURKENS, 2018).

Medrano (2005, p.72) afirma que "a arquitetura holandesa contemporânea marca a face mais original, inquietante e difundida da arquitetura ocidental".

Até recentemente, a Holanda esteve a frente de um dos sistemas mais avançados do mundo relativos ao planeamento territorial e política urbana, com desenvolvimento técnico e rígido controle do poder público sobre a produção do território, além de um espírito de cooperação (NOBRE, 2014). Desde os anos 1990, o processo de design urbano dos projetos de habitação holandeses é desenvolvido na forma de parceria entre o Município, a comunidade e o empreendedor (COUSINS, 2009).

Portanto, a pesquisa neste capítulo visa estudar mais detalhadamente as abordagens e processo de projeto de planejamento urbano e produção arquitetônica na Holanda e os instrumentos de controle das características conceituais (não técnica) dos produtos resultantes, executados durante a fase de projeto.

A base da tradição holandesa de produção de habitação remete à *Woningwet* (*Housing Act*), estabelecida em 1901, entrando em vigor em 1902, e que prevaleceu ao longo do século passado, sendo revista e reformulada em 2015. Este documento indicou, e continua indicando, os meios de oferta de habitação no país, a fim de garantir o direito de todos os cidadãos à moradia digna e de qualidade, um direito indicado na Constituição Holandesa. Além disso, a *Woningwet* criou instrumentos para a intervenção na obtenção de habitação social e introduziu novas normas e regulamentos para controlar a concepção e construção de edifícios e melhorar a qualidade da habitação. Também tornou possível para as autoridades da cidade o controle e supervisão dos aspectos estéticos da construção. Portanto, a *Woningwet* trata não só de questões sanitárias, mas principalmente com o papel do governo, em relação ao subsídio financeiro, ao controle da qualidade da produção e política de aluguéis.

No início do século 20 sugiram nomes de influência no cenário da arquitetura, como o de H. P. Berlage, responsável, entre outras coisas, pelo Plano Diretor de Amsterdã, de 1907. Na sequência, J. J. P. Oud projetou esquemas habitacionais de qualidade. Neste período também teve destaque a Escola de Amsterdã, que trouxe uma homogeneidade de tratamento e regras claramente definidas, como gabarito e material. Assim, a arquitetura de tijolos, que caracterizava a Escola de Amsterdã, passou a dominar na produção habitacional da época.

Entre as duas guerras mundiais, surgiram dois movimentos, que deram impulso à arquitetura holandesa frente ao cenário internacional, apesar de suas principais obras não serem habitacionais (VAN DIJK, 1993): (i) *Nieuwe Bouwen*, movimento funcionalista holandês, ligado ao movimento moderno do CIAM e às ideias de Berlage, de normatização e estandardização da habitação. Influência principalmente no urbanismo; (ii) *De Stijl*, que buscava uma nova consciência de beleza.

Cerca de 75% do patrimônio edificado da Holanda foi construído no pós-guerra (MEDRANO, 2005). Projetos habitacionais de larga escala foram produzidos rapidamente neste período, sendo que muitos deles foram criticados posteriormente por sua uniformidade e qualidade (COUSINS, 2009). Muitos destes distritos do pós-guerra foram foco de renovações urbanas posteriores (PRIEMUS, 2006). Em sequência, os arquitetos se dividiram entre os que somente cumpriam normas e interesses locais, e

aqueles que tentaram inovar na linguagem formal, mas que acabaram transformando a arquitetura em algo arbitrário e de bases fracas (VAN DIJK, 1993). Segundo o mesmo autor, este cenário se alterou nos anos 1980, com a ascensão de uma geração de arquitetos preocupados com o acúmulo de conhecimento, potencial cultural e teoria, sendo também uma geração caracterizada pela inovação, a exemplo de Rem Koolhaas.

Levando estas questões em consideração, a partir da década seguinte o Estado voltou sua atenção para a promoção de uma arquitetura de qualidade. Diversos autores, como Lootsma (2000) e Ibelings (2000), atribuem o alto padrão da arquitetura holandesa ao controle do Estado, ao investimento na arquitetura e às políticas arquitetônicas desenvolvidas a partir da década de 1990. Sobressaem-se quatro aspectos de extrema importância no processo de design holandês em projetos habitacionais, segundo aspectos apresentados em Cousins (2009): (i) parceria entre o município, a comunidade e os empreendedores, com separação de papéis, evitando conflito de interesses; (ii) a existência de *Projectbureaus*, pequenas equipes multidisciplinares de projeto, que coordenam a maior parte dos projetos; (iii) a seleção de juízes especializados para controlar e avaliar a qualidade dos novos conjuntos habitacionais, e (iv) o apoio do governo por meio de políticas de arquitetura. Em relação a este último ponto, o governo holandês, em suas distintas esferas, desempenha um papel fundamental na produção de habitação e na garantia de qualidade das propostas na Holanda, tanto em termos de subsídios, como em termos de incentivo e de controle. De acordo com Cousins (2009), além de desenvolver os planos de desenvolvimento urbano para os novos projetos de habitação e determinar grupos de projetistas, os municípios holandeses são responsáveis pela preparação da área após sua aquisição, fornecer infraestrutura e realizar projetos de ruas.

No código edificatório, o *Bouwbesluit (Building Decree,* ou Código de Edifícios), que data de 2012, com redação atualizada em 2019, são estabelecidos padrões mínimos a serem seguidos. Ele é de abrangência nacional, e indica um método de avalição dos edifícios por parte de autoridades locais. Provavelmente, é o documento mais próximo ao Código de Obras no Brasil.

Até mesmo questões estéticas dos edifícios são controladas na Holanda. Alguns requisitos já são apresentados na *Woningwet*, mas existem documentos específicos para esta questão, como a *Welstandsnota*. Os critérios são dirigidos tanto às construções novas quanto reabilitações, e podendo chegar a especificações detalhadas, como uso de cores.

O governo ainda promove a qualidade habitacional por meio de avaliações e certificados específicos. Outro ponto de incentivo de uma arquitetura de relevância são os concursos, como o *Europan*, e premiações, como o *Archiprix*, para alunos do último ano da graduação.

Para Lootsma (1997) a arquitetura na Holanda é marcada também por uma tradição de inovação. Ao longo da história da produção no país existiram arquitetos inovadores como Berlage, Van Eyck e Rem Koolhass. Uma segunda característica, de acordo com o mesmo autor, é a diferenciação. Ainda segundo ele, no período pós Segunda Guerra, especialmente nos anos 1960 e 1970, uma enorme quantidade de moradias foi feita em grande escala, devido à redução causada pela própria guerra, à

diminuição da produção, aumento populacional e problemas de manutenção do estoque existente. Nos anos seguintes, durante os anos 1970 e 1980, os Países Baixos procuraram na inovação uma forma de combater a homogeneização existente, buscando distinções culturais e de identidade nas diferentes áreas da cidade (LOOTSMA, 1997). Sobre a tradição de inovação, adaptando-se às mudanças sociais e do entorno construído, Fernández-Galiano (1997) diz:

> (...) los Países Bajos manifiestan una sensibilidad hacia el entorno construido y una actitud experimental hacia su modificación que no tiene paralelos en Europa. Ningún país de su dimensión puede mostrar tantos ejemplos de arquitectura innovadora, y ninguno tiene tanta receptividad ante las alteraciones novedosas del tejido comunitario. Si existe allí una tradición, es la tradición de lo nuevo: lo nuevo físico y lo nuevo social, vinculados en un pacto entre paisajes y personas que periódicamente se altera y se renueva. (FERNÁNDEZ-GALIANO, 1997, p. 3)

Segundo o volume monográfico da A&V, este momento se repetiu novamente na virada do século, com vários grupos de jovens arquitetos que alcançaram prestígio nas décadas de 1990 e início dos anos 2000. Destaca-se que "ha surgido una nueva generación que está protagonizando no sólo una renovación estilística, sino otra forma de entender la práctica profesional" (NL 2000, 1998, p.5). Isto se deve, segundo a mesma fonte, ao fato de que neste momento "el país de los pólderes atraviessa otro momento dulce, en el que una economía fuerte favorece la actividad constructora" (NL 2000, 1998, p. 5). Como evidencia Lootsma (1997), os estúdios de jovens arquitetos tornaram-se conscientes da realidade colocada em cada demanda projetual, identificando todas as forças internas e externas que poderiam ter influência em um projeto.

> Analisam-na racionalmente e sem preconceitos, tratando de encontrar as possibilidades que se ocultam no novo sistema dominante. Em contraste com as velhas gerações, para todos eles, o início e talvez a parte mais importante do processo de desenho consiste no traçado de um extenso mapa de todas as forças internas e externas que podem desempenhar algum possível papel na gênesis de um projeto (van Berkel e Bos falam de "forças notáveis" e o MVRDV introduz o termo "datascapes"). (LOOTSMA, 1997, p. 22. Tradução da autora)

Deve ser evidenciada também a continuidade ao se pensar o projeto de habitação coletiva na Holanda, reeditando, de forma crítica, em diversas escalas, soluções projetuais anteriores (RUBANO, 2001). Em contrapartida, a autora destaca a fragilidade que a "cultura de projeto" possui no Brasil, em oposição à Holanda. Rubano (2001) salienta que o pensamento projetual no Brasil se caracteriza por descontinuidades e perdas significativas no que se refere à habitação coletiva. No caso brasileiro, "é quase como se não fosse necessário esse acúmulo de experiências projetuais para se pensar o "novo", ou, até mesmo, como se fossem inventadas, a cada momento, situações de cidade e formas de se morar nela" (RUBANO, 2001 p. 3).

Já Medrano (2005) evidencia que, enquanto no Brasil a arquitetura se resume à forma, voltada ao modernismo, na Holanda buscou-se uma condição relacionada às questões emergentes, levando à uma arquitetura original que se consagrou como referência mundial a partir dos anos 1990. Apesar do movimento moderno ter sido o segmento de arquitetura que mais trouxe benefícios para as habitações

coletivas, deixando incontestátevel legado, não se pode negar a necessidade de reestruturação dos valores vigentes em relação à tais tipos de moradia (MEDRANO, 2007). Exemplo de modelo que vai contra a atual lógica global de mercado, ou que foge às questões técnicas modernistas, está IJburg, em Amsterdã, que tem o objetivo claro de manter relações de escala, tipologias, usos, texturas e programas da tradição urbana existente (MEDRANO, 2010).

Seguindo o desenvolvimento territorial dos Países Baixos até os dias de hoje, uma enorme quantidade de novas moradias foi construída no país nos últimos anos, muitas vezes em bairros inteiramente novos e planejados. Devem ser destacados os exemplos de IJburg e Eastern Harbour District, em Amsterdã, e Ypenburg em Haia.

3.1 A TU Delft como formadora de administradores de habitações e de administradores de projeto e construção

Na Universidade Técnica de Delft, estudantes do *Master* podem cursar disciplinas em "*Management of the Built Environment*", que incluem cursos de "*corporate real estate management*", "*urban development management*", "*design & construction management*" e "*housing management*". Esta última trata sobre temas de criação e gestão de estoque habitacional e de políticas habitacionais. Assim, após concluir o *Master* o aluno se torna qualificado para o cargo, por exemplo, de funcionário de política em uma organização de habitação pública. Para o ano acadêmico de 2017-2018, o Master em "*Management of the Built Environment*" disponibilizou a disciplina "*Housing Policy, Management and Sustainability*", em que são estudadas as formas de provisão de moradia por diversas instituições, e para diversos usuários. Segundo a Faculdade de Arquitetura da TU Delft, são consideradas as intervenções do governo no mercado habitacional e suas tendências mais liberais, o que também aumenta a importância de profissionais de provisão habitacional. De acordo com a ementa da disciplina, são abordados problemas e desafios em diferentes escalas e temas, relacionados a estoque habitacional, intervenção do governo, mercado, administração habitacional, preferência de usuários, planejamento urbano por parte do governo local e sustentabilidade. O contexto internacional também é estudado.

Outra disciplina de interesse para o tema desta pesquisa se chama "*Design and Construction Management*", que visa formar profissionais que lidam com a rede de relações entre os diferentes atores envolvidos no processo de projeto e construção, levando em consideração as funções, responsabilidades, interesses e capacidades de cada uma das partes, questões de custo e planejamento, organização, concursos e administração da qualidade de projeto e da construção, desenvolvendo a habilidade de avaliar o projeto em termos de qualidade arquitetônica, em contrapeso com custo.

3.2 Associações de Habitação Holandesas

As associações de habitação holandesas são organizações sem fins lucrativos, com objetivos sociais, que produzem e administram habitação adequada e acessível (baixos custos) para grupos de baixa e média renda, além de contribuir para a qualidade de vida dos bairros. Em 2013, elas tinham cerca de 60% da construção de novas habitações nos Países Baixos (AEDES, 2013). Antigamente eram autorizadas a produzir habitação de propriedade privada, porém, atualmente não estão autorizados a produzir mais neste setor. Segundo o Aedes (2013), além de produzir e administrar unidades de habitação social, estas organizações também se preocupavam com as casas mais caras alugadas e habitações de propriedade mais baratas, uma vez que isto também afeta o panorama da habitação social: se as pessoas podem pagar por estas opções mais caras, eles saem dos aluguéis sociais e deixam espaço para os que necessitam.

O foco das associações se dá em grupos de atenção, como a população de baixa renda, idosos, deficientes e imigrantes ou refugiados. Assim, de acordo com Aedes (2013, p. 1. Tradução da autora), "há uma enorme diversidade em termos de nível de renda e tipos de casas". Eles produzem, por exemplo, pequenas casas para jovens (um quarto), casa para famílias (três quartos), casas adequadas para idosos, e todos eles em diferentes tipos de construção: edifícios altos, casas individuais isoladas, casas duplex (no piso térreo vive uma família e no andar superior outra família).

Além disso, essas organizações são não governamentais, e, portanto, não recebem fundos públicos. Assim, os pagamentos das rendas de habitação social são reaplicados na manutenção dos edifícios e nos pagamentos de salários dos funcionários da organização. Além desse dinheiro, quando eram permitidos, os aluguéis mais caros e a venda de unidades garantiam mais fundos a serem reaplicados em habitação social.

De acordo com a Lei da Habitação holandesa, a *Woningwet* (Julho de 2015), 80% da habitação social deve ser designada para famílias com renda inferior a 35.739€ por ano; outros 10% é designado para famílias com renda entre € 35.739 e € 39.874 por ano (níveis de preços de 2016) (RIJKSOVERHEID, 2016). Os níveis de preços de aluguel atuais, regulados através da Lei da habitação holandesa, traduz-se nos níveis de renda mensal a seguir:

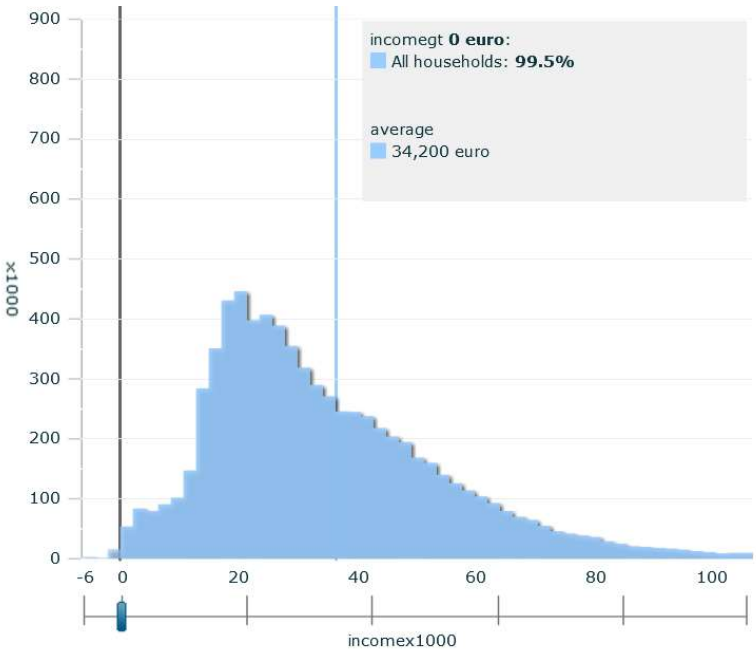
Tabela 9. Valores de aluguéis de acordo com a renda mensal

Baixa renda	até €586.68
Renda média	de €586.68 até €628,76
Aluguel social mais caro	de €628,76 até €710,68
Caro, para setor comercial	a partir de €710,68

Fonte: dados obtidos na entrevista 01, 2016

Para entender melhor o que isso significa em relação ao contexto holandês, é necessário analisar o nível de renda da população na Holanda:

Figura 9. Renda média por ano. Milhares de pessoas x milhares de Euros.

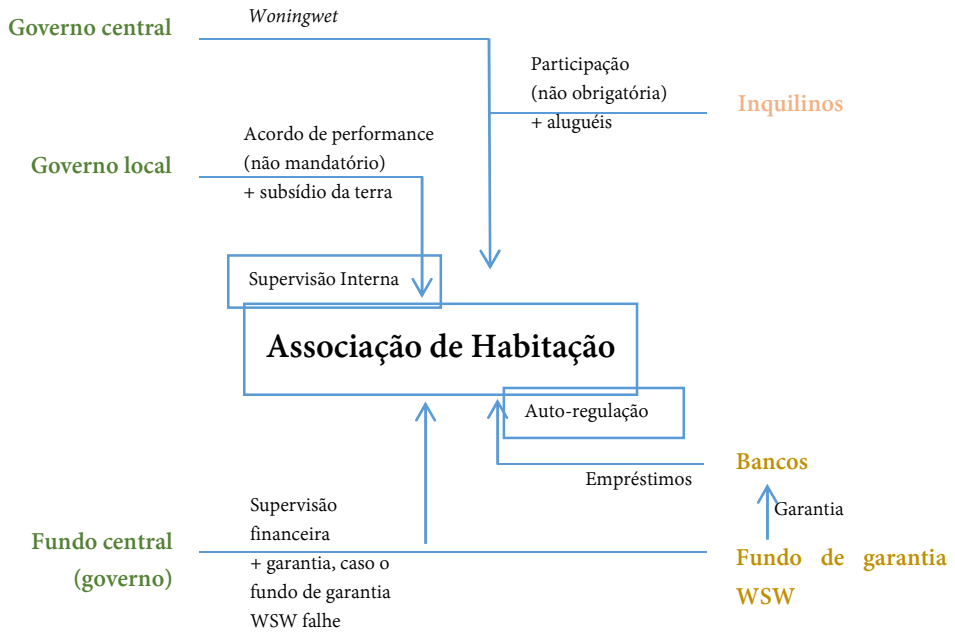


Fonte: Statistics Netherlands. CBS, 2014.

Todavia, o processo de seleção das famílias considera outros pontos além da renda, como o tempo de registro no sistema de habitação social, a duração do contrato de locação, urgência e situação familiar (AEDES, 2013). De acordo com o entrevistado 01 (2016), no processo de designação das casas o locatário pode ver no site as possibilidades disponíveis e as casas vazias e aplicar para o processo de seleção da habitação que ele deseja: algumas casas que são mais requisitadas vão exigir que o inquilino tenha maior tempo de registro no sistema; se o inquilino tem um tempo de registro curto, e ele precisa de um lar urgente, ele precisa escolher uma casa menos requisitada e disputada. De qualquer maneira, este processo permite que, de alguma forma, os inquilinos possam escolher onde viver, em qual casa e em qual vizinhança. Este foi um tema de discussão na entrevista 01 (2016), com um membro de associação de habitação de Nunspeet: a preferência sobre uma habitação ou outra se dá tanto pela habitação em si (tamanho, número de quartos, etc.), quanto pela vizinhança (quem mora lá, se há escolas e transportes públicos nas proximidades, etc).

A seguir será resumido como funciona o sistema de habitação social nos Países Baixos. É dada uma visão geral do sistema, antes da nova Lei da habitação - *Woningwet* (até 2015), e depois de sua reformulação.

Figura 10. Modelo do sistema de Associações de Habitação até 2015.



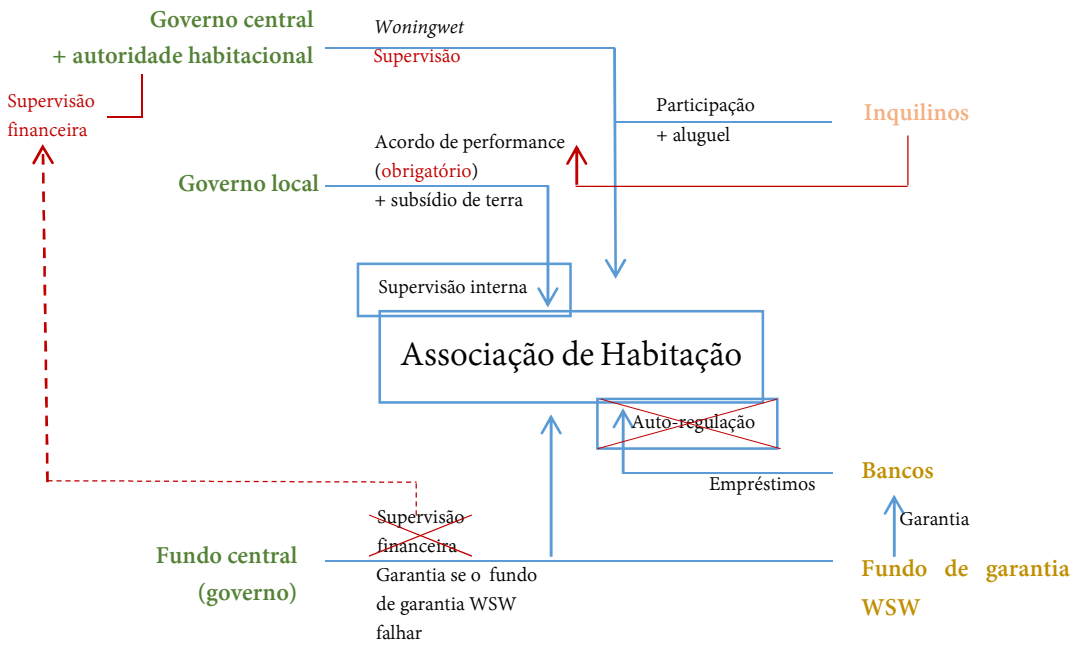
Fonte: Modelo apresentado por Marja Elsinga em curso na TU Delft (2016). Notas da autora.

Observações:

1. Segurança do fundo de garantia WSW aos bancos: se qualquer associação de habitação não pagar o que eles precisam, o fundo de garantia WSW cobre os débitos com o banco. Isso torna o acesso a empréstimos muito fácil, já que os riscos dos bancos são muito baixos ou inexistentes. A fim de tornar isso possível, as associações de habitação pagam taxas todos os anos para o fundo de garantia WSW.
2. Fundo Central: Se o fundo de garantia falhar, o fundo central cobre os débitos. Este fundo também exerce controle: se qualquer associação de habitação está financeiramente em apuros, o fundo central pede-lhe um plano de como resolverá a questão (por exemplo, fundindo-se com uma associação de habitação mais rica, a fim de não ser necessário ativar a garantia ou o fundo).
3. Autorregulação: o Aedes, o "guarda-chuva" para todas as associações de habitação, disse que eles mesmos iriam regular as aplicações de dinheiro, através de um código de conduta. Mas, na verdade, não foi controlado.

A comissão de inquérito parlamentar chegou à conclusão de que algo deu errado no sistema e que, provavelmente, havia falta de controle. Então, eles mudaram a organização tentando melhorar o sistema, de acordo com o seguinte esquema:

Figura 11. Modelo do sistema de Associações de Habitação após 2015 (depois da revisão do *Woningwet*)



Fonte: Modelo apresentado por Marja Elsinga em curso na TU Delft (2016). Notas da autora.

Observações:

1. Autoridade Habitacional: parte do Ministério, com função de controle e supervisão. Estas autoridades comparecem todos os anos a todas as associações de habitação para fazer balanços financeiros.

É importante destacar que pessoas realmente pobres podem receber subsídios: eles recebem dinheiro do governo nacional para pagar o aluguel (*huurtoeslag*). E então eles vivem em habitação social (com aluguel máximo de 720,42 euros por mês, ou, se a pessoa é menor de 23 anos, aluguel máximo de 424,44 euros por mês, em 2019) (BELASTINGDIENST, 2019). Segundo a mesma fonte, em 2019, se a pessoa vive sozinha, sua renda deve ser de até 22.700 euros por ano (bruto), e se a família é composta por dois ou mais membros, a renda de todos os residentes deve ser de no máximo 30.825 euros por ano (bruto).

3.3 Instrumentos de controle da produção

O governo holandês tem um papel fundamental na garantia da qualidade das propostas habitacionais e urbanas no país (LOOTSMA, 2000, IBELINGS, 2000, COUSINS, 2009). Segundo Needham (2007), os poderes são distribuídos nas três esferas de governo, sendo que cada um tem certo grau de autonomia, apesar de que as ações de um nível não podem contradizer o do outro. O mesmo autor explica que os três níveis produzem políticas espaciais ao mesmo tempo, diferentemente de modelos hierárquicos.

O governo nacional era responsável pelo padrão de urbanização e o fazia por meio da definição do *National Spatial Strategy* e subsídios nacionais. Atualmente o foco do governo nacional se concentra em projetos de escala maior, como infraestrutura, portos e aeroportos, não em moradias, que ficam a cargo do governo municipal. Na esfera municipal, existem *layers* sucessivas de controle durante o processo de projeto. O direcionamento deste se inicia já nos planos urbanos extremamente detalhados e seus derivados, com acompanhamento e controle exercido pelos supervisores e os *quality teams*. O governo municipal emite – e pode negar – licenças de construção, que são exigidos por lei antes da construção ser iniciada. Este poder exclusivo permite aos municípios negociações com os promotores privados e planejadores. Além da necessidade de estar em concordância com códigos de construção e planos municipais, como o plano de uso do solo municipal (com função reguladora, válido por 10 anos, e que especifica detalhadamente os usos da terra e requisitos de projeto), as aplicações de autorização estão sujeitas a um "teste de estética", conduzido por um comitê independente de especialistas (por exemplo, arquitetos e *urban designers*), embora nem todos os municípios o façam. Desta forma, os planejadores se utilizam do controle sobre a licença construção para regular o desenvolvimento, em conformidade com o plano municipal (EICKMANN, 2009).

Durante a pesquisa foram encontrados importantes atores, processos e instrumentos que são cruciais para o desenvolvimento de projetos de alta qualidade ou para o controle da produção na Holanda. Eles serão apresentados ao longo deste capítulo. As entrevistas foram o ponto de partida na pesquisa, essenciais para a compreensão do processo de projeto na Holanda, e de seus instrumentos e metodologias. Os estudos de caso mostraram tais elementos na prática, permitindo melhor compreensão de suas funções. Por fim, foi realizada a complementação de dados com indicações feitas por Cousins (2009).

3.3.1 Nível nacional

3.3.1.1 Woningwet: Lei de Habitação

Esta é a política habitacional que busca prover moradia adequada à população, e funciona como um guarda-chuva para outras políticas e planos. Determina, por exemplo, o papel das associações

de habitação na produção de moradias (atual foco no aluguel social), relações entre município e quem irá prover a moradia, regulamentos relativos à construção, além de estabelecer a obrigação de se ter outras normativas mais específicas feitas por outros níveis de governo (como a obrigação do desenvolvimento da *Woonvisie* pela Municipalidade).

A primeira Lei de Habitação (*Woningwet*) é de 1901, mas uma revisão foi feita em 2015. Algumas mudanças importantes foram abordadas nesta revisão, tais como (entrevistado 02, 2016): (i) a limitação do papel das associações de habitação, que agora só são autorizados a construir habitação social, não outros tipos de moradias, nem os espaços públicos, edifícios para serviços e infraestrutura; (ii) obrigação de existência da *Woonvisie*, ou seja, um plano para cada cidade, com as questões a serem tratadas nos próximos anos relacionadas à habitação. Por exemplo, em Roterdã é um plano de longo prazo, até 2030; (iii) obrigatoriedade do *prestatie-afspraken,* que trata-se de um acordo entre os Municípios e as associações de habitação, em que estabelecem o papel das associações de habitação no processo de alcançar os objetivos fixados na *Woonvisie*, no período do próximo ano.

3.3.1.2 Políticas arquitetônicas

As políticas arquitetônicas estipulam parâmetros almejados, orientando os projetos quanto a objetivos e qualidades a serem atingidas, estabelecendo incentivo para melhoria da produção arquitetônica, tentando atingir certo aprimoramento e direcionamento da produção habitacional no país, assim como os resultados obtidos. A Holanda foi, de acordo com Cousins (2009), o primeiro país do mundo a produzir uma política nacional de arquitetura, o *Space for Architecture* (*Ruimte voor architectuur*), publicado em 1991, que buscava a qualidade dos projetos habitacionais através de três elementos chave: valor prático, valor cultural e valor futuro. A política, ao invés de fazer julgamentos estéticos, evidenciava boas práticas por meio de projetos construídos. Segundo o mesmo autor, este foi seguido por um segundo documento, o *The Architecture of Space* (*De architectuur van de ruimte*), publicado em 1996, incluindo paisagem, planejamento urbano e infraestrutura. No ano 2000, ainda de acordo com Cousins (2009), foi publicado o *Designing in Netherlands* (*Ontwerpen aan Nederland*), com a inclusão de 10 projetos exemplares, que encorajariam a qualidade arquitetônica dos novos projetos. O autor ainda indica que em 2005 foi apresentado o *Actieprogramma Ruimte en Cultuur* (Programa de espaço e cultura), e que o projeto mais recente é o *Een cultuur van ontwerpen. Visie Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp (2009- 2012)*, que em tradução literal significa "A cultura do design. Visão de Arquitetura e Design Espacial". O último documento foi "*What People Want, Where People Live – Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21e eeuw*" (COUSINS, 2009).

3.3.1.3 National Spatial Strategy

Na esfera nacional, o planejamento urbano se dava por meio do "Ministério da Habitação, Planejamento Espacial e Ambiente" (*Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en*

Milieubeheer - VROM), que recentemente teve suas funções realocadas dentro de outros Ministérios. O VROM era responsável por produzir e atualizar as "*National Spatial Strategy*", que são planos espaciais nacionais. Needham (2007) explica que o Ministério determinava objetivos amplos de política ambiental e espacial em nível nacional, para um período de 20 a 30 anos, e não se limitava a indicar os planos, mas também informava o que se esperaria que municípios e províncias fizessem para se alcançar os objetivos dos planos da política nacional de planejamento espacial.

Foram feitas séries de documentos de política espacial (*National Policy Document on Spatial Planning*), que guiaram o planejamento e urbanização da Holanda. O primeiro documento data de 1960, o quarto documento data de 1988 (em que mapeava o desenvolvimento espacial do país até 2015; os conceitos de regeneração urbana existentes na terceira Política "abriram caminhos" para as expansões previstas neste novo documento). Finalmente, o "*Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra*" (VINEX) – "*Supplement to the Fourth National Policy Document on Spatial Planning*", talvez o mais conhecido destes planos, foi o suplemento do quarto documento, elaborado em 1990 e adotado em 1993, em que se planejava o desenho da Holanda para as décadas seguintes.

> Qualidade, em vez de quantidade (...)
> (...) A política de qualidade espacial foi introduzida no Quarto Documento de Política Nacional (VROM, 1988) e desenvolvida sistematicamente no 'Suplemento ao Quarto Documento de Política Nacional sobre Ordenamento do Território' (VROM 1990) com a atenção para o "ambiente para a vida diária" (NEEDHAM, 2014, p. 34. Tradução da autora).

O VINEX colocou em prática a política de cidade compacta, que algumas áreas já vinham adotando (NEEDHAM, 2014). Era necessário construir dentro da cidade existente, ou, quando não fosse possível, deveria ser adjacente a ela, reforçando sua vitalidade e protegendo o ambiente. Segundo Needham (2014), isso determinou três etapas importantes ao se procurar localizações para novos empreendimentos: (i) quantas habitações podem ser construídas dentro do espaço construído existente; (ii) quantas podem ser construídas no ao redor da área existente; (iii) o restante deve estar o mais próximo possível de cidades existentes; além disso, as habitações deveriam estar ligadas a transportes públicos de alta qualidade e estar próximos do emprego e espaços recreativos. Portanto, as relações da cidade deveriam se dar na área urbana já existente, sendo que novas habitações e espaços de trabalho deveriam ser alocados na cidade existente, e, somente se não for possível, em seu limite ou além. Entre 1994 e 1995 houve negociação entre o governo nacional e municípios sobre as condições concretas de desenvolvimento urbano, localização e disposição de habitações, aspectos de espaços livres e equipamentos, entre outros. Investimentos nacionais supriam questões como infraestrutura (transporte, por exemplo, assim como foi o tram de IJburg), enquanto os municípios promoviam os planos urbanos.

O VINEX tratou ainda de questões como vitalidade da cidade, o controle do crescimento da mobilidade por automóveis, proximidade ao transporte público e minimização de problemas ambientais. O plano previa a concentração urbana em torno de seis áreas: Amsterdã, Roterdã, The Hague, Utrecht, Nijmegen/ Arnhem, Eindhoven/Helmond, e Enschede/Hengelo. A questão

habitacional era somente uma parte do conjunto de definições, que, junto com trabalho, comércio e serviços, deveriam se situar de maneira integrada e de fácil acesso.

Informações em Boeijenga e Mensink (2013) indicam que no período do VINEX, de 1995 a 2005, foram construídas 828 mil habitações na Holanda. Segundo eles, considerando somente as cidades que se enquadravam no VINEX e que recebiam aporte financeiro, e, portanto, tinham obrigação de construir habitações, foram produzidas 519 mil moradias, ou seja, cerca de 63% do total do período. Destas, 198 mil moradias (38%) foram construídas em áreas centrais (BOEIJENGA; MENSINK, 2013). Todavia, apesar dos avanços do plano, Cousins (2009) indica que existiram muitas críticas aos resultados do VINEX (por exemplo, repetição tipológica escondidas atrás da fachadas variadas e o caráter suburbano mais acentuado do que em outras áreas).

Em 2001 foi publicado o "*Making Space, Sharing Space*: *Fifth National Policy Document on Spatial Planning* 2000/2020", que, como indica Cousins (2009), trouxe orientações para o desenvolvimento de habitações no país e novos requisitos políticos até 2020, baseada nas projeções de necessidade de até dois milhões de novas habitações até 2030 devido ao crescimento populacional. Ademais, estabeleceu-se sete critérios que definem a qualidade de projeto (COUSINS, 2009): (i) diversidade espacial: composição física, incluindo padrão dos espaços, regulação de desempenho, dimensões do edifício, variação tipológica, forma e densidades, consideração de diferenças entre habitações no campo e na cidade; (ii) funcionalidades econômicas e espaciais: investimento em infraestrutura e equipamentos comunitários, como estações de transporte urbano, escola, comércio; (iii) diversidade cultural: diversidade de atividades disponíveis à comunidade, incluindo espaços de encontro, convívio e cultura, e espaços públicos; (iv) igualdade social: considerando a adequação da proposta às necessidades da comunidade e social mix, com mistura de tipos de posse, como aluguel e propriedade; (v) sustentabilidade: inclui especificação de materiais duráveis e locais, e otimização energética; (vi) atratividade: aparência geral do projeto, considerando questões estéticas do conjunto e composição individual das habitações; e (vii) escala humana: questões urbanas de um empreendimento habitacional, como estacionamentos, acesso a transporte público e urbanismo das vias públicas.

A "*Fifth National Policy Document on Spatial Planning*" foi então substituída pela "*National Spatial Strategy*" (Nota Ruimte, VROM, 2004). Segundo Needham (2014), a política nacional de planejamento espacial estava, no momento de seu texto, dentro da "*National policy strategy for infrastructure and spatial planning*" (*Infrastructuur en Ruimte 2012*), e não mais determinava onde construir e segundo qual modelo, apesar de trazer políticas importantes para determinar localização de novas habitações.

3.3.1.4 Rijksbouwmeester (Chief Government Architect): o arquiteto chefe do governo

A função do arquiteto do governo, que existe na Holanda há mais de 200 anos, é de aconselhar os governantes em assuntos relacionados às questões urbanas e arquitetônicas de propriedades do Estado (CENTRAL GOVERNMENT REAL STATE AGENCY, 2018). Segundo a mesma fonte, o

arquiteto do governo é um consultor independente (não é funcionário do governo), nomeado para longo prazo de mandato (atualmente são cinco anos) e atua na seleção de outros arquitetos para construções e reformas de propriedades do governo e monumentos, investigação e possível realocação de edifícios e terrenos não mais utilizados, seleção de artistas para comissões de arte associadas a novas construções ou grandes reformas, incentivo à educação e às competências profissionais dos arquitetos, monitoramento da integração urbana e a qualidade arquitetônica dos edifícios, além de trabalhar nos memorandos arquitetônicos do governo nacional, como a Agenda de Ação para Arquitetura e Projeto Espacial 2013-2016 (*Actieagenda Architectuur en Ruimtelijk Ontwerp 2013-2016*).

Devido ao seu grande poder, esses arquitetos são contratados para dedicação integral e exclusiva, deixando de realizar trabalhos particulares enquanto estão a serviço do governo e por ele sendo pagos (entrevistado 12, 2018). É ainda apontado pelo mesmo entrevistado a permissão de regime de dedicação parcial apenas para finalização de projetos particulares já em andamento.

No início da existência deste cargo cada ministro tinha seu arquiteto, e eles se tornaram os primeiros arquitetos do governo (entrevistado 12, 2018). De acordo com o entrevistado, todos eles foram organizados em uma instituição bem menor nos anos 1920, e submetidos a um único *Rijbouwmesteer*, que não projetava, mas coordenava o escritório. Ainda segundo ele, durante os anos 1960 houve uma nova visão para o papel do *Rijbouwmesteer*: deveriam garantir a qualidade de todos os edifícios governamentais. O entrevistado, que foi arquiteto chefe do governo, teve a função de supervisionar a qualidade arquitetônica de todos os edifícios governamentais, sendo que um dos principais projetos que desenvolveu foi produzir edifícios de tribunais, pois os existentes eram antigos e precisavam ser renovados.

3.3.1.5 Bouwbesluit (Building Decree): Legislação de edifícios – aspectos técnicos

O *Bouwbesluit* estabelece regulamentos técnicos mínimos a nível nacional que devem ser seguidos, relacionados a segurança, saúde, usabilidade, eficiência energética e meio ambiente, e é aplicado tanto para novas construções quanto em projetos de renovação. O novo decreto é de 2012, sendo sua ultima atualização em 2019. Estabelece, por exemplo, áreas mínimas, itens de acústica, materiais, elementos de sistemas de emergência, entre outros.

3.3.1.6 WoON (Netherlands' Housing Survey): método de pesquisa quantitativo

Esta é uma abordagem de pesquisa quantitativa para avaliar o desempenho da habitação utilizando indicadores de desempenho - tal como fazem outros países da União Européia, como, por exemplo, o Reino Unido. O governo nacional holandês realiza um levantamento a cada três anos, entre uma amostra de 40 mil residentes holandeses (RIJKSOVERHEID, 2018). A pesquisa começou a ser realizada em 2006, substituindo a "*National Housing Demand Survey*", que ocorria desde 1981, e,

desde 2009, é conduzida pela *Statistics Netherlands* (CBS, 2019). Segundo esta fonte, a coleta de dados é inicialmente feita pela internet, sendo que os que não respondem são contatados por outro método, como o telefônico.

O WoOn se baseia em questões como o desenvolvimento do mercado imobiliário, energia e relocações, fornecendo conhecimento sobre o tema e bases para políticas de habitação, além de informações sobre satisfação com o ambiente doméstico, aspiração dos moradores e qualidade de vida (RIJKSOVERHEID, 2018). Por exemplo, os níveis de consumo de energia indicariam a necessidade de mudança de política em relação à economia de energia.

3.3.1.7 Certificações

Além de existirem certificações de sustentabilidade, como o *BREEAM* e o *Green Calc*, o governo promove a qualidade da habitação através de avaliações específicas e certificados, como o *Woonkeur*, que é destinado primordialmente aos usuários (WOONKEUR, 2019). Todas as organizações relevantes na construção habitacional são envolvidas, desde consumidores até arquitetos e empreendedores (ENGLEBERT, 2005). Para receber a certificação, as residências devem ter níveis suficientes de qualidade para o usuário, acessibilidade, flexibilidade e adaptabilidade, sendo um importante parâmetro o fato de o usuário conseguir viver toda a sua existência na mesma casa, sem precisar se mudar se suas condições de saúde se alterarem (WOONKEUR, 2019). Todavia, o foco não é só em idosos (ENGLEBERT, 2005). Ainda segundo o mesmo autor, os requisitos se dividem entre novas residências e as com mais de 10 anos, e são questões técnicas para tornar a casa segura, de qualidade e amigável ao usuário. Afirma ainda que as Municipalidades usavam esta certificação como padrão para novas habitações, e como condição para uso da terra. Apesar dos custos para obter a certificação, evita-se gastos maiores quando houver necessidade de adaptações na construção (ENGLEBERT, 2005), por exemplo, além de ser por si só uma ferramenta de marketing (AMBROSE, 2002).

Já a *Stichting Bouwkwalitet* (SBK), uma fundação independente para a qualidade de construção, acontrola, por meio da certificação KOMO, a qualidade de produtos e processos de construção, dando ao cliente a garantia de que os produtos foram avaliados por especialistas independentes, levando em conta requisitos legais estabelecidos por leis, normas e decretos (KOMO, 2018).

3.3.2 Nível provincial

De acordo com o entrevistado 02 (2016), a província tem principalmente duas funções: (i) coordenar o desenvolvimento de áreas entre cidades que não fazem parte de nenhuma destas; (ii) rever o zoneamento das diferentes cidades, considerando uma visão macro (eles têm acesso ao zoneamento

das diferentes cidades e têm competência para torná-los compatíveis, se houver conflito de usos entre duas áreas adjacentes).

3.3.3 Nível municipal

Já na esfera municipal são definidos os planos urbanos, desde a "visão estrutural", até zoneamento e planos específicos para determinadas áreas, além de plano habitacional e regras estéticas, como será apresentado a seguir. Todas as decisões geradas nos departamentos da Municipalidade passam pelo *City Council*, administração eleita pela população, em um processo democrático, para aprovação ou denegação de propostas. Os conselheiros e *alderman* (vereador) têm a decisão final (VERLAAT; WIGMANS, 2011).

3.3.3.1 *Structuurvisie*: Visão Estrutural

Esta é uma visão integrada de desenvolvimento para o futuro da cidade, o produto mais amplo dentre os existentes, que leva em consideração outros campos políticos, e não só planejamento espacial (VERLAAT; WIGMANS, 2011). Segundo os autores, não se perde o foco em como o desenvolvimento de uma área contribui para os objetivos da cidade em geral. O Município elabora planos estruturais em que se faz projeções futuras para a cidade. Ou seja, é um direcionamento para o desenvolvimento da cidade em diferentes perspectivas, como moradia e infraestrutura, e não sofre alterações com as trocas de gestão (entrevistado 05, 2018).

Por exemplo, em Amsterdã foi elaborada a "*Structuurvisie Amsterdam 2040*" (Visão Estrutural de Amsterdã até 2040), que serve de base para planos legais e de desenvolvimento urbano futuros da cidade. Neste documento, de 2011, a cidade é dividida em regiões, e se dá indicação das alterações e melhorias que se pretende realizar nos próximos anos, com ênfase em criar uma cidade economicamente forte e sustentável. Para isso, devem intensificar o uso da terra, por meio de moradia (70 mil novas moradias previstas) e trabalho (uso mais intensivo de portos e parques empresariais existentes), sendo que os usos devem estar misturados, investimento em espaço público de alta qualidade (como parques e praças), utilização mais intensiva da região central da cidade, proveito eficiente de energia e transporte (diversas ações relacionadas a locomoção e circulação), boas conexões com a região, relações com o verde e a água e preservação da paisagem (GEMEENTE AMSTERDAM, 2011). O plano não indica somente direções, mas ações específicas para cada local (com mapas de intervenções) e instrumentos (precondições relacionadas, por exemplo, à moradia, trabalho, estrutura, água, verde e energia). Determina ainda as fases de execução, indicando quais projetos serão realizados nos períodos de 2010-2020, 2020-2030 e após 2030. Segundo o documento, o crescimento descontrolado pode levar à perda de qualidade e, por isso, se faz necessário impor certas precondições.

Figura 12. Plano da "Structuurvisie Amsterdam 2040"

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2011

3.3.3.2 Woonvisie: Visão habitacional

É um documento elaborado pelo Município registrando os desafios e ações em relação à moradia na cidade para um determinado período futuro. A *Woningwet* (Lei de Habitação nacional, apresentada anteriormente) determina que a elaboração do documento seja obrigatório, mas não determina seu formato (entrevistado 02, 2016).

Além de determinar a necessidade da existência da *Woonvisie*, a nova *Woningwet*, com revisão em 2015, também determina que agora seja obrigatório que as associações de habitação entreguem ao Município planos anuais expondo medidas para atingir as metas estabelecidas no *Woonvisie* durante o ano seguinte (entrevistado 02, 2016). Assim, as associações de habitação se reportam ao Município, descrevendo e enumerando os itens que irão realizar e depois, após a negociação, ambas as partes assinam um contrato (*prestatie-afspraken*).

Na *Woonvisie*, podem ser estabelecidos indicadores de desempenho quanto às características dos edifícios. Por ser instrumento político, a *Woonvisie* pode sofrer alterações e ajustes de acordo com as trocas de governo, e deixa os critérios de desenvolvimento bastante claros. Pode haver participação da sociedade, como no caso de Amsterdã, em que houve pesquisas, reuniões e até enquetes em mídias sociais (entrevistado 05, 2018). Além disso, após redigida, qualquer um pode reagir à proposta em um período de seis semanas.

No caso da cidade de Roterdã, este é um plano de longo prazo que define como a cidade deve ser e aparentar em 2030 no que diz respeito às habitações. Assim, o Município define o seu plano, além de definir quais serão as suas prioridades e como se dará sua organização. De acordo com Gemeente Rotterdam e College B&W (2016), a Municipalidade espera uma cidade em equilíbrio, destinada a todas as faixas etárias (que convivem e participam), que é resistente e flexível às rápidas alterações, limpa, segura, verde, saudável, sustentável, com rica vida cultural, que se orgulha de sua arquitetura e história, que impulsiona o desenvolvimento pessoal de residentes e de empresas de todo o mundo. Ainda no mesmo documento, indicam-se os objetivos para garantir propriedades adequadas em todos os segmentos de preço, com foco na moradia barata sem deixar de atender à demanda dos demais segmentos, preocupados com as condições para idosos e crianças, e com a qualidade de moradias novas e existentes, além de se atentar para questões ambientais, como eficiência energética, e prover espaços para desenvolvimento, como inovação e experimentação. A fim de atingir os objetivos estabelecidos anteriormente até 2030, o Município definiu uma agenda para os próximos cinco anos, com as medidas a serem tomadas até 2020. Estas ações envolvem, por exemplo, criar ambientes de vida mais atraentes, o que envolve também compactação do centro e transformação dos portos da cidade, além de áreas de desenvolvimento e reestruturação, garantir habitações com valor futuro, de qualidade, de acordo com a *Woningwet*, atentas à sustentabilidade e inovações, e dispender atenção ao aluguel barato e ao envelhecimento populacional (GEMEENTE ROTTERDAM; COLLEGE B&W, 2016).

Já na cidade de Amsterdã, a atual *Woonvisie* se chama *Woonagenda*, e sua versão mais recente data de 2017, com uma agenda até 2025, buscando suprir os déficits nos segmentos indicados na pesquisa feita pela Municipalidade, sem deixar de ter uma cidade heterogênea e mista, o que significa que em todas as 22 áreas de Amsterdã há residências no segmento acessível, no segmento médio e no segmento caro, tanto de compra como aluguel, apesar de níveis distintos em cada área (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b). Ambicionando construir cinco mil casas por ano até 2025, o número foi superado nos três primeiros anos, até a data em que o documento foi escrito. Segundo os dados desta fonte, em 2016, por exemplo, 5.705 casas estavam em construção, sendo que um quarto consiste de casas de aluguel regulamentado. Dentre outras ações, estabelecem (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b):

- Restringir o fluxo de aluguel regulado para outros setores (porém, só conseguem controlar os novos acordos, não habitações já existentes);
- Limitação da venda de casas de aluguel;
- Anualmente construir pelo menos 1.500 propriedades para locação média;

- Limitar a saída de habitações do segmento de renda média (o governo nacional não garante isso, mas os contratos de arrendamento da terra estabelecem condições de que se permaneça neste setor por anos);
- Para perdurar a cidade mista: as habitações devem se manter na proporção de 40% de aluguel regulamentado (incluindo as de associações de habitação), 40% de aluguel e compra médio e 20% de aluguel e venda de alto custo;
- Novos acordos sobre vendas e liberalização de associações de habitação (as associações venderam parte de seu estoque para se manter financeiramente, por exempl0, o que deve ser revisado, mantendo mais casas em aluguel regulado, garantindo as taxa em torno de 40% do estoque habitacional);
- Manter casas suficientemente grandes no segmento médio (70m²);
- Desenvolvimento de vizinhanças estratégicas, em que ainda se pode adensar, promover a melhoria da qualidade de vida e de sustentabilidade durante o processo de renovação (que foi adiado durante a crise). Isso também aliviaria a pressão na cidade;
- Determinam a porcentagem de casas de aluguel regulado para cada tipo de grupo (se concentra em grupos que têm uma demanda urgente por acomodação devido a uma combinação de circunstâncias sociais ou médicas);
- Espera-se contar com o governo Nacional para controle do estoque já existente (de aluguel regulado, e para reduzir a diferença entre este e o do setor livre);
- Deseja-se ajustar o tipo de habitação (regulada, média ou alta) e tamanho delas de acordo com a renda e tamanho da família (muitas vezes a renda das famílias aumenta, mas elas não deixam de viver em habitações de aluguel protegido). Por exemplo, uma das ações é o aluguel flexível, que varia de acordo com a renda;
- Preocupação com a qualidade das habitações (qualidades mínimas, sustentabilidade, etc.).

A Municipalidade de Amsterdã tem poder de exigir a proporção 40 – 40 – 20 indicada acima (40% de aluguel regulamentado, 40% de aluguel e compra médios e 20% de aluguel e venda de alto custo), pois são donos da terra (entrevistado 05, 2018), conforme exposto mais adiante neste trabalho. Assim, conseguem controlar os tipos de moradia, uma vez que o uso do lote fica condicionado ao contrato de *land lease*, em que se impõem condições adicionais (entrevistado 05, 2018).

Ademais, Amsterdã espera que o governo Nacional tome medidas para controle sobre a regulação dos aluguéis (entrevistado 05, 2018). A Municipalidade só consegue controlar o aluguel de novas habitações por meio de contrato de *land lease*, pois ela é a dona do terreno e estabelece as regras para seu uso. Todavia, habitações antigas, que não têm contrato de *land lease* ou que não têm critérios

sobre o tipo de moradia em seus contratos, não podem ser reguladas pela Municipalidade, somente pela política nacional (entrevistado 05, 2018).

3.3.3.3 *Welstandsnota*: documento sobre aparência externa de edifícios

Existem alguns parâmetros definidos pelo Município quanto à forma e à estética da cidade e dos edifícios, influenciando a arquitetura, materiais e cores. Eles estão descritos na *Welstandsnota*, uma base para ser usada pela *Welstandscommissie* para julgar a aparência externa de edifícios apresentados. A *Woningwet* (*Housing Act*) determina a necessidade de existir a *Welstandsnota* se a cidade optar por ter uma *Welstandscommissie*, e qual o conteúdo e formato deste documento. É um instrumento legal, elaborado pelo Município e aprovado pelo *City Council*. Os parâmetros são aplicados tanto a edifícios novos quanto aos de renovação (podem especificar até mesmo cores e materiais) e também analisa projetos urbanos. Os critérios são especificados para cada região da cidade.

É importante notar que a *Welstandsnota* pode indicar que para determinadas áreas da cidade as regras não se aplicam ou que são possíveis exceções. Por exemplo, no caso de Roterdã, na Figura 13 a região em cor salmão está livre de parâmetros da *Welstandsnota*, uma vez que o Município entende que esta região não interfere na qualidade da cidade (áreas de porto, indústria, não urbanizada, etc.).

Este documento evita o julgamento da *Welstandscommissie* apenas a partir do ponto de vista do avaliador, sendo que os argumentos dos avaliadores devem se fundamentar no documento da *Welstandsnota*. Para o entrevistado 17 (2018), existe abertura para interpretação, o que é positivo, pois possibilita margem para inovação, podendo surpreender a comissão avaliadora. Porém, de certa maneira, é uma qualidade subjetiva, pois envolve interpretação e negociação entre proponentes e comissão avaliadora.

Se necessário, quando o documento dá alguma margem para interpretações e/ou o arquiteto não está seguro se seu projeto contempla as diretrizes, ele pode solicitar uma sessão preliminar e o *feedback* da *Welstandscommissie*, ainda em uma fase inicial da proposta, evitando a necessidade de refazer o trabalho em fases avançadas. A *Weltstandsnota* de Roterdã, por exemplo, já informa aos projetistas sobre esta possibilidade, ou seja, que eles têm a oportunidade de consultar a comissão sobre um plano ainda não formalmente submetido, assim como discutir as informações básicas do plano apresentado. Após a consulta, um relatório é incorporado ao arquivo do projeto. Mesmo que seja um plano informativo, seu tratamento deve ser público, a menos que os solicitantes peçam expressamente um tratamento não público (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012).

a. A Welstandsnota de Roterdã

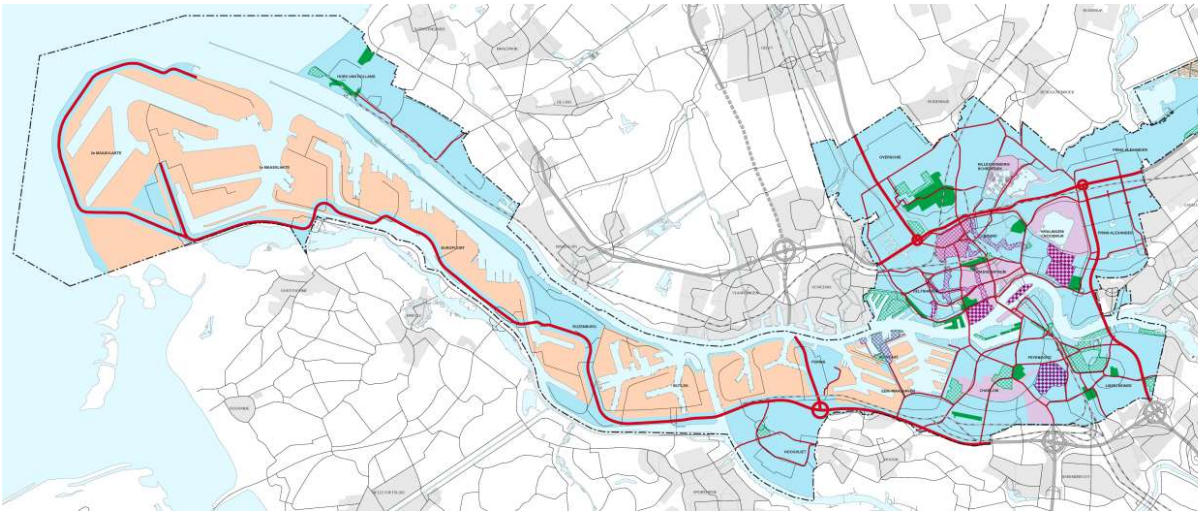
A cidade de Roterdã acredita que a qualidade espacial tem importância para aumentar a atratividade para seus usuários, moradores, visitantes, empresas e outros, e que um dos instrumentos para tal é a estética de edifícios (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Menciona-se ainda na mesma fonte a "vida de rua", "consistência", "identidade" e "estratificação cultural". Assim, a relação entre iniciativa privada e interesses compartilhados (representado pelo Município) é identificada, sendo que nesta última se inclui a aparência externa de edifícios (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012).

Seu documento de Welstandsnota descreve 10 aspectos de visão da cidade e mostra uma importância equivalente entre edifício marcante e tecido urbano mais coeso (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Os planos de Roterdã ainda tratam da flexibilidade e da modernização e incluem um plano de iluminação e uma política de sustentabilidade com redução de CO2.

A última revisão do Welstandsnota de Roterdã, de 2012, consiste de duas partes: (i) descrições de características espaciais das diferentes regiões da cidade e (ii) aspectos estéticos do edifício, conforto e critérios.

Considerando as características já existentes nas regiões da cidade ou o interesse futuro de cada área, estabelece-se distinção em níveis de importância de qualidade espacial e suas características, o *welstandsniveau,* sem deixar de lado a qualidade global da cidade (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Segundo esta mesma fonte, é feita uma distinção entre quatro níveis de qualidade: 'especial', 'desenvolvimento', 'regular 'e ' livre'. Assim, determina-se que tipo de regra cada área seguirá, ou até mesmo se não há regras a serem seguidas, como no caso da categoria "livre", que indica que aquele local não tem critérios de *Welstands*.

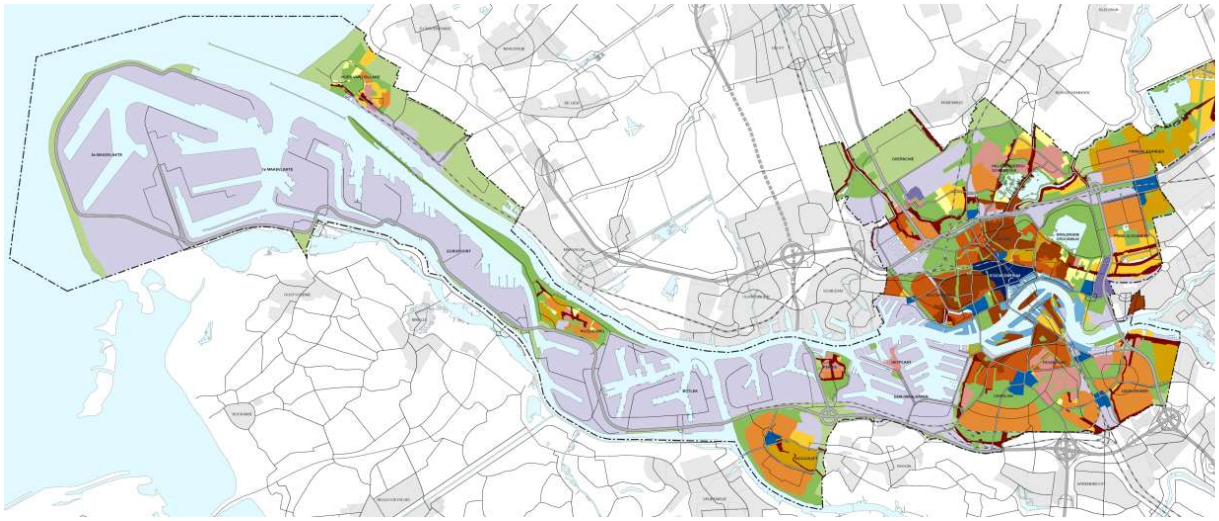
Figura 13. Níveis da *Welstand*, de acordo com a *Welstandsnota* (cada cor representa um nível): livre, regular, especial, desenvolvimento.



Fonte: GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

Para cada área da cidade, segundo o mapa abaixo, são então estabelecidos critérios de qualidade.

Figura 14. Mapa indicando a setorização dos critérios de área específicos na cidade de Rotterdam.



Fonte: GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

Para alguns tipos de pequenos edifícios comuns existem critérios separados (o *sneltoetscriteria*), para aspectos objetivamente mensuráveis. Eles não são específicos por área, mas aplicados de maneira geral, apesar de que seja possível que cada área tenha elaborado uma política própria para cada um destes itens. Existem definições para (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012):

• Publicidade: determina, por exemplo, que uma publicidade deve ser enriquecedora da fachada e do espaço público, que determinadas cores não são inicialmente permitidas, não é permitido acúmulo de publicidade (tornando a rua caótica), são indicadas qualidades dos materiais a serem utilizados, não podem causar distúrbios aos edifícios vizinhos ou ao trânsito, aborda as necessidades de licenças, condições de acordo com o local em que a publicidade se localiza, etc.

• Cercas: um limite entre vizinhos deve ser apreciado por ambos os lados e devem corresponder ao caráter do ambiente; design cuidadoso e transparente, com separação entre espaços púbicos e privados; materiais de alta qualidade e detalhamento; alturas máximas permitidas são dispostas no documento.

• Claraboias: subordinadas ao telhado, não devem sobressair na silhueta. Além de especificações técnicas, indica o necessário alinhamento com a arquitetura existente nos casos de áreas protegidas, e que que devem ser idênticos em cada unidade arquitetônica nesta mesma área.

• Terraços em cobertura: só possível se o telhado permitir, e seu acesso não deve ser visível, ou pouco visível, desde o espaço público. Caso seja visível desde edifícios circundantes, deve ser projetado como a 5ª fachada. Além de especificações técnicas, indica que o design e as cores são subordinados ao edifício principal.

• Coletores solares e painéis solares: seu posicionamento em relação à luz solar é fundamental. Não entram em conflito de *Welstand* se: (i) é possível posicioná-los na fachada se fizerem parte do projeto como um todo, associado; (ii) em paisagens urbanas protegidas, podem estar em telhados

inclinado, desde que não voltado para a área pública; (iii) seguir regras técnicas e de dimensões ditadas no documento.

• Alterações de moldura de porta ou fachada: o caráter do edifício deve ser levado em conta, como, por exemplo, o design da época em que foi construído. Não há conflito com a *Welstand* se: (i) o layout principal permanecer o mesmo que o design original; (ii) a substituição ou renovação de elementos, como janelas, estiver de acordo com layout, aparência e detalhamentos originais (cor, dimensões, etc); (iii) o detalhamento dos quadros é o mesmo por unidade arquitetônica; (iv) o envelhecimento dos materiais não afeta a aparência; (v) grades de ventilação não são visíveis, ou são integradas ao design; (vi) proteções contra o sol não prejudicam a relação entre interior e exterior; (vii) para mudanças em fachadas e em seus elementos, há regras adicionais que substituem parcialmente as anteriores.

• Grades, persianas, cortinas em edifícios não residenciais: estes itens não devem afetar negativamente o edifício ou entrar em conflito com a estética. Ou seja, preferível que estejam no interior (em áreas protegidas, é proibido no exterior). Deve ter ao menos 75% de transparência, cor condizente com o restante da fachada, não devem ser de plástico, seus elementos minimizados na fachada.

• Terraços, coberturas e toldos: É necessária uma licença ambiental quando toldos e coberturas forem fixos ou tiverem um caráter permanente. Deve-se atentar para três condições essenciais para terraços: (i) equilíbrio no uso do espaço público; (ii) os terraços são hóspedes no espaço público, existindo interação entre ambos; (iii) aparência convidativa e variada. São ainda expostos critérios de dimensionamento.

A *Welstandsnota* de Roterdã estabelece seis princípios de qualidade (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012):

Tabela 10. Princípios de qualidade

Integração espacial, o edifício e a cidade	1. iniciativas de construção são sempre específicas para a área circundante (um edifício ou projeto deve ter em conta a escala da área em que é feito, ou seja, seu contexto, e levar em conta seu caráter atual e futuro).
	2. os edifícios não perturbam a estrutura urbana. Não se limitar somente à finalidade do edifício, mas considerar o sentido que este tem em seu ambiente urbano. As fachadas não são apenas o limite externo dos edifícios, mas, ao mesmo tempo, as paredes do espaço público.
Aparência; o edifício em si	3. construir uma forma principal reconhecível. A primeira impressão de um edifício é como sua massa se apresenta no espaço. A expressividade de um edifício como parte do ambiente depende em grande parte do brilho e da maneira em que o volume é composto. A aparência não é meramente o reflexo das diferentes funções alojadas no edifício, mas a forma que estão organizadas para que o edifício se apresente como um objeto.
	4. a construção das fachadas é consistente e coerente. As dimensões e proporções das partes sólidas e das aberturas da fachada (presença de varandas, janelas salientes e sacadas)

	determinam, em grande medida, a composição da fachada. O material da fachada, em combinação com a profundidade, tamanhos e formato das molduras de portas e janelas, e as partes transparentes, determinam o efeito da massa do edifício.
	5. a fachada no nível da rua (piso térreo) contribui para a percepção da esfera pública. As paredes nas ruas, principalmente com as lojas e casas, são parte da imagem do domínio público. A aparência desse limite determina a experiência do espaço público - sem a contribuição das fachadas dos edifícios, em maioria privados, a área pública não tem vida. Espera-se que as partes do edifício imediatamente adjacente à área pública se relacionem com esta, e não se voltem ao seu interior ou bloqueiem essa relação.
Elaboração arquitetônica	6. o caráter e a expressão do edifício são resultados da forma principal, composição, profundidade, cor e material de fachada. Cada um dos elementos individuais de uma fachada deve suportar a composição como um todo.

Fonte: a autora, a partir de GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

A *Welstandsnota* também determina os critérios fixos relacionados às áreas da cidade, que é complementado com os parâmetros adicionais específicos para cada nível de *Welstand*. Sobre os primeiros, cabe ressaltar (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012):

Tabela 11. Critérios fixos

Integração espacial	Iniciativas de construção mantêm a estrutura urbana reconhecível e não a perturba, ajustados em tamanho e escala com os edifícios circundantes e a cidade (incluindo os edifícios *high-rise*).
Aspecto / Forma	Construir uma forma adequada com os edifícios circundantes, com coesão da unidade arquitetônica.
Fachada	O design da fachada é consistente, se relaciona, em termos de layout e plasticidade, com os edifícios circundantes e seus componentes são adequados ao tamanho e escala do edifício principal.
Transições público-privado	As áreas de entrada de edifícios são convidativas e projetadas com alta qualidade, sendo que fachadas do piso térreo, relacionadas ao espaço público, têm uma abertura adequada à situação, e que fachadas densas na rua são indesejáveis em áreas residenciais, zonas comerciais e de escritório.

Material, cores e detalhes: Geral	Material, cor e detalhe apoiam uma forma coerente. As cores são relacionadas com os edifícios circundantes. Materiais e detalhes são escolhidos considerando seu envelhecimento e desgaste, para não afetar a aparência.
Material, cores e detalhes: Específico	Em áreas residenciais e comerciais os detalhes e materiais da fachada no térreo, voltada à rua e entradas, são de qualidade (ricos e expressivos). Cercas e muros são feitos de materiais de alta qualidade e cuidadosamente detalhados. Elementos como grelhas de ventilação não são visíveis ou são arquitetonicamente integrado ao projeto fachada.

Fonte: a autora, a partir de GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

Além dos critérios gerais acima, cada área tem um nível de *Welstand* determinado (como na

Figura **13**), e deve seguir critérios específicos. Como exemplo destes critérios, serão apresentados os parâmetros de duas áreas. Primeiramente, são apresentados abaixo os critérios para a área "*Rivierlocaties*", onde se encontra o Projeto do Müllerpier. Por ser do nível de *Welstands* denominado "*Ontwikkeling*" (desenvolvimento), podem ser elaboradas seções de *Welstands* específicas para tal área de desenvolvimento. Caso não haja tais critérios específicos, o nível subjacente se aplica. Os critérios são (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012):

Tabela 12. Critérios de área

Integração espacial	As construções reforçam a estratificação e a transparência dos conjuntos.
Aparência	Cada edifício tem seu próprio volume independente. Expansões em uma linguagem visual idiossincrática são possíveis. No entanto, deve haver uma conexão com a arquitetura na área. O tamanho do piso térreo se encaixa em escala com o caráter da rua.
Material, cor e detalhe	Materiais e detalhes devem juntar-se à natureza robusta dos cais e das bacias. Os telhados que são visíveis a partir dos edifícios circundantes têm a mesma qualidade que a fachada e são dispostos como telhados verdes (ou outra forma de design atraente).

Fonte: a autora, a partir de GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

A fim de ampliar a exemplificação, abaixo são apresentados os critérios de área para outra localidade, denominada "*Centrummix*" (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012):

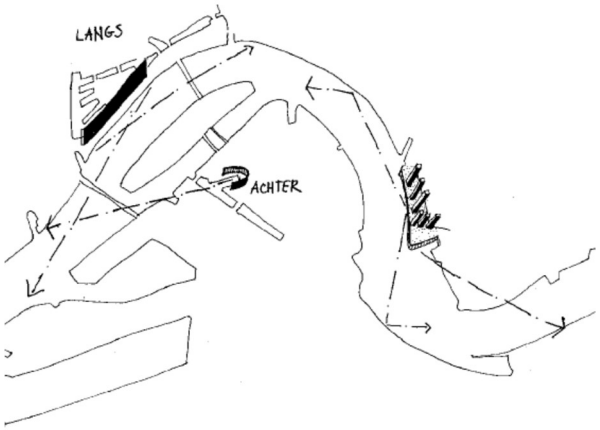
Tabela 13. Critérios de área

Integração espacial	As iniciativas reforçam a estratificação e a transparência dos conjuntos e são adaptadas à posição específica ocupada pelo edifício dentro do contexto.
Aparência	Manutenção do caráter da área. As intervenções mantêm as características do layout da fachada original. O piso térreo se encaixa em tamanho e escala com o caráter da rua.
Material, cor e detalhe	O uso de materiais de qualidade e detalhamento de acordo com as ambições contexto. Substituição de elementos de fachada de acordo com o original e de igual qualidade. Os telhados que são visíveis a partir dos edifícios circundantes têm a mesma qualidade que a fachada - dispostos como telhados verdes ou outra forma de design atraente.

Fonte: a autora, a partir de GEMEENTE ROTTERDAM, 2012

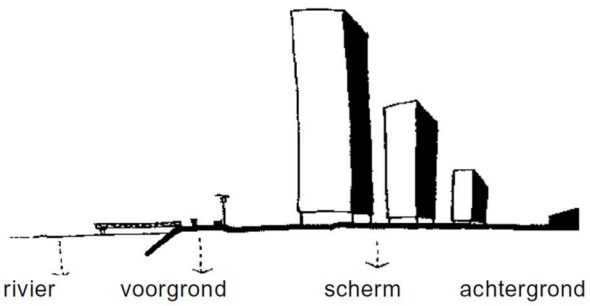
O segundo documento do *Welstandsnota* é um livro que descreve muitas características dos diferentes bairros de Roterdã, relacionados tanto aos aspectos urbanos como de construção. Abaixo, alguns exemplos de infográficos.

Figura 15. Exemplo de análise de características



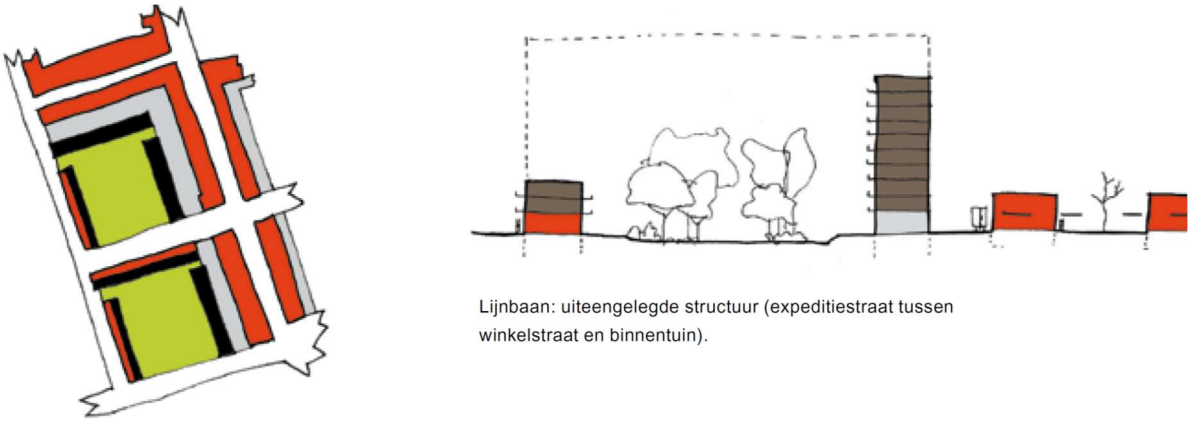
Fonte: Welstandsnota Rotterdam. Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam. GEMEENTE ROTTERDAM, 2012.

Figura 16. Exemplo de análise de características



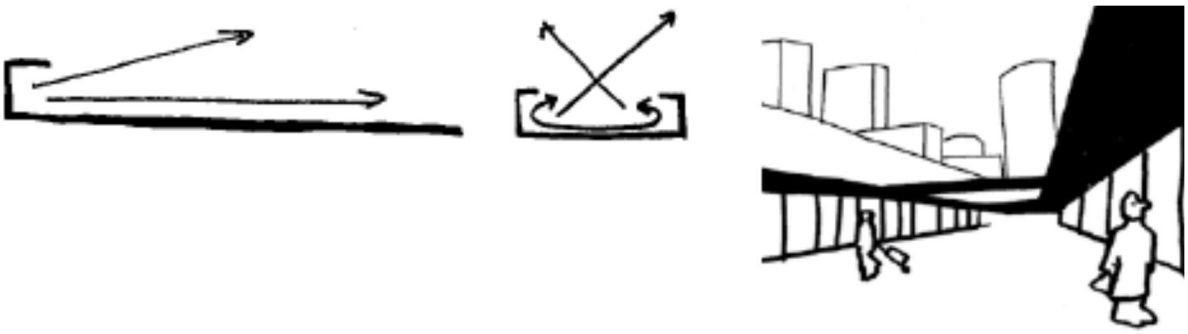
Fonte: Welstandsnota Rotterdam. Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam. GEMEENTE ROTTERDAM, 2012.

Figura 17. Exemplo de análise de características



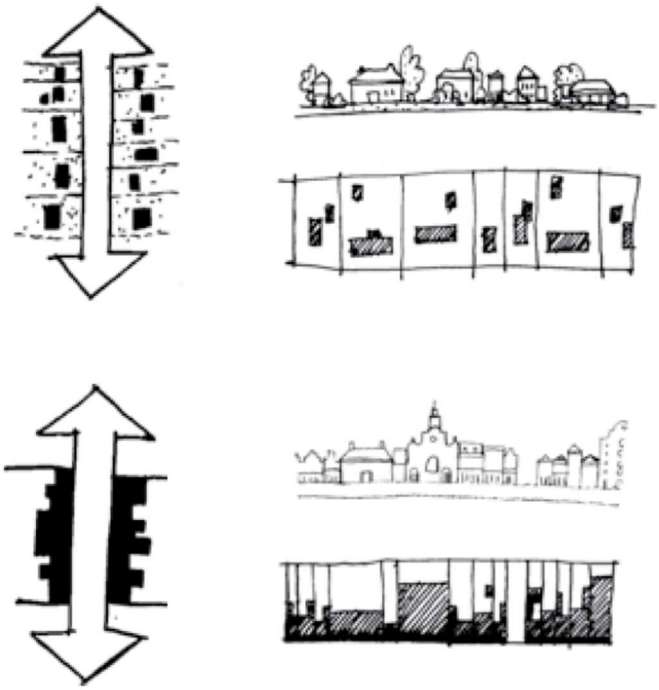
Fonte: Welstandsnota Rotterdam. Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam. GEMEENTE ROTTERDAM, 2012.

Figura 18. Exemplo de análise de características



Fonte: Welstandsnota Rotterdam. Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam. GEMEENTE ROTTERDAM, 2012.

Figura 19. Exemplo de análise de características

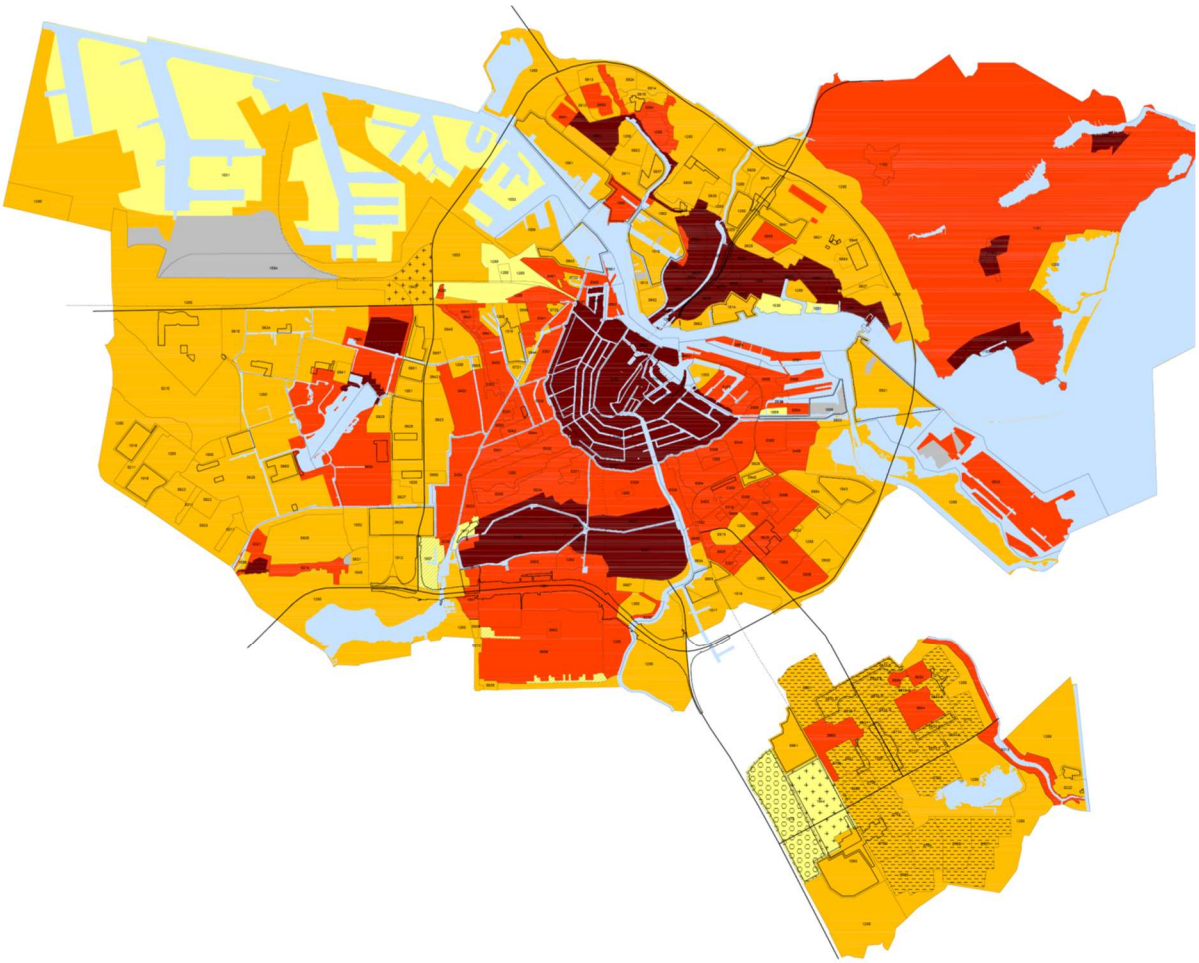


Fonte: Welstandsnota Rotterdam. Deel 2: Karakteristiek van Rotterdam. GEMEENTE ROTTERDAM, 2012.

b. A Welstandsnota de Amsterdã

A cidade da Amsterdã também criou níveis de *Welstand*, indicando (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019j): (i) áreas de maior grau de proteção e preservação de valores histórico-culturais; (ii) áreas especiais de transformação ou construção, em que se espera que o projeto contribua para a qualidade do ambiente e prosperidade da cidade; (iii) áreas de gerenciamento da qualidade existente, ou seja, maior área da cidade; (iv) área com níveis mais simples, de menores ambições, mas sem redução de qualidade; (v) áreas livres de *Welstand*, em que não há testes aplicáveis em relação à qualidades estéticas, dando espaço à iniciativa privada.

Figura 20. Níveis de proteção de Welstand em Amsterdã. Por exemplo, o centro histórico está todo em área protegida. Protegido (marrom), especial (vermelho), comum (laranja), livre de teste para construções pequenas comuns (laranja com hachura de riscos), simples (amarelo), livre de teste (amarelo com hachura de listras), livre de welstand (cinza).



Fonte: http://www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/schoonheidvanamsterdam-niveaukaart-april2018.pdf

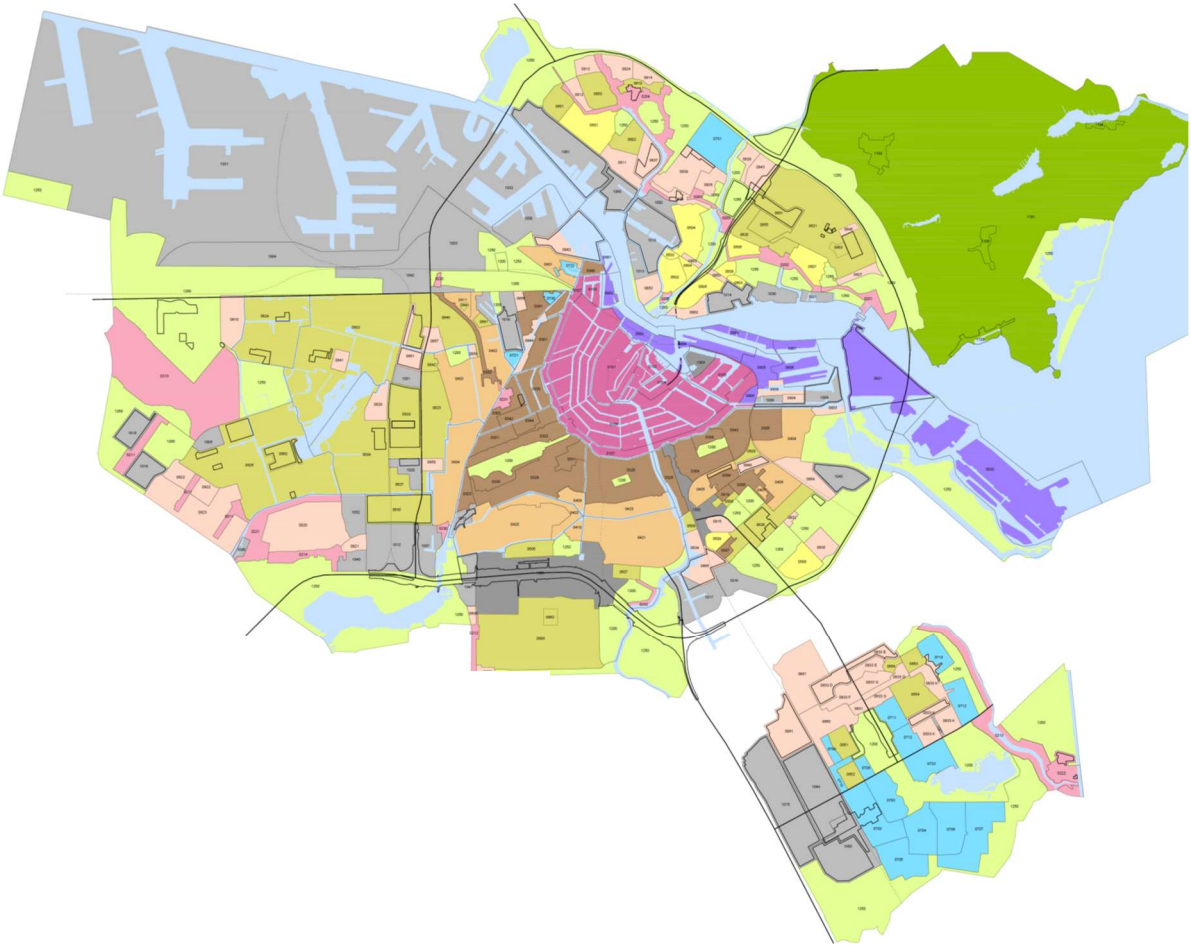
Para pequenas construções, criaram padrões gerais, o que normalmente torna o processo mais rápido, muitas vezes avaliado por uma pessoa indicada, sem passar pela comissão (se os critérios forem atendidos de início e se julgarem que não há critérios específicos necessários de serem analisados) (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019g), assim como fez Roterdã. Entre os critérios para planos pequenos comuns, são abordados, por exemplo, adições (subordinados e em concordância com o

edifício principal), alterações, claraboias, varandas, terraços e jardins no telhado (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019i).

Há também critérios válidos para todos os projetos relacionados a (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019i): (i) sustentabilidade: economia de energia, que podem interferir no design da fachada, e que, portanto, devem corresponder ao caráter do edifício e do ambiente, sem prejudicar a coerência do conjunto, a menos que a intenção seja criar uma imagem nova. As intervenções levam em conta a visibilidade a partir do espaço público e a sustentabilidade da renovação. São apresentados 9 aspectos, como telhado verde, painéis de energia e telhado verde, e seus critérios relevantes: (ii) monumentos e edifícios e zonas de valor histórico, mesmo que não protegidos; (iii) condições para determinados tipos de construção (categorias), como casas flutuantes, casas de madeira, de fazenda, incluindo questões como publicidade em fachadas.

Se os projetos não puderem ser avaliados de acordo com os critérios para planos pequenos comuns ou categorias/tipos de construção, são utilizados parâmetros dos sistemas espaciais. A nível de exemplificação, serão apresentados os critérios para a área do IJ, onde se encontra o estudo de caso de IJburg.

Figura 21. Divisão dos sistemas espaciais da Welstand em Amsterdã.



Fonte: http://www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/schoonheidvanamsterdam-gebiedenkaart-april2018.pdf

Sobre esta área, descreve-se (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016b): área portuária, em que se mantém bacias e cais, sendo que este direciona os edifícios; a visão da água assume caráter fundamental; cada ilha se desenvolveu de formas distintas e com caráter único, por meio de diferentes planejadores urbanos, arquitetos e supervisores, mas usualmente dentro de um plano de desenvolvimento urbano integral; os edifícios são geralmente realizados em unidades arquitetônicas maiores; edifícios e espaços públicos projetados em relação; alguns edifícios antigos industriais foram mantidos; vivacidade e variedade encorajadas; atenção à qualidade dos edifícios, com alta ambição; na área oriental os arquitetos receberam diretrizes detalhadas, garantindo grande coerência na área; de alta densidade.

Como princípios básicos, são determinados (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016b): (i) alguns dos edifícios configuram blocos de caráter coletivo, sendo que qualquer alteração em uma parte deve considerar o todo; (ii) nas casas individuais, a individualidade do edifício deve ser mantida; (iii) a função residencial é intercalada com a de negócios; (iv) a base é o bloco fechado, urbano e variado, com paredes de rua contínuas; (v) visam a coesão dentro de cada área e a imagem das áreas vizinhas.

Caso a avaliação com base nos critérios para planos pequenos comuns não retornem resultado definitivo, são avaliados os seguintes itens nas áreas de Van Diemenstraat Noord/Silodam, Borneo/Sporenburg, Station, KvKstrook Piet Hendrik, Java, KNSM, Oostelijke Handelskade/Oosterdok, Funenpark, Rietlanden (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016b): (i) conformidade e conexão do edifício com a estrutura urbana, principalmente nos blocos fechados, e com o lugar que ocupam no conjunto, considerando o caráter náutico e industrial da área; (ii) diferenciações em altura e design tem função no desenvolvimento urbano e se harmonizam com o caráter da área; (iii) a massa do edifício possui expressão própria e tem, preferencialmente, várias camadas, com telhado plano ou modesto; (iv) a casa individual faz parte do conjunto; (v) não são permitidas instalações e armazenamento ao nível do solo como unidade separada; (vi) as construções são semelhantes por bloco ou conjunto; (vii) novos edifícios têm aparência robusta e urbana; (viii) coerência e variedade na elaboração arquitetônica vista a partir do espaço público; (ix) elementos de fachada devem se relacionar entre si e com a fachada; (x) vivacidade no térreo; (xi) usar a mesma cor no edifício todo ou conjunto, se edifícios coletivos. Caso contrário, cor original; (xii) materiais sustentáveis.

Já a área leste, de IJburg e Zeeburger, novas áreas de desenvolvimento, são estabelecidos (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016b): (i) lotes variados, com repetição de casas e blocos de apartamento de pequena escala; (ii) casas flutuantes em Steigereiland; (iii) edifícios de caráter urbano em estradas principais, como IJburglaan – grandes volumes, de usos diversos no térreo. Padrão urbano em que as linhas de fachada e os cantos são importantes; (iv) possui alguns edifícios não residenciais, como escolas, e que podem ter posição mais livre; (v) maioria dos edifícios com está diretamente na calçada, algumas casas com terraço e algumas com jardim na frente; (vi) valor das escalas; (vii) importância dos elementos verdes e da água, tanto dentro quanto ao redor; (viii) coerência dentro das

unidades, em relação à design e cores; (ix) diferenciações em altura e design tem função no desenvolvimento urbano; (x) alguns edifícios especiais e casas individuais podem diferir em massa, estrutura e forma; (xi) térreo vivo; (xii) materiais e cores reservadas e relacionadas; preferência por tijolo, mas podem incluir madeira e metal; (xiii) materiais sustentáveis.

3.3.3.4 Welstandscommissie: comissão para "estética dos edifícios"

As comissões de estética da Holanda, criadas em 1922, são exemplo da reconhecida necessidade de se tratar a qualidade do projeto de forma mais detalhada e profissional, ressalta Punter (2007). A *Welstandscommissie* monitora e estimula a qualidade espacial e a coesão estética, com base na política de *Welstands* elaborada pelo município (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). O comitê assessora o município e tem papel de dialogar com os supervisores e demais proponentes de projetos na cidade.

O precursor do comitê de estética teve início em Amsterdã em 1898 (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018), seguido pela maioria das Municipalidades nas primeiras três décadas do século seguinte (BEEK, 1985). Segundo van Assen, van Campen e Stolk (2018), a importância dada pelo país foi tanta que em 1962 a prática se tornou estatutária no *Housing Act*. Este processo se tornou obrigatório até 2013, quando o desejo de desregulação e descentralização se tornaram maior. Todavia, apesar de não ser obrigatório, atualmente (2018), muitas cidades ainda mantêm a avaliação estética por meio da *Wesltandscommissie*, a exemplo de Amsterdã e Roterdã.

É um fenômeno típico holandês, em que se pode ter um entendimento do que são as qualidades da arquitetura e do projeto (entrevistado 03, 2016). Apesar de não ser exclusividade da Holanda, autores indicam o papel de liderança do país no desenvolvimento do sistema de controle estético (NELISSEN, 2002; PUNTER, 2003).

A *Wesltandscommissie* é uma comissão independente (não é parte da Prefeitura), que analisa e avalia os projetos apresentados ao Município, a serem construídos, com base nos critérios da *Welstandsnota*, testando a aparência externa dos edifícios e se o plano atende aos requisitos de qualidade estabelecidos para a área que está inserida. Eles também analisam se o projeto seguiu o plano de qualidade de imagem (*Beeldkwaliteitsplan*), quando ele existe. Nos casos em que envolve um monumento, a avaliação se aplica às políticas de estética e patrimônio. Desta forma, os arquitetos têm pleno acesso aos parâmetros de julgamento desde o início do processo de design, tornando as avaliações menos subjetivas. Todas as regras são indicadas no documento da *Welstandsnota* (apresentado no item anterior desta pesquisa), e precisam ser seguidas.

Quando existe *Welstand* em uma cidade, é preciso ter uma avaliação da *Westandscommissie* para obter a permissão de construção, exceto se o projeto se localizar em uma área livre de *Welstands* (uma cidade que tem *Welstands* pode ter áreas que ela deixa livre de regras, como explicado anteriormente). Portanto, no momento em que um projeto é submetido para ter aprovação para

construção (versão definitiva do projeto), ele é automaticamente submetido para a avaliação da *Welstandscommissie*.

No caso de projetos mais complexos, como quando há diversos atores envolvidos, ou quando o projetista deseja, se estiver com dúvidas ou quando necessitar de orientação para iniciar o projeto (por exemplo, para saber o que pode ou não ser feito naquele lugar, se sua proposta cria um grande distúrbio na vizinhança ou tecido urbano, se o programa é desejável, etc.), é possível consultar a *Welstandscommissie* em etapas iniciais do processo de projeto. Com isso, garante-se que o projeto esteja de acordo com a avaliação da comissão, minimizando as chances de que o projeto receba uma avaliação negativa somente ao final de todo o processo, após esforço enorme de trabalho.

Todavia, o conselho da *Welstands* é só um indicativo e parecer. O poder continua sendo da Prefeitura (o vereador e o *City Council* que decidem e aprovam os projetos), que pode acatar ou não o conselho da *Welstands* (entrevistado 07, 2018, entrevistado 08, 2018). Em alguns casos pode acontecer do conselho da *Welstands* ser negligenciado, apesar de normalmente a avaliação ser levada em consideração (entrevistado 07, 2018).

Caso a *Welstandscommissie* critique ou questione o projeto, o proponente tem duas opções (entrevistado 17, 2018): (i) concordar e realizar as alterações, mesmo que seja mais custoso; (ii) discordar da comissão e submeter a proposta para o *City Council*, esperando que eles ignorem o parecer da comissão e aprovem o projeto para construção; caso o *City Council* também negue a proposta, pode-se recorrer à Corte. Todavia, estando com um parecer negativo da comissão, as chances de ser negado efetivamente é muito grande (entrevistado 17, 2018). Portanto, segundo o mesmo entrevistado, a maioria não avança neste processo de reconsideração da avaliação, pois perdem muito tempo, o que sai mais caro do que alterar o que foi solicitado pela *Welstandscommissie*.

Nos casos em que há um supervisor, e que este já havia aprovado o projeto antes de ser submetido à *Welstandscommmissie*, usualmente esta aprova os projetos (entrevistado 08, 2018). Todavia, existem conflitos nesta questão, em casos em que a Comissão não aprova um projeto, mesmo tendo aprovação do supervisor (entrevistado 08, 2018).

a. A *Welstandscommissie* de Roterdã

O comitê de Roterdã é nomeado pelo conselho da cidade a cada três anos e é estabelecido sob o Departamento de Construção, Habitação e Desenvolvimento Urbano. É formado por arquitetos, urbanistas e membros da cidade, e pode incluir pessoas com outras funções.

Os planos em Roterdã podem ser aplicados de duas formas: aplicação de conceito (esboço ou projeto, com uma resposta para o desenvolvimento do projeto) ou aplicação de permissão de construção. As reuniões da comissão são públicas e seus resultados ficam disponíveis online. Quando alguém aplica um projeto, ele é convidado para participar desta reunião pública, para apresentar e

explicar melhor os planos e é dada a oportunidade de responder a perguntas da Comissão e negociar com ela.

A *Welstandcommissie* de Roterdã faz seu aconselhamento por escrito sobre a aparência externa dos edifícios. Os conselhos de qualidade espacial e estética consistem de: (i) uma breve interpretação do plano/projeto e do seu contexto; (ii) referência aos critérios de construção de bom gosto usados e justificativa, caso haja um desvio em relação aos critérios existentes; (iii) a avaliação propriamente dita (itens a serem revistos ou modificados), e as razões para isto, se for uma opinião negativa.

O julgamento pode ser positivo (concordância com a proposta). Um parecer positivo significa que um pedido está em conformidade com "exigências de boas práticas" porque não há contradição com os critérios de aparência externa dos edifícios de Roterdã e que satisfaz requisitos. Neste caso, não há necessidade de uma justificava por escrito sobre os motivos de aprovação.

Por outro lado, o parecer pode ser negativo (comitê em desacordo com a proposta). Esta avaliação indica que a proposta é contrária ou não atende aos critérios de qualidade espacial e estética. Um resultado negativo requer uma revisão do projeto do edifício. Vale notar que, mesmo que um projeto não siga os parâmetros, o comitê pode, dentro das limitações, decidir conceder uma licença, se julgar que o plano apresentado não tem impacto negativo no ambiente. No caso de avaliação negativa, o parecer e argumentos precisos são documentados por escrito, listando os critérios e as discrepâncias encontradas (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012).

O Comitê de Roterdã é composto por oito pessoas, sendo um presidente e sete outros membros (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Segundo o documento, pelo menos seis deles devem ter experiência no campo da arquitetura, qualidade espacial ou história da arquitetura. Além disso, segundo a mesma fonte, pelo menos um deles deve ser especialista no campo da história da arquitetura e um ou mais especialistas na área da arquitetura de restauração.

Os membros do comitê são independentes em relação aos planos apresentados e em relação ao Município, ou seja, os membros do Comitê não podem ser também do conselho da cidade ou funcionário do município de Roterdã (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Segundo o documento, o presidente e os outros membros da comissão são recrutados através de um procedimento de candidatura pública, nomeados pelo prefeito e vereadores e, quando necessário, demitidos pela Câmara Municipal, e os membros do comitê têm um mandato máximo de três anos, podendo ser reeleitos uma única vez por um período não superior a três anos.

Em relação às reuniões da Comissão, as datas são publicadas pelo menos duas semanas antes, utilizando o método usual de publicação do Município, sendo que na semana anterior à reunião é publicada a ordem de apresentação dos trabalhos (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). De acordo com o documento, as reuniões são públicas e abertas a qualquer pessoa, e os projetos só podem ser avaliados se estiverem presentes ao menos três membros da comissão, sendo necessário que dois ou mais tenham experiência no campo da arquitetura.

Antes do julgamento, as partes podem falar por até cinco minutos (extensível, caso o presidente permita), sendo que clientes e projetistas sempre podem participar da sessão e dar explicações (GEMEENTE ROTTERDAM, 2012). Se o projeto passou por consulta anterior, as posições decorrentes desta serão trazidas à discussão atual.

A fim de exemplificar alguns casos, no documento resultante do encontro ocorrido em 12 de Outubro de 2016, no julgamento dos planos para o edifício na rua Baan, 38, centro de Roterdã, foram publicados os resultados da avaliação feita pelo Comitê de *Welstand* e Monumentos de Roterdã (*Welstandscommissie*), para um esboço de um projeto para uma torre residencial. Em primeiro lugar, a comissão descreve o plano em termos de volume e varandas, fachadas, materiais e, em certa medida, arranjos em planta e corte. Seus membros também indicam a política aplicável de acordo com a localização da área e nível de *Welstands* (descrito no *Welstandsnota* Rotterdam). Assim, o tipo de área é o "*centrummix*" e o *Welstandsniveau* é "especial".

Em seguida, eles indicam os parâmetros do *Welstandsnota* que foram corretamente contemplados no projeto, como por exemplo (COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM, 2016): (i) integração espacial – mantém a estrutura urbana sem a perturbar; adapta a posição do edifício em relação ao todo; seu tamanho e escala são ajustados aos edifícios circundantes e à cidade; (ii) aparência – sua forma principal se harmoniza com os edifícios circundantes; possibilita linguagem própria na área; há coesão da unidade arquitetônica; fachada com design consistente e em relação com o entorno; entrada convidativas e de alta qualidade; aberturas no térreo adequadas ao contexto; o piso térreo se encaixa em escala e tamanho com a rua; (iii) material, cor e detalhe – os três elementos estão coerentes; cores adequadas e de acordo com o contexto; materiais de alta qualidade; materiais e detalhamento de acordo com originais e escolhidos levando em consideração seu envelhecimento, sem afetar a aparência; materiais e detalhes da fachada do térreo são de qualidade; telhados com tratamento adequado; grelhas de ventilação não são visíveis.

Finalmente, o comitê expõe sua avaliação na conclusão. Neste exemplo, eles são positivos sobre o projeto da proposta, concluindo ser um projeto de fachada apropriado para a área. Apesar de serem positivos em relação ao projeto, eles pedem mais desenvolvimento (COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM, 2016): não estão totalmente convencidos sobre a entrada da torre, sendo proposta contrária aos critérios de entradas convidativas e abertura do piso térreo; questionam a situação desta entrada no período noturno, distanciamento e estar escondida; solicitam mais atenção à fachada densa ao lado do beco; solicitam um projeto para a parede lateral ao beco; aguardam a fachada do estacionamento de bicicletas, em que se espera o efeito de acordo com o complexo; solicita desenvolvimento da cobertura para a próxima avaliação; solicita melhor desenvolvimento de materiais e detalhamento.

Em um segundo exemplo, para edifício na rua Westersingel, 12, centro de Roterdã, a comissão analisa uma renovação de fachada. Como no exemplo anterior, eles começam com uma descrição do projeto. Eles também indicam a política aplicável de acordo com a localização da área e nível de

Welstands (descrito no *Welstandsnota* Rotterdam). Assim, o tipo de área é "Expansões não planejadas" e o *Welstandsniveau* é "especial (área de conservação e centro da cidade)".

Em seguida, eles dão sua avaliação. Após indicar aspectos que foram cumpridos de acordo com a *Welstandsnota*, eles apresentam a crítica (COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM, 2016): estende-se a vontade de modernizar a fachada do edifício que está vazio, o que é apoiado pela comissão, mas que está em desacordo com os critérios estabelecidos; assim, recomenda-se mais atenção aos princípios de arquitetura para uma solução ou intervenção mais adequada, levando em conta o edifício existente como ponto de partida, sendo que seu caráter deve ser mantido; portanto, a avaliação é negativa, exigindo-se dos arquitetos um plano em resposta aos pontos levantados. Isto mostra que o comitê indica os pontos fracos do projeto, sempre sobre a relação com o contexto, material, volume, design e estética.

b. A *Welstandscommissie* de Amsterdã

O Comitê de Qualidade Espacial de Amsterdã aconselha as autoridades municipais em relação à qualidade integral do ambiente físico, como planejamento urbano, espaço público, estética, monumentos, cultura (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019a). Tratam de construções, casas flutuantes e arte de rua e monumentos.

O comitê é formado por diferentes subcomitês. Três deles se atentam a pedidos de licença para edifícios e casas flutuantes, tendo como base os documentos e política de *Welstand*, e uma comissão é reservada para monumentos (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019a). Já a (sub) Comissão de Qualidade Espacial Integral (*Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit* - SIRK), que existe desde 1 de janeiro de 2017, aconselha numa fase anterior do plano de desenvolvimento (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019b). Segundo esta fonte, ela avalia os aspectos urbanos, paisagísticos, arquitetônicos e histórico-culturais de um plano em uma fase relativamente precoce do processo.

Os comitês são formados por especialistas independentes nas áreas de arquitetura, planejamento urbano, história da arquitetura, paisagem e espaço público, que são nomeados pelo conselho municipal (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017c). As cinco comissões tem cada uma seu próprio presidente e são compostas pelos seguintes membros efetivos, segundo a mesma fonte: (i) subcomitê 1, composto de pelo menos um arquiteto e dois especialistas em monumento (arquiteto restaurador / historiador de arquitetura); (ii) subcomitê 2 e 3, composto por, pelo menos, dois membros arquitetos e um especialista em monumentos (arquiteto de restauro / historiador arquitetônico); (iii) comitê de monumentos com, pelo menos, dois especialistas em monumentos que também são membros da Comissão 1, 2 ou 3 e um historiador da construção; (iv) Subcomitê de Qualidade Espacial Integral (SIRK), composto por no mínimo quatro membros especialistas em arquitetura, desenvolvimento urbano, paisagista ou de outra área relevante, dos quais dois membros são também funcionários do Município de Amsterdã. Ademais destes, existem os consultores, como de arte visual, barcos, construção sustentável e espaço público (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017c).

Para a avaliação de propostas de casas flutuantes e arte no espaço público, o comitê faz uso de consultores especialistas, que também são nomeados por prefeito e vereadores (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019f).

As reuniões das comissões são públicas, em horário pré-estabelecido, o comitê se reúne com pelo menos metade dos membros efetivos presentes e a comissão decide por maioria de votos (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017c). O texto indica ser possível fazer breves explanações sobre a proposta antes da avaliação pelo comitê, abordando as escolhas em relação a contexto espacial, política municipal, estética (relação com o ambiente, volume em si, detalhamento, uso de materiais e cores) e monumentos. A mesma fonte afirma que outras partes envolvidas que não o designer ou o requerente também tem direito à breve fala.

A seguir, serão apresentados dois exemplos de avaliação feitas pela comissão. O primeiro, do projeto denominado "Wim Noordhoekkade, Pampuslaan e Marius Meijboomstraat", em Amsterdã, composto por dois edifícios de casas de arrendamento, e um edifício para crianças com deficiências múltiplas, em terreno triangular. No documento elaborado por Gemeente Amsterdam (2019d) a avaliação se inicia com uma descrição do projeto: varandas, material de fachada, aberturas e caixilho, jardins, colunas de sustentação de varandas e posição de drenos de água. Em seguida é apresentada, de acordo com a mesma fonte, a avaliação para o projeto expressa apreço pelo desenho, mas apresenta crítica à fachada sem varandas voltada para a água; devido à sua localização, a fachada deveria ser mais aberta, com vista para a água; analisa negativamente a relação da água das chuvas nas varandas e fachada; indica como os drenos de água pluvial devem ser instalados, sem perturbar as camadas horizontais do edifício.

A segunda análise a ser apresentada é de um terreno em "Bert Haanstrakade e Pampuslaan", em Amsterdã, em que não há objeções, uma vez que as recomendações anteriores a esta avaliação tinham sido atendidas (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019e).

3.3.3.5 Bouw-en omgevingsvergunning: Permissão de construção e licença ambiental

Para construir, alterar ou demolir algo, é necessária uma autorização do Município. É uma avaliação física e construtiva, que checa se as regras exigidas por documentos legais foram seguidas, como zoneamento. Uma vez submetido à avaliação de permissão de construção, o projeto é também encaminhado automaticamente para avaliação pela *Welstandscommissie* (nas cidades em que ela existe).

Tomando como exemplo a cidade de Amsterdã, desde um grande projeto urbano até um projeto de habitação, antes de ter a aprovação do projeto urbano ou a permissão de construção no caso dos edifícios, o projeto se torna público (website da Municipalidade e jornais), e durante seis semanas as pessoas, cidadão comuns, podem reagir à proposta - se houver divergências, elas podem se dirigir ao conselho, que vai avaliar se o protesto é sério o suficiente para que a proposta seja rejeitada ou

modificada (entrevistado 07, 2018). Para as construções na cidade, a maioria das obras precisa de aprovação, inclusive nos casos de atividades menores, como cerca, terraço, antenas e publicidade (GEMEENTE AMSTERDAM. 2019k).

3.3.3.6 Projetcbureaus

Os *Projectbureaus* são escritórios de projeto que trabalham no desenvolvimento da cidade. Por exemplo, o *Projectmanagementbureau*, parte da Prefeitura de Amsterdã, possui mais de 400 profissionais de projeto, construção, consultores sociais e gestão de processo.

Podem ser também *Projectbureaus* compostos para determinado projeto ou área, como se verá mais adiante no caso de IJburg. O *Projectbureau* IJburg (escritório de projeto de IJburg), foi estabelecido pelo Município como o responsável pelo plano urbano da área (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996), formado por uma parceria entre escritórios privados e o Departamento de Planejamento da Municipalidade.

Por outro lado, existem outras organizações menores, independentes e não comerciais, como o *Architectuur Lokaal*, também em Amsterdã, que provê informações a pessoas que estejam preparando planos de edifícios e de desenvolvimento de uma área, além de realizar programas de incentivo. Reúnem atores públicos e privados, profissionais de projeto, e demais profissionais de construção. Atendem especialmente funcionários provinciais e locais, representantes públicos e conselheiros.

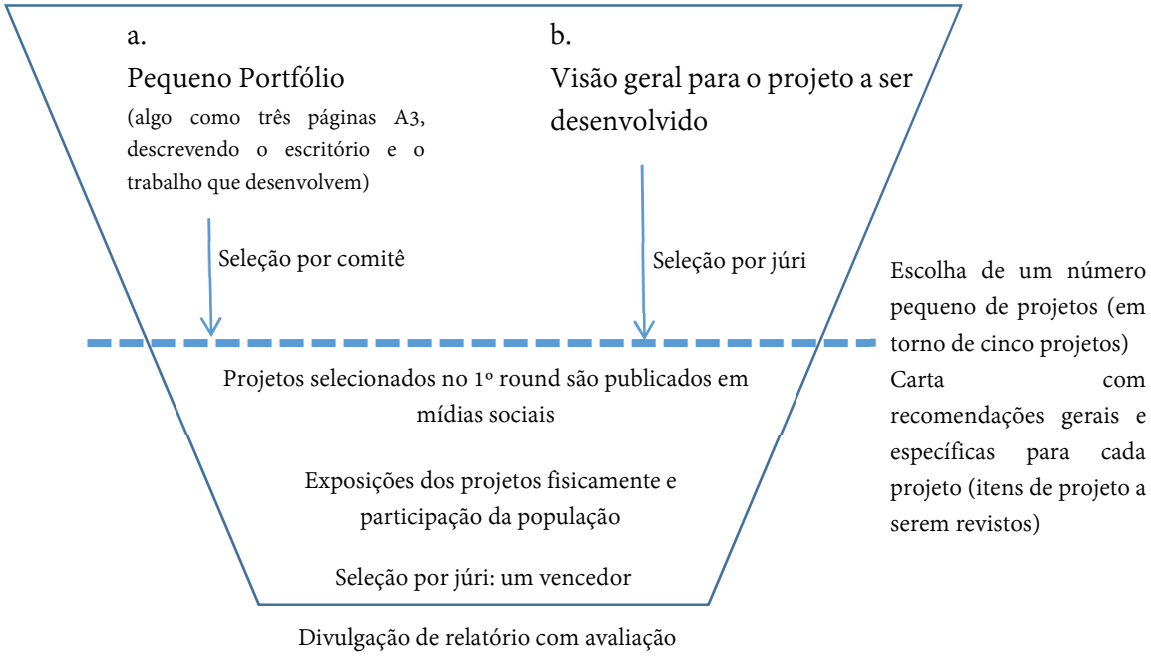
O *Architectuur Lokaal* é uma fundação não governamental, independente e não comercial, que trabalha entre as partes envolvidas no processo de projeto. Seu principal objetivo é profissionalizar clientes públicos – com a troca de governos a cada quatro anos, o novo governo local não necessariamente tem conhecimento prévio (entrevistado 06, 2018). Seu trabalho começou com a coleta de exemplos de arquitetura e urbanismo, em 1992, baseados em documentos de política de arquitetura, a fim de divulgar o que se fazia em comunidades vizinhas e casos de sucesso (entrevistado 06, 2018). Assim, realizaram uma espécie de manifesto, com o que aconteceu em 25 anos – documentos de políticas de arquitetura em diferentes comunidades. As revistas eram gratuitas e de ampla divulgação, em uma tentativa de debater projeto, arquitetura e qualidade.

Também trabalham diretamente com o tema de concursos de projeto, como simplificação e divulgação de processos. Ademais, auxiliam na organização de concursos, interessados na discussão de qualidade e na seleção de projetos. Ajudam a organizar os procedimentos para outros grupos, que enviam o briefing e solicitam uma checagem da qualidade dos documentos elaborados, os editais (o *Architectuur Lokaal* não se beneficia de nenhuma forma com o concurso, e não são os promotores). Comunidades e o *chief government architect* também fazem esta solicitação.

No momento de elaborar os critérios de seleção dos vencedores, o *Architectuur Lokaal* auxilia os grupos na constituição do processo, mas estes que são responsáveis pelo conteúdo. Assim, espera-

se que os clientes reflitam sobre os documentos, antes que o escritório dê soluções prontas. Para isso, são enviados aos solicitantes exemplos de outros concursos. Como são independentes e não são os realizadores dos concursos, uma vez selecionado o projeto, o processo com o *Architectuur Lokaal* se encerra.

A Fundação se baseia no seguinte processo para concursos (entrevistado 06, 2018):



1. Dois tipos distintos de procedimento: solicita-se um pequeno portfólio (algo como três páginas A3, descrevendo o escritório e o trabalho que desenvolvem) ou uma visão geral para o projeto a ser desenvolvido. Assim, evita-se que os grupos gastem dinheiro e tempo nas fases iniciais do processo do concurso, onde ainda existem muitos grupos envolvidos.
2. O júri pode fazer recomendações. Por exemplo, após a primeira fase, fazem recomendações gerais e recomendações específicas para cada projeto, apontando onde devem prestar mais atenção na segunda fase da competição.
3. Um dos meios de envolver a população durante a fase de seleção das propostas é através de exposições, em que a população interage e deixa opiniões.
4. Os grupos são selecionados por um comitê ou júri.
5. Os grupos selecionados (por exemplos, cinco grupos) recebem certa quantia de dinheiro para continuar o projeto.
6. O júri seleciona um vencedor.

3.3.3.7 A produção de cidades e o *land lease*

No século XX, a Holanda passou por um processo de reorganização planejada no país, devido à *Woningwet* e às leis de planejamento espacial (KAAN; TRIGGIANESE, 2014). Segundo os autores, a produção arquitetônica e a indústria da construção tiveram, neste período, a produção de moradias como principal competência, sendo que as autoridades tiveram papel intensivo.

As municipalidades na Holanda têm um papel ativo nas políticas de terra, juntamente com instrumentos como o zoneamento (BUITELAAR, 2010). Para esta estratégia ativa, denominada por autores como "*active land policy*" (NEEDHAM, 1997, BUITELAAR, 2010), as Municipalidades compram terras, desenvolvem a área e proveem serviços e infraestrutura (como ruas, gás, eletricidade, layout de áreas públicas e playground), e as vendem ou arrendam para a construção dos edifícios. Portanto, o desenvolvimento da terra é feito pela Municipalidade, que dispõe os terrenos já dotados de serviços aos empreendedores dos edifícios, independentemente se são públicos, privados, semipúblico ou associações de habitações (NEEDHAM, 1997).

> Na Holanda, a maioria dos edifícios é feita em terrenos fornecidos pelo município, e isso tem acontecido nos últimos 40 anos. Esta é uma situação quase única no mundo ocidental, e é ainda mais notável considerando que a Holanda tem uma economia de mercado próspera e dominante. Além disso, por muitos anos, a maioria das partes privadas envolvidas na construção de empreendimentos - proprietários de terrenos para o desenvolvimento, promotores imobiliários, empreiteiros - ficaram felizes com essa situação e queriam que ela continuasse. (NEEDHAM, 1997, p. 291. Tradução da autora).

Não há obrigação legal desta atuação ativa e não existem muitos instrumentos para tal, podendo ser utilizados (embora pouco, efetivamente na prática) a compra compulsória (NEEDHAM, 1997; VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013) e o direito de preempção (NEEDHAM, 1997). Estes instrumentos facilitam a aquisição dos terrenos, fazendo com que os donos vendam os lotes à Municipalidade amigavelmente, antes que fossem utilizadas tais condições - exceto quando o dono diz ter condições de realizar o desenvolvimento da área seguindo os planos, a Municipalidade não pode se utilizar da compra compulsória (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013).

Portanto, Needham (1997) elucida o motivo pelo qual as municipalidades optam por ter esta postura ativa, mesmo quando não são obrigadas a tal: um sistema de controle do planejamento, para um maior controle público do desenvolvimento físico da área e prevenção de que sejam feitos desenvolvimentos em desacordo com o plano espacial autorizado. As Municipalidades podem ainda subdividir os terrenos para construção e ter controle sobre os serviços oferecidos de acordo com o plano de layout, acrescer obrigações adicionais aos empreendedores dos edifícios e possuir envolvimento durante o desenvolvimento, acordando-se detalhes com estes últimos (NEEDHAM, 1997). A Municipalidade conseguia também ter maior controle sobre os usos dos terrenos, uma vez que ela os direcionava para os empreendedores que ela desejava, garantindo, por exemplo, que um local fosse destinado à habitação social e não à habitação de propriedade. Os investimentos eram

facilitados pelo sistema financeiro da época, com empréstimos feitos pelas Municipalidades em bancos (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013).

Buitelaar (2010) enfatiza os benefícios da política ativa de terra: (i) ajuda na orientação do desenvolvimento espacial. Há uma busca de controle sobre o este desenvolvimento, por parte do governo local; (ii) interesses econômicos, a fim de recuperar, com a venda dos terrenos, os gastos com infraestrutura, e de valorização dos terrenos, em especial os *greenfields*; (iii) provisão de terras para "*public goods*", o que o mercado não iria prover ou prover insuficientemente (infraestrutura, escolas, habitação social, etc).

Em relação aos lucros obtidos, Needham (1997) disse que este processo não era tido, até um pouco antes do momento em que o artigo foi escrito, como forma de obter lucro, mas que possibilitaria que os custos fossem cobertos (nos casos em que não fosse possível cobrir custos, por exemplo, quando os custos são altos ou quando existe grande proporção de pagantes de baixos valores, como habitação social, a diferença é paga por subsídios do Governo Nacional ou pela Municipalidade); o mesmo autor diz que este cenário havia se alterado, e que os empreendimentos em grande escala tinham se tornado um alto investimento, com alto risco (pois o dinheiro vinha de empréstimos, que seriam pagos com as vendas de terra anos depois, sendo que o preço poderia se alterar ao longo deste período, gerando perdas ou lucros – sendo que muitas municipalidades lucraram e fizeram grandes reservas de dinheiro com este sistema). Já Van der Krabben e Jacobs (2013) dizem que, além de possibilitar recuperar os investimentos feitos no desenvolvimento da área, as Municipalidades poderiam obter lucros (o que, na verdade, sempre almejaram), que seriam reinvestidos em projetos menos lucrativos. Os preços da terra também variavam, sendo mais caras para edifícios de comércio e escritórios, e mais baratas para habitação social, apesar de ser possível receber bastante dinheiro com os subsídios do governo nacional para habitação social (NEEDHAM, 1997).

Outros pontos de extrema importância neste sistema (NEEDHAM, 1997): (i) as municipalidades buscam desenvolver áreas com a maior qualidade possível (como densidade, quantidade de espaço público aberto, espaços para bicicletas, áreas de lazer e brincadeiras, etc.), pois isto determina preços e custos (que, como dito anteriormente, estará incluído no preço de venda dos terrenos); (ii) as questões de custos influenciam na decisão da mistura de funções e usos, uma vez que alguns usos pagam menos pela terra (como a habitação social, que tinha preço determinado por normas, em conjunto com subsídios), enquanto outras pagam mais (como as habitações privadas), por isso buscam o máximo de usos sociais. O balanço entre a qualidade dos serviços e infraestrutura, e a mistura de usos, é feito de acordo com as contas para cobrir os custos totais, podendo-se escolher entre ter certo lucro ou prejuízo, de acordo com a política do momento (NEEDHAM, 1997). Além de diminuir a quantidade de habitações sociais, as Municipalidades podiam aumentar as densidades, a fim de melhorar a situação financeira em projetos que possuem resultados financeiros negativos de seu desenvolvimento (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013).

Needham (1997) ainda questiona por que os empreendedores privados não compravam as terras diretamente e eles mesmos desenvolviam a área, uma vez que não teriam que pagar para

compensar a parte das habitações sociais: (i) por décadas as Municipalidades desenvolveram planos que atendiam às necessidades de moradia e indústrias, sendo as necessidades estimadas de modo generoso; (ii) as Municipalidades tinham apoio dos governos nacionais e provinciais; (iii) o estoque de terras para edifícios não ficava restrito, o que mantinha os valores a baixos níveis (por questões de oferta e procura, o preço da terra e dos edifícios se mantinha baixo). Portanto, os empreendedores se sentiam seguros adquirindo terras a baixos custos, se comparados aos riscos de desenvolver por si mesmos novas áreas. Ademais, os custos de viabilizar o desenvolvimento e prover serviços e infraestrutura eram muito altos – e que seriam muito menores para as Municipalidades, devido à grande escala (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013).

Todavia, com a política do VINEX, que previa a concentração urbana dentro dos limites de algumas regiões, e o adensamento dentro de áreas já urbanizadas, ocorreram alterações no mercado de terras (NEEDHAM, 1997): (i) as localidades foram discutidas antes das Municipalidades verificarem condições financeiras; (ii) a produção focou nas áreas do VINEX, já que outras áreas tinham restrições mais rigorosas; (iii) um aumento na proporção de habitações para o mercado significou um aumento nos preços por hectare. Ainda segundo ele, isto levou os donos de terra a venderem suas áreas para outros interessados (a preços mais altos do que se vendessem para a Municipalidade), que viram oportunidades emergentes de ganhos financeiros (onde antes não existia), antes que a Municipalidade tivesse oportunidade. Empreendedores passaram a se interessar pelos terrenos do VINEX, a fim de tirar proveito da escassez de áreas (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013). Como dito anteriormente, a lei não exigia que a Municipalidade fosse responsável pelo desenvolvimento urbano, e a compra compulsória não poderia ser utilizada se o dono da terra tivesse condições de desenvolver por conta própria, e se estivesse de acordo com o plano, essencialmente o de zoneamento (NEEDHAM, 1997). De acordo com ele, portanto, os empreendedores, que antes não queriam tomar a frente, resolvem se tornar ativos no desenvolvimento urbano neste momento em que a política nacional de planejamento se alterou. No pós-guerra, com as necessidades emergenciais, o mercado não via boas oportunidades de lucros, preferindo não se envolver no processo de desenvolvimento urbano (VERHAGE, 2003). Por outro lado, segundo a mesma fonte, com o desenvolvimento do VINEX, empreendedores privados viram crescer o lucro dentro do mercado habitacional, entrando numa corrida por compra de terras, na qual as municipalidades não conseguiam competir e pagar pelos valores cobrados nas vendas dos terrenos, o que diminui sua influência no desenvolvimento urbano.

Muitos destes compradores de terras eram na verdade empreendedores de edifícios, que só queriam construir e pagaram altos preços pela terra, sem garantias do futuro e lucros mais baixos – e que, portanto, entraram em acordo com o Município, segundo Needham (1997). Os acordos envolveriam (NEEDHAM, 1997; VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013): (i) venda da terra por um preço amigável, com condição de revenda ao empreendedor; (ii) desenvolvimento conjunto entre Municipalidade e empreendedores. Em poucos casos, até o momento em que o artigo foi escrito, as terras foram adquiridas por agentes especuladores, que não pretendiam construir, mas esperar a valorização da terra – a lei de direito de preempção foi estendida para cobrir estes casos, sendo que

estes compradores eram obrigados a oferecer a terra primeiro às Municipalidades no momento da venda, que ofereceria o valor de mercado (NEEDHAM, 1997).

Neste processo em que os empreendedores assumiriam o processo de desenvolvimento urbano, a Holanda se aproximaria da experiência de outros países do oeste, em que o papel das Municipalidades se restringiria ao controle das permissões de construção, acompanhado de especulação (NEEDHAM, 1997). Segundo o mesmo autor: "O resultado seria muito menos controle do município sobre o desenvolvimento físico" (NEEDHAM, 1997, p. 295. Tradução da autora).

Neste cenário, o papel do arquiteto também se altera, uma vez que agora passam a ser selecionados de acordo com procedimentos europeus de concurso, mudanças econômicas e rotação de cliente (KAAN; TRIGGIANESE, 2014). De acordo com os mesmos autores as municipalidades estão mais abertas para atender às ambições dos diferentes agentes envolvidos, e seu caráter centralizador se tornou de multiplicidade. As ações se tornaram muitas vezes parcerias público-privadas, sendo que muitas vezes o arquiteto se torna o comunicador entre as partes (KAAN; TRIGGIANESE, 2014). Este sistema certamente possibilita o controle da qualidade das novas áreas a serem desenvolvidas, já que a Municipalidade possui controle sobre a produção. Por outro lado, ela assume riscos financeiros ao assumir o desenvolvimento urbano.

Nos projetos de redesenvolvimento urbano os custos de aquisição das propriedades são maiores, levando a menores retornos financeiros, os riscos são maiores, não existem instrumentos legais que obriguem os proprietários que se beneficiaram das melhorias contribuam financeiramente com os custos, e no caso de múltiplas propriedades, o processo de aquisição de todas elas se torna mais lento, ou os donos de maiores proporções possuem mais poderes (VAN DER KRABBEN; JACOBS, 2013).

Apesar da influência do governo em distintos níveis ter diminuído nos últimos anos em alguns casos, a intervenção pública ainda é chave para o desenvolvimento urbano e espacial na Holanda, como se verá mais a frente, a partir do caso de Amsterdã, em específico. O planejamento inicial se faz necessário para possibilitar o controle do que é feito, e deve envolver tanto medidas e políticas quanto planos.

Muitas cidades da Holanda ainda utilizam o sistema de *land lease* (*erfpacht*), assim como o faz o Município de Amsterdã, que é dono de cerca de 80% da terra (OECD, 2017). Em Amsterdã este sistema de propriedade da terra e *land lease* se iniciou como meio para controle de qualidade, uma vez que o direito de uso da terra só é dado se o projeto seguir todas as condições estabelecidas em contrato (condições urbanas e arquitetônicas extras), e que a nível nacional não havia medidas suficientes (entrevistado 17, 2018). Segundo o mesmo entrevistado, atualmente este sistema acaba rendendo dinheiro para a cidade, que o reaplica. Financeiramente, é um importante instrumento da Municipalidade, que arrecada fundos para investir na área, além de ser uma forma de administração em alguns casos (PLOEGER; BOUNJOUH, 2017). Tendo a propriedade da terra, a Municipalidade de Amsterdã pode exigir padrões mínimos de qualidade de quem for construir e também controlar os

tipos de moradia e o valor dos aluguéis devido às condições de contrato de *land lease* (entrevistado 05, 2018). Assim, a Municipalidade consegue ter maior controle dos usos na cidade por causa da propriedade da terra e o *land lease* (OECD, 2017). Há uma possibilidade legal para que a terra seja oferecida para venda primeiro para a cidade de Amsterdã, e, somente se não houver um acordo (se o proprietário achar que o valor a ser pago pela Prefeitura não é satisfatório), que ela seja oferecida às outras partes (entrevistado 17, 2018).

Amsterdã possui dois tipos de *land lease*: um contínuo, em que o aluguel se ajusta a cada 50 ou 75 anos, dependendo da (des)valorização da terra, e um perpétuo, com aluguel fixado permanentemente (GEMEENTE AMSTERDAM, 2018). Este sistema de *land lease* perpétuo foi introduzido na cidade de Amsterdã em 2016 (PLOEGER; BOUNJOUH, 2017). Ver, por exemplo, o caso de Centrumeiland mais adiante.

3.3.3.8 O *Masterplan* na Holanda e o *Stedenbouwkundig Plan* (plano de desenvolvimento urbano)

Os planos urbanos, assim como o *masterplan*, têm diversas funções: (i) documentar decisões tomadas em reuniões; (ii) incorporar demandas de mercado; (iii) explorar possibilidades espaciais; (iv) comunicação; (v) compatibilizar demandas divergentes, onde se reconhece interesses traduzidos em um plano e se mostra o consenso entre os agentes envolvidos (VERLAAT; WIGMANS, 2011).

Após a formulação da visão de desenvolvimento urbano, este é elaborado em forma de *masterplan*, que, por sua vez, servirá de base para um novo ou revisado *zoning plan* - plano de uso da terra (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011). O *masterplan* é uma visão global de desenvolvimento para certa área, sobre como ela poderá ser no futuro, e é base para projetos urbanos mais detalhados e, posteriormente, para os projetos de arquitetura. Em nível de projeto, os planos urbanos tratam sobre o que é necessário para o desenvolvimento da área, incluindo também outras esferas, como custos do plano, se é subsidiado ou não, etc. Seria, portanto, uma fase inicial de planejamento. Os planos podem ser mais detalhados ou mais gerais, e perdem importância após a finalização daquele projeto, pois não é renovado a cada 10 anos, como o *Bestemmingsplan*. Na Holanda, o *masterplan* não é obrigatório e nem determinado por lei (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011), não é documento jurídico (o *Bestemmingsplan* dita o que é permitido ou não) e não possui formato ou conteúdo pré-determinados, apesar de existir um senso comum sobre o que é e como elaborar um *masterplan*.

O *masterplan* de planejamento urbano já pontua o projeto espacial, organização de ruas e edifícios, volumetrias e caráter desejado, ou seja, já dá as diretrizes de *urban design*. Usualmente incluem os seguintes itens, segundo Franzen e Wigmans (2011): (i) limites entre áreas públicas e privadas; (ii) propósito da nova área, em termos gerais; (iii) natureza das novas áreas construídas, em termos gerais, como volume, altura, tipos de edifícios, proporção de espaços de estacionamento públicos e privados; (iv) funções de áreas públicas, em termos gerais. Estes itens podem ser tratados

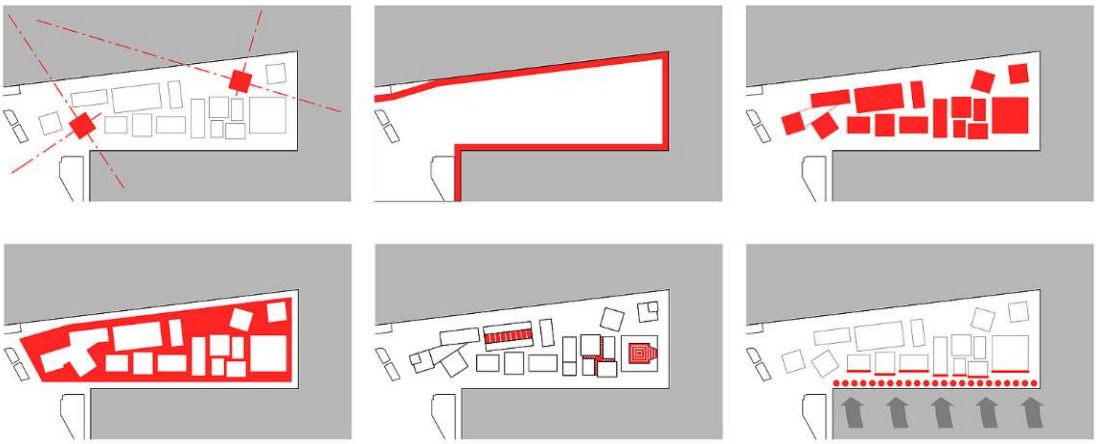
tanto pela própria Municipalidade ou em consulta com empreendedores privados (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011). Estes autores indicam que este último método é usualmente utilizado quando se trata de uma parceria público-privada entre Municipalidade e empreendedores .

Após o desenvolvimento do *masterplan,* este deve ser mais explorado por meio de um projeto com desenho urbano mais detalhado, o *stedenbouwkundig plan* (plano de desenvolvimento urbano), descrevendo como a área deve ser formada. Este provê um conjunto de diretrizes sobre as quais os arquitetos podem trabalhar, como no caso de Poptahof Delft (PALBOOM & VAN DEN BOUT; GEMEENTE DELFT, 2004). Ou seja, o primeiro dá orientação ao segundo, como no exemplo do *masterplan* "Schil" (VHP; GEMEENTE DOETINCHEM, 2008).

Figura 22. *Masterplan* para Müllerpier. Já estabelece volumes, alturas, relações entre edifícios e entre estes e espaços públicos, cheios e vazios, porosidades.

Fonte: KCAP, 2016

Figura 23. *Masterplan* para Müllerpier, em Roterdã. Diagramas explicativos de projeto.



Fonte: KCAP, 2016

Sobre o projeto acima, foram estabelecidas qualidades que têm a ver com porosidade do bloco, relações entre espaços abertos e construídos, os externos e coletivos, com materialidade e coesão desta

entre edifícios, e que isto assegura qualidade. Assim, segundo o entrevistado 03 (2016), ao mesmo tempo em que isto é desenho urbano, também define princípios a serem trabalhados e relacionados por arquitetos.

Após a conclusão do *masterplan* e dos planos urbanos, suas áreas internas são distribuídas a diferentes arquitetos para o desenvolvimento dos edifícios. Assim, outro ponto ressaltado pelo entrevistado acima é que, de modo geral, os projetistas dos *masterplans* permanecem ativos nas próximas etapas do processo, compondo a equipe de supervisores ou *quality team*, exercendo controle para que os princípios estabelecidos sejam mantidos, e ainda permitindo negociação entre *masterplanners* e arquitetos de edifícios, em uma relação profissional muito próxima e direta. Este processo é, na opinião do mesmo, de extrema importância, pois são qualidades que dificilmente conseguem ser transmitidas por meio de regras escritas, necessitando de projeto, e que podem se transformar ao longo do processo por meio de negociação entre as partes envolvidas. Ademais, ele enfatiza a necessidade das municipalidades e *masterplanners* de gerar qualidade que vai além de usos, assim como no exemplo do Müllerpier acima.

3.3.3.9 Supervisores e os *quality teams*

A avaliação da *Welstandscommissie* não é a única fase de controle de qualidade espacial durante o processo de projeto, apesar de seu aspecto estatutário e obrigatório (quando existente). Há uma etapa prévia de acompanhamento e de aconselhamento desenvolvida por equipes multidisciplinares de profissionais (*quality teams*, ou equipes de qualidade), não mencionada em pesquisas e publicações acadêmicas (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018). Esta etapa se concentra nos momentos iniciais e intermediários do processo de planejamento e de design visando à qualidade dos resultados finais.

Segundo a definição de José van Campen e Sandra van Assen (2014):

> Uma equipe de qualidade espacial é uma equipe multidisciplinar de especialistas com relação à qualidade espacial; muitas vezes independente e nomeado a título pessoal; com o objetivo de estimular e / ou garantir a qualidade espacial, assessorando a formulação de políticas e / ou implementando as partes; nomeado e financiado por uma ou mais partes privadas e / ou públicas. (...) A pesquisa mostra que o critério mais importante para interpretar o fenômeno das equipes de qualidade é o aconselhamento multidisciplinar fornecido por uma equipe de especialistas. A multidimensionalidade é, portanto, essencial: diz respeito ao julgamento comum e verificável, não na cabeça de uma pessoa, mas na interação entre os membros da equipe e os iniciadores de um plano. (...) O que importa é que o conselho não diz respeito a um interesse privado, mas a qualidade espacial como um interesse social comum. (VAN ASSEN; VAN CAMPEN, 2014. p.7. Tradução da autora).

Os *quality teams* estimulam a criatividade e trabalham em prol do interesse público por meio de diálogos em equipes multidisciplinares, em que há troca de ideias, informações e interesses, ou seja, uma ponte entre planos e projeto, e suas análises não se restringem a aspectos estéticos (VAN ASSEN;

VAN CAMPEN; STOLK, 2018). De acordo com os autores, as bases iniciais (planos, questões espaciais, projetos, regulamentos, políticas, documentos, interesses) são processadas pelas *quality teams* de acordo com sua experiência e conhecimento, e levando em conta o diálogo, gera orientações verbais, escritas ou gráficas, sendo que estes aconselhamentos podem ter uma influência ainda maior, atingindo visões e políticas, por exemplo (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018). Segundo eles, os aconselhamentos não geram qualidade diretamente, mas direcionam as tomadas de decisões e projetos durante o processo, focando na qualidade espacial. No documento sobre o bairro de Houthaven, explica-se que neste caso o supervisor tem responsabilidade de monitorar o desenho urbano e qualidade arquitetônica, tem função de selecionar os arquitetos e de orientá-los para que os princípios originais dos planos sejam mantidos, mas com flexibilidade para novas ideias que aprimorem a proposta geral, caso o projetista o convença da melhor qualidade da nova solução (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007).

Riek Bakker introduziu o termo "equipe de qualidade" na Holanda em 1993 para o projeto de Kop van Zuid, mas os primeiros comitês de qualidade independentes surgiram no final do século XIX e início do XX (VAN ASSEN; VAN CAMPEN, 2014). A partir de 1999, estiveram ativas na Holanda 139 equipes de qualidade espacial, ou seja, *quality teams,* o que, segundo a definição das autoras, exclui comitês de controle estético, equipes que não são multidisciplinares ou supervisores individuais, estabelecidos em nível local, regional, provincial e nacional. Destas 139 equipes, 90 responderam à pesquisa no estudo de José van Campen e Sandra van Assen (2014). Das equipes ativas no momento da pesquisa destas autoras, 13% delas foram criadas antes de 2005, e 42% depois de 2009 (tendo aumento significativo entre 2009 e 2011). As equipes ficam ativas enquanto houver um projeto em execução ou houver cooperação.

Sobre o surgimento dos times de qualidade, Dirk Sijmons (2014) diz:

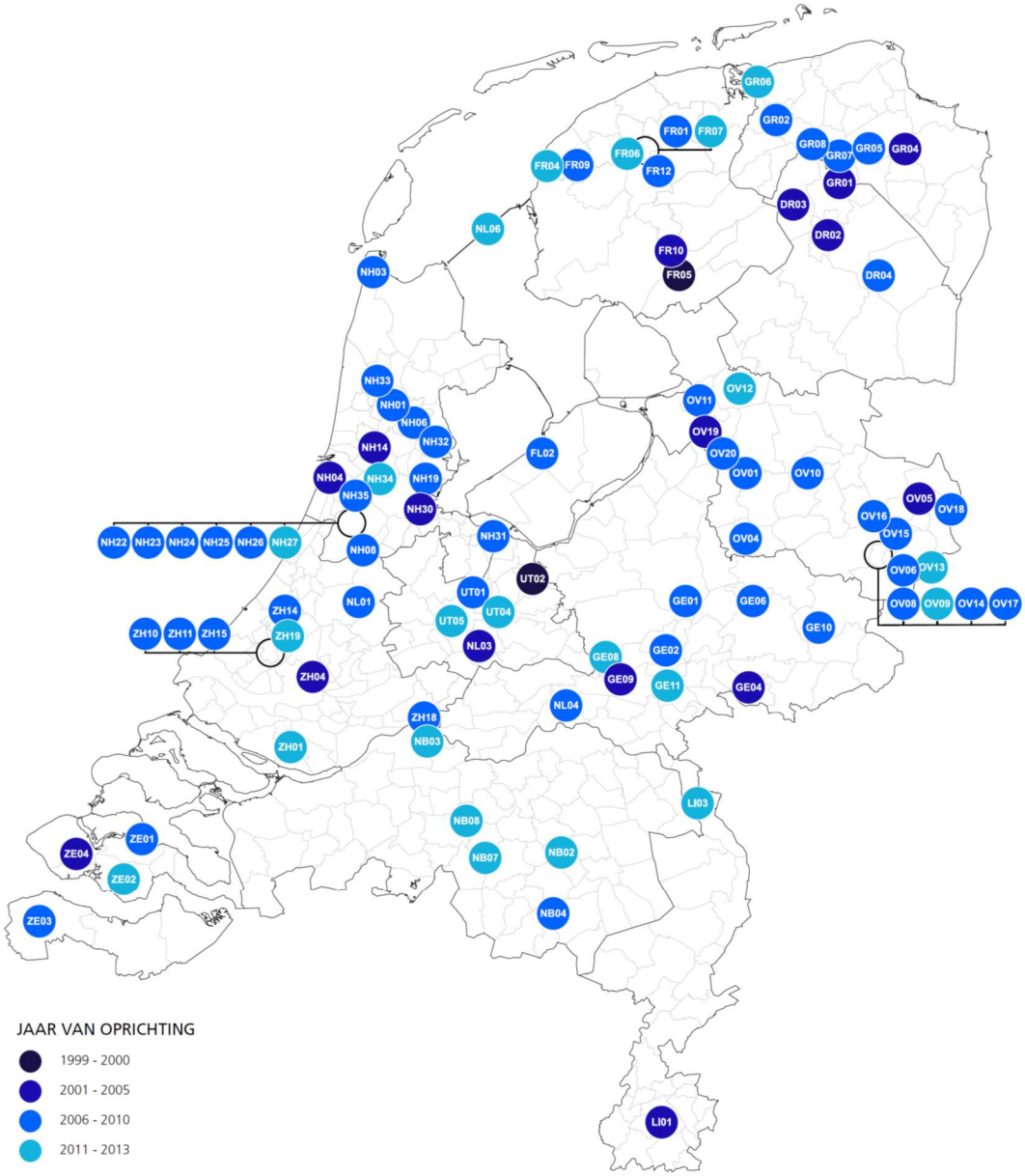
> (...) O aumento dessas equipes coincide aproximadamente com mudanças radicais no cenário administrativo, resumidas pela desregulamentação e descentralização. Nas últimas duas décadas, a alergia à interferência do governo cresceu. (...) Mas a ideia de que o governo, em última instância, tem responsabilidade pública pela qualidade espacial não desapareceu. E assim, em um tempo relativamente curto, inúmeras novas formas de garantia de qualidade surgiram. (SIJMONS, 2014. p. 1. Tradução da autora)

Este rápido crescimento, que não foi imposto por normativas, expressa a cultura holandesa de planejamento e projeto sugestivo e colaborativo (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018). Porém, como afirmam os autores, foi incentivado pelo contexto político da qualidade espacial enquanto valor público, que esteve como objetivo central da política nacional estabelecida no *Fourth National Policy Document on Spatial Planning* (*Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening*), de 1988.

Assim, Simons (2014) defende as equipes de qualidade, que podem suprir faltas do caráter edificante do cliente e estimulante do governo e que conseguem responder às realidades culturais, políticas e sociais. Além disso, destaca o benefício da intervenção sobre qualidade do todo, ainda

durante o processo de planejamento e a necessidade de discussão sobre pontos positivos e negativos dos projetos, destacando oportunidades, valores futuros e fragilidades.

Figura 24. Ano de estabelecimento de cada equipe que respondeu à pesquisa



Fonte: VAN ASSEN; VAN CAMPEN, 2014

Podem ser designados supervisores para determinadas áreas (fixos para bairros indicados) ou supervisores para projetos específicos (até que estes estejam finalizados), especialmente nos casos de projetos maiores, complexos ou que requeiram qualidades superiores. Eles trabalham para garantir harmonia e qualidade a partir do controle geral de todo o contexto de sua área de atuação. Nem todas as áreas da cidade possuem supervisores, sendo que, em alguns casos, essencialmente de projetos pequenos, lida-se diretamente com o departamento de *urban design* da prefeitura (entrevista 08, 2018

e entrevistado 17, 2018). Porém, quando existente, os projetos aprovados pelo supervisor usualmente são também aprovados pela *Welstandscommissie* (entrevistado 08, 2018 e entrevistado 11, 2018), etapa obrigatória para se obter o *building permission*.

Os supervisores ou membros de equipes de supervisão são de áreas diversas, como *urban plan*, arquitetura e *landscape design*. A Municipalidade também tem papel marcante nesse processo de acompanhamento, coma colaboração intensa para que se atinja a imagem desejada para o projeto. Membros da equipe que elaborou o *masterplan* e/ou *beeldkwaliteitsplan,* usualmente, estão presentes, podendo ainda contar com a participação de um membro da *Welstandscommissie* (entrevistado 08, 2018).

Eles acompanham o processo de projeto (desde o *masterplan*, até o *building permission*, passando pela *Welstandscommissie*, apesar de não fazerem a avaliação dentro da *Welstands*) e aconselham políticos e a *Welstandscommissie*. Esta supervisão pode ocorrer de formas distintas em cada projeto, como se poderá observar nos estudos de caso apresentados adiante. Focando nas supervisões que ocorrem ao longo de todo o processo de projeto dos edifícios, elas se dão por meio de reuniões regulares, com periodicidade variável de acordo com cada equipe, em que os projetos de arquitetura são apresentados aos supervisores e discutidos em conjunto. Os supervisores apontam aspectos que precisam ser alterados ou melhorados, e checam se algo não está seguindo as regras, tais como: do *masterplan*, da *Welstandsnota*, do *zoning* e de qualquer outro documento válido para aquela área. Eles julgam também estética, como volumetria e uso de materiais (também baseando-se em documentos, como o *masterplan* e *Welstandsnota*) e relação com o contexto e demais edifícios do projeto. A prefeitura também checa o funcionamento do sistema, fazendo reuniões periódicas com todos os supervisores da cidade para avaliação, comparação de experiências, relatório de problemas, e de forma a estabelecer um padrão equivalente de supervisão em toda a cidade (entrevistado 07, 2018).

Neste processo de supervisão do projeto há espaço para negociação entre supervisores e arquitetos. Questões que não são obrigatórias por lei podem ser negociadas, e, muitas vezes, os supervisores abrem espaço para inovações por parte dos arquitetos. Como se verá no caso do edifício do NL Architects, em Funenpark, os supervisores permitiram que a volumetria do edifício fosse um pouco distinta do que havia sido determinado no *masterplan*. A questão da negociação também foi destacada no tópico anterior, sobre *masterplans*.

Segundo van Assen e van Campen (2014), existem equipes de qualidade em todos os níveis de escala e para diversas tarefas, sendo que elas têm muitas competências e estão em contato com autoridades. "Pode-se supor que essas equipes exercem uma grande influência sobre questões de design e prática de design na Holanda" (VAN ASSEN; VAN CAMPEN, 2014. p. 2. Tradução da autora). Segundo elas, essa característica holandesa está no cerne do planejamento espacial deste país, que sempre almejou qualidade seguindo critérios de beleza, firmeza e praticidade.

Como não existe um padrão, pois não existem duas equipes exatamente iguais, e as configurações e o perfil delas não são estáticos, podendo mudar ao longo do tempo, de acordo com o

contexto ou etapa do processo (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018), a seguir serão apresentadas suas características por tema, sem categorização ou indicação de melhores práticas, segundo estes mesmos autores:

a. tipologia – as equipes de qualidade espacial podem se dividir em dois tipos: (i) *quality team* específico, que guia e avalia um determinado projeto ou empreendimento (e que só existe enquanto o projeto estiver em curso), podendo ter influência em concursos de projeto e fases de implementação. A base para o julgamento se dá a partir de *masterplans*, plano de zoneamento, plano de desenvolvimento urbano, *Beeldkwaliteitsplan* ou *Welstandsnota*; (ii) *quality team* genérico, que exerce função em determinados limites administrativos, como município ou região, com término indefinido, e uma função mais ampla, de discussão, estímulo, investigação, supervisão e avaliação. Baseia-se em documentos mais abstratos e de estratégia, como uma visão ou política de qualidade.
b. função – podem desempenhar influência do início ao fim do processo de projeto, com função de colaboração, interpretação, ou avaliação. Podem selecionar os projetistas ou projetos, e podem ter um papel mais ativo, de estimular discussões, e de dar respostas quando solicitados, ou mais reativo, de só dar as respostas quando submetidos os projetos;
c. foco – podem ter ênfase no visual (desenho urbano, arquitetura e paisagem, normalmente formada por profissionais destas áreas), na coerência espacial (integração do projeto ao contexto, que inclui, além dos profissionais acima citados, historiadores culturais, arqueólogos, planejadores e projetistas do espaço público), na qualidade ambiental espacial, que leva em consideração interesses e valores de diferentes atores e setores políticos, incluindo especialistas de ecologia, sustentabilidade, sociologia, economia e manejo de águas;
d. grau de independência - considera se os membros trabalham para quem os contrataram ou para quem os indicaram, se têm ou não interesse no projeto ou se têm ou não responsabilidade administrativa por ele. Há equipes formadas inteiramente por membros não independentes (14%), equipes formadas inteiramente por membros independentes (31%) e equipes mistas (48%), o que demonstra o reconhecimento da importância da independência de seus membros e a relação entre maior independência e maior controle.
e. grau de divulgação – os aconselhamentos podem ser não publicados, direcionados somente aos responsáveis, as reuniões podem ser fechadas ao público; os aconselhamentos podem ser direcionados tanto ao responsável como ao cliente e outros *stakeholders*; ou os aconselhamentos podem ser publicados, com reuniões abertas ao público, promoção de diálogos, e relatórios anuais (somente 20% das equipes se enquadram nesta última).
f. grau de regulação – em que nível a equipe é guiada por bases de avaliação, regras de direcionamento do projeto e protocolos. Portanto, a equipe pode se basear em políticas e objetivos globais, em regulamentos estabelecidos (como um curto protocolo) ou ter um

protocolo de avaliação claramente definido. Equipes que avaliam projetos normalmente definem seus métodos previamente, com isso oferecendo maiores certezas (pode-se ainda acrescentar, que evita subjetividade).

g. autoridade – modo com o qual a equipe se utiliza de conhecimento profissional, habilidades e persuasão, aliado a procedimentos adequados.
h. diálogo – equipe colaborativa, proativa, aberta ao diálogo e cocriativa, permitindo a construção conjunta, discussões e negociação, ou posição mais controladora e de avaliação.

Tendo isso em mente, serão apresentadas as características das equipes existentes na Holanda, utilizando-se os dados da pesquisa de van Assen e van Campen (2014):

a. Os principais clientes das equipes são os governos, em especial os municípios (cerca de 50% das equipes participantes da pesquisa têm o governo ou comunidade cooperante como cliente), o que:

> "não é surpreendente, porque a qualidade espacial na Holanda é tradicionalmente considerada uma das responsabilidades públicas. As autoridades têm um dever estatutário de cuidar de um bom planeamento espacial, preservação do patrimônio cultural e, até recentemente, requisitos de wesltand. Os clientes privados apenas cuidam de seu próprio investimento ou propriedade." (VAN ASSEN; VAN CAMPEN, 2014, p. 7. Tradução da autora).

Há ainda casos em que o governo se associa em uma parceria público-privada (17%) ou as organizações semipúblicas.

b. Das equipes, 52% assessoram primordialmente em questões urbanas (como empreendimentos no centro das cidades, áreas residenciais e renovação urbana), 37% em questões paisagísticas (como tarefas regionais e de paisagem, e as relacionadas à água). Do total, 28% se dedicam a questões residenciais.
c. Em relação à composição e tamanho das equipes, as 90 equipes participantes da pesquisa de van Assen e van Campen (2014) totalizaram 408 membros, sendo que elas estimam que o total de membros trabalhando em equipes holandesas, considerando as que não responderam à pesquisa, seja de 620 membros (tendo como parâmetro a média que elas obtiveram de 4,5 membros por equipe). Existem supervisores que trabalham em grupos menores ou até mesmo sozinhos, apesar de quase inexistentes nos resultados apresentados por van Assen e van Campen (2014).
d. Dentre os membros, 60% estão ligados às áreas de projeto de arquitetura, desenho urbano, arquitetura paisagística e espaço público, sendo que de 50% a 60% dos membros estão relacionados a uma disciplina de design. Em 91% das equipes há membros de desenvolvimento urbano, em 77% há membros de arquitetura, em 68% há membros de

arquitetura paisagística, em 37% há membros de design do espaço público, e em quase 50% há membros da *Welstand*. Ademais, integram as equipes membros de áreas não projetuais, como historiadores, arqueólogos, economistas e da área de recreação e turismo (em baixa porcentagem), às vezes há gerente de projeto. Em algumas equipes há um ou mais leigos (VAN ASSEN; VAN CAMPEN; STOLK, 2018).

e. Poucas informações sobre as equipes e sobre seus resultados estão disponíveis publicamente, sendo que apenas 18% das recomendações são totalmente públicas e encontradas na internet. Algumas das equipes aconselham apenas os clientes (10%), e 53% aconselham as partes envolvidas.

f. As equipes não possuem website próprio e, portanto, informações sobre elas, como composição e recomendações, não são encontradas. Também não se encontram relatórios anuais e avaliações. As menções à existência delas se dão por sites e relatórios de outras partes.

g. Existem equipes que aconselham somente quando solicitadas, mas existem equipes que também emitem aconselhamento mesmo quando não solicitadas.

h. A maior parte das avaliações é relacionada à qualidade espacial (89%) e a maior parte das equipes (74%) também estimula e supervisiona. Elas também têm formas distintas de ação, podendo apenas aconselhar ou tomar iniciativas, estimular e orientar, pensar junto com os projetistas selecionados, e trabalhar com projetos. Outras incluem testes em seus conselhos.

i. Os conselhos são destinados majoritariamente a governos e administrações locais, totalizando 66% dos casos.

j. Os conselhos são quase em totalidade escritos e pode incluir imagens, sendo um secretário o responsável pela tarefa na maioria das vezes.

k. Os conselhos se baseiam em distintas estruturas de avaliação: (i) *Beeldkwaliteitsplan* e/ou *Welstandsnota*: 41%; (ii) visão estrutural ou plano político (36%); (iii) plano diretor (21%); (iv) zoneamento (11%); e (v) visão sobre o futuro (9%). Destes, em 7% há combinação do *Masterplan* e do *Beeldkwaliteitsplan* como estrutura de avaliação. Apenas em 2% não se aplica uma estrutura.

l. A maior parte das equipes é formada por membros independentes (que não é contratado pelo cliente, não tem interesse no projeto e tampouco responsabilidade administrativa) juntamente com os não independentes (48%). As equipes formadas somente por membros independentes são 31% e 14% são por membros não independentes. Todavia, não existe uma relação clara entre tipo de cliente, tipo de trabalho e forma de composição da equipe. Porém, é interessante indicar que todos os casos de renovação de bairros da pesquisa possuíam equipes mistas (membros independentes e não independentes).

m. A frequência das reuniões é variável, sendo a maioria com mais de 12 vezes ao ano (incluindo grupos que se reúnem 52 vezes por ano), seguida de equipes que se reúnem de quatro a seis vezes por ano e equipes que se reúnem de acordo com a demanda, quando necessário, sem quantidade pré-estabelecida, sendo que não há relação da periodicidade com o tamanho da equipe e sua natureza.

3.3.3.10 *Bestemmingsplan*: Zoneamento

O *Bestemmingsplan* dá uma visão global sobre o que pode ser feito em determinada área. Aspectos essenciais do *masterplan* são comunicados às advocacias, que o traduzem em um documento legal, o plano de zoneamento (FRANZEN; WIGMANS, 2011). Parte essencial do desenvolvimento das cidades, estes planos dizem exatamente o que pode ser construído em cada área, em termos de usos (habitação, comércio, etc) e funções, além de outras determinações técnicas e mensuráveis. Não explicita apenas aspectos funcionais, mas também espaciais, como alturas máximas permitidas para construções, edifícios existentes a serem mantidos, linhas de edifícios, layout dos lotes e densidades (FRANZEN; WIGMANS, 2011). São, segundo estes autores, portanto, parâmetros objetivos a serem seguidos. Já Needham (2014) explicita que além de determinar as atividades permitidas indica também como a terra deve ser utilizada e como os edifícios devem se posicionar nela, forma e massa das construções, suas alturas e larguras, alinhamentos e densidades. Segundo o entrevistado 02 (2017), o *Bestemmingsplan* é formado, no caso da cidade de Roterdã, por três itens: (i) descrição da área, um mapa de onde se pode ver como a área está naquele momento, características, onde estão situados os edifícios e os espaços públicos; (ii) o que é permitido (que tipo de edifício e qual altura, seu uso – moradia, comércio, misto -, ou se permanece não construído) e se algum uso é proibido (como indústria pesada e estações de gás); (iii) uma descrição sobre o que se entende pelos tipos indicados no documento.

O *Spatial Planning Act* determina que todas as Municipalidades tenham planos de zoneamento para todo o seu território, fazendo com que todas as áreas da Holanda possuam tais planos (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011). É um documento válido por 10 anos, mas a Municipalidade tem poder de alterá-lo quando necessário, mesmo que antes deste período. Por exemplo, se for proposto um (re)desenvolvimento que não esteja de acordo com o zoneamento existente, como no caso de áreas agrícolas e industriais que serão transformadas em habitacionais (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011).

A *Woningwet* descreve ainda como fazer o plano, orienta que os cidadãos devem estar envolvidos e indica como eles podem protestar oficialmente caso discordem do plano. As Municipalidades são responsáveis por elaborar os planos de zoneamento, mas este poder pode ser retirado delas pelo governo nacional ou de províncias, que por sua vez elaboram planos chamados *inpassingsplan*, ou plano de zoneamento imposto (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011).

Finalizando o processo do plano de zoneamento, há um aspecto político, de que todos os interessados neste planejamento têm a possibilidade de interagir e dar opinião ou protestar (inclusive cidadãos, empreendedores e instituições ambientais, por exemplo). Testa-se se os valores da cidade (social, ecológico, etc.) estão sendo respeitados, o que pode resultar em alguns ajustes no plano original.

Figura 25. Exemplo de *Bestemmingsplan*. Área de IJburg, Amsterdã. Habitações (amarelo), áreas de esportes e áreas verdes (verde escuro), misto (laranja claro), jardins (verde claro), centro (rosa claro). São indicadas as áreas de construção, com os contornos pretos.

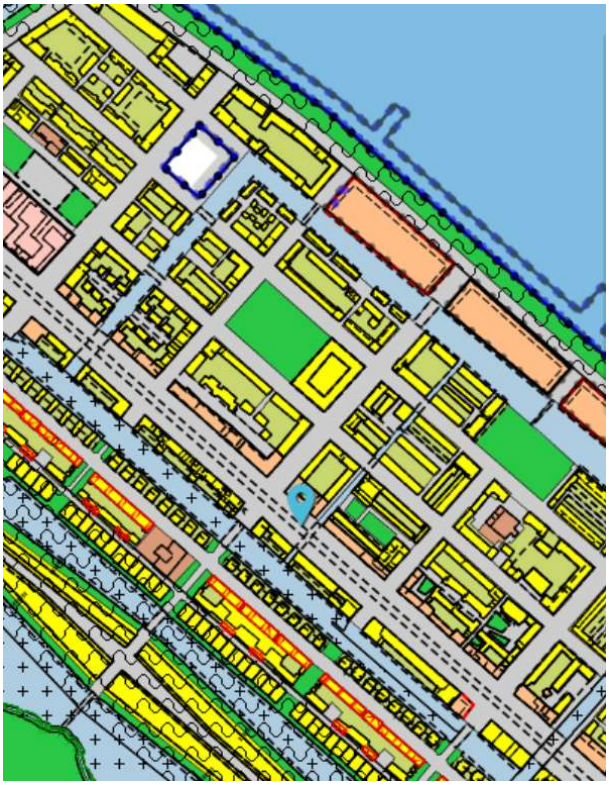


Figura 26. Exemplo de *Bestemmingsplan*, em área ainda não construída. Sluisbuurt, Amsterdã. Uso misto (laranja claro), empresas (roxo), área verde (verde escuro). Linhas de fachada (tracejado vermelho)

Fonte: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer

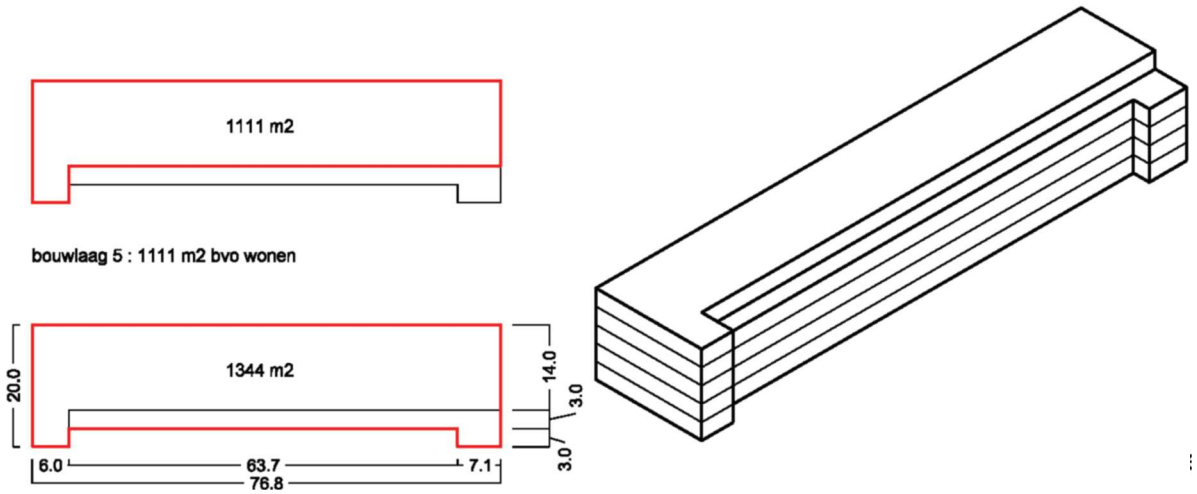
3.3.3.11 *Bouwenvelop* (*building envelope*): envelope do edifício

O *Bouwenvelop* é um plano urbano detalhado e específico para cada bloco, como um detalhamento do *masterplan*, em que se caracterizam regras que o projeto de construção deve seguir. Portanto, *masterplan* e *Bouwenvelop* não se contradizem, mas tratam sobre o mesmo tipo de questões em escalas diferentes.

A título de exemplificação, será apresentada a seguir parte do *Bouwenvelop* de dois lotes em Houthaven, Amsterdã. São ditados no documento, por exemplo, número de habitações a serem construídas e demais programas, obrigação de o estacionamento se localizar dentro do lote e no subsolo – preservando a vivacidade das fachadas -, altura máxima de construção, altura mínima do térreo,

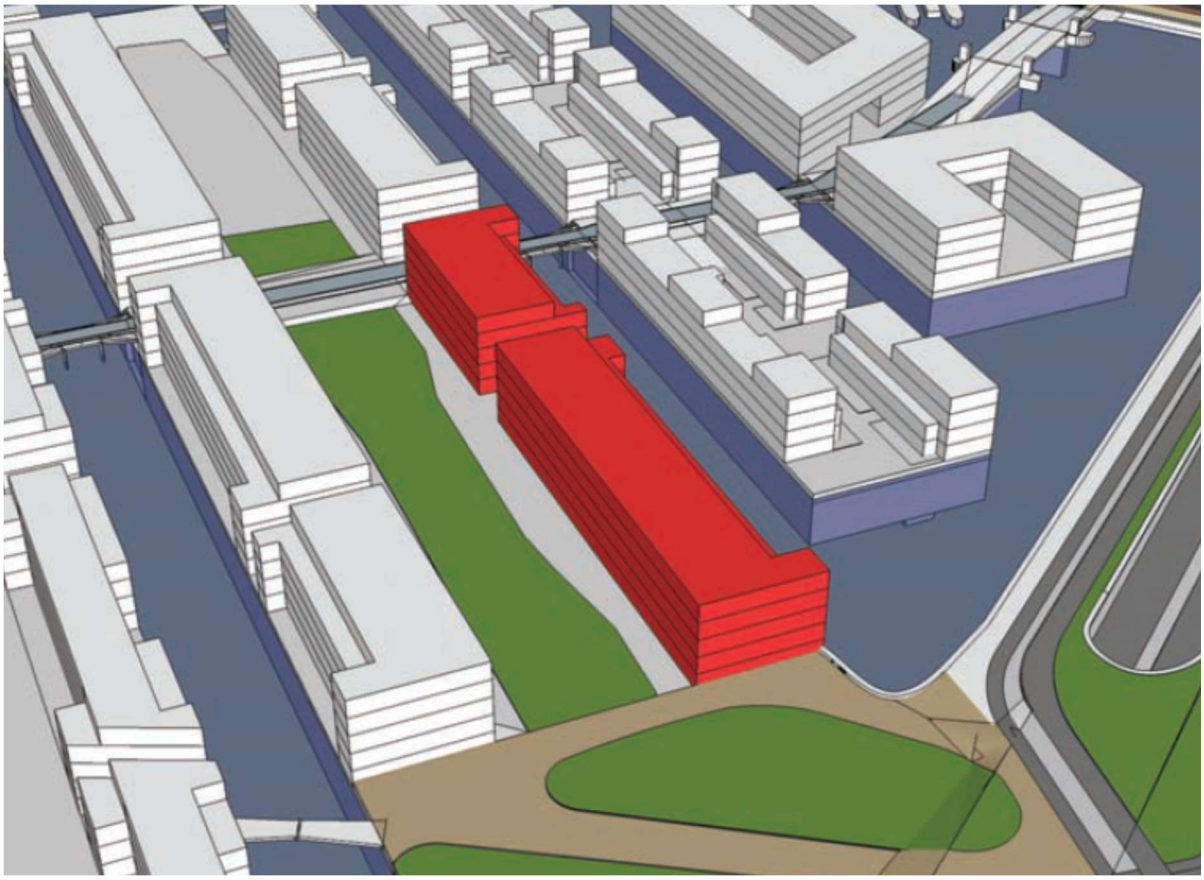
dimensões e coordenadas do terreno, alturas de ruas, linhas de construção, indica a obrigatoriedade de se construir nos pontos de esquinas (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c). Segundo este registro, de um lado do terreno a fachada está adjacente a um parque, e seu alinhamento deve seguir a linha de construção, enquanto a fachada traseira, que está voltada ao canal, é informal e a linha de construção pode ser construída até um limite de 20%, de forma a permitir terraços. Outras partes de fachada podem ser dispostas na área laranja da imagem abaixo, dentro do limite estabelecido de área construída. Ainda de acordo com o documento, linhas de fachada para varandas e janelas panorâmicas são permitidas a partir de 4,5 metros acima do solo, sendo as dimensões máximas do volume de 0,6m por 2,5m. Determina também, por exemplo (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c): (i) casos em que não são permitidas varandas; (ii) condições para terraços na cobertura, incluindo relação entre extremidade do terraço e demais limites do edifício; (iii) que no mínimo 10% das casas devem ter entrada individual direto pela rua; (iv) nível do térreo e condições de acessibilidade; (v) que a praça deve ser acessível em casos de emergências; (vi) condições de construtibilidade e questões técnicas; (vii) questões para o cais e pontes; (viii) condições para estacionamento; (ix) características para o espaço público – como o pátio sem carros; (x) dimensionamentos mínimos e requisitos espaciais das habitações; (xi) diversas questões de sustentabilidade a serem alcançadas em Houthaven, como a construção neutra. Finalmente, são apresentados modelos de referência, ou seja, uma possível elaboração de envelope de edifício, para se obter uma visão inicial do volume possível de ser desenvolvido, conforme explicado no documento. Tais modelos foram desenvolvidos para todos os lotes do bairro, apesar de não ser ponto de partida obrigatório para o projeto arquitetônico, sendo que o empreendedor tem liberdade, desde que atenda às regras e limites do envelope do edifício (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c).

Figura 27. Modelo de referência para o lote 5D



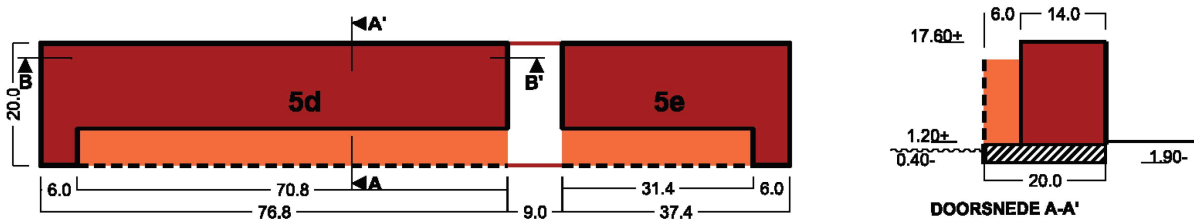
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c

Figura 28. Volume de construção dos lotes 5d e 5e em vermelho.



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c

Figura 29. Envelope do edifício. Em vermelho: máximo envelope do edifício, 90 a 100% construído; em laranja: envelope flexível, máximo 55% a ser construído; hachura: garagem.



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016c

3.3.3.12 *Beeldkwaliteitsplan* (*image quality plan*): plano de qualidade da imagem

O *Beeldkwaliteitsplan* é documento comum na prática holandesa, que detalha elementos do *masterplan* para arquitetos e projetistas de exteriores, indicando condições prévias de projeto, como relação entre edifícios e espaço público, tipologias, materiais, cores e fachadas (FRANZEN; WIGMANS, 2011). É, portanto, um subproduto elaborado a partir do Plano de Desenvolvimento

Urbano, e seu uso aparece pela necessidade de um plano mais específico e detalhado, e que trata de qualidade espacial e caráter, e de questões estéticas e de beleza em uma área específica, enquanto a *Welstandsnota* é mais geral, para a cidade toda. Estes dois documentos não divergem entre si (uma regra determinada pela *Welstandsnota* não pode ser contrariada pelo *Beeldkwaliteitsplan*), mas o *Beeldkwaliteitsplan* é mais detalhado. Por exemplo, IJburg inteira está dentro de uma mesma área da Welstandsnota, e, por isso, desenvolve-se o *Beeldkwaliteitsplan*, que possibilita detalhamento e definição de características distintas mesmo que dentro de uma mesma área de *Welstands*. Não é documento jurídico da *Woningwet*, não sendo obrigatório por lei. Este instrumento surgiu na década de 1990, pela necessidade de tratar a diversidade de tecnologias e materiais, mantendo equilíbrio entre unidade e variação, e entre a expressão do edifício e o todo (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). Assim, de acordo com esta fonte, o *Beeldkwaliteitsplan*, que é uma elaboração arquitetônica do *Stedenbouwkundig Plan*, com detalhamento e especificação para edifícios, e busca estabelecer objetivos para se alcaçar qualidade espacial, indica as estruturas e exceções dentro dos quais os arquitetos devem trabalhar – mesmo que em alguns casos o plano urbano já traga indicações de arquitetura também. Além disso, ainda segundo Gemeente Amsterdam e Soeters Van Eldonk Architecten (2007), o documento provê informações sobre o processo de obtenção de qualidade, que se faz necessário para que desde as primeiras fases de implantação os projetos sigam um caráter comum e sirvam para controle de qualidade dos planos dos edifícios e como base para o trabalho do supervisor.

Pode, por exemplo, determinar o uso obrigatório de certos materiais, quais relações desejadas entre edifício e exterior, transparências, etc., mas, muitas vezes, são regras que precisam ser interpretadas, por exemplo: deve ter altura em harmonia com a área envoltória. Por isso, o papel dos supervisores é essencial para guiar o processo de projeto. E a possibilidade de consulta à *Welstandscommissie* em fases iniciais do processo também garante que o projeto seja corretamente direcionado.

O *Beeldkwaliteitsplan* buscou tornar o processo mais objetivo, para evitar que o processo de supervisão seja subjetivo. Pode parecer uma restrição à liberdade do arquiteto, uma vez que devem seguir tais regras estabelecidas no documento, mas isso torna o julgamento do supervisor e comitê mais objetivo (entrevistado 08, 2018). Segundo o mesmo entrevistado, esta também é uma maneira de argumentar, caso julguem seu projeto de maneira negativa. Ainda segundo ele, as regras estabelecidas neste documento precisam ser seguidas, porém há espaço para negociações, se embasadas em bons argumentos. Não há regra sobre o conteúdo e aparência do documento: são documentos que podem ser bem simples, no formato de uma folha A4, mas normalmente fazem grandes *booklets*, com regras e recomendações.

Para elucidar o produto contido em tais documentos, será apresentado o *Beeldkwaliteitsplan* de Houthaven, Amsterdã, elaborado pelo supervisor Sjoerd Soeters. A proposta indica que a urbanidade é alcançada por meio das tipologias escolhidas, dos espaços das casas e da forma dos espaços externos, e que o caráter de Amsterdã estará presente tanto na aparência do bairro quanto nas

pessoas que moram lá. A percepção do espaço é consequência das tipologias e interpretações arquitetônicas (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). Segundo essa fonte, não será criada uma vizinhança retrô, que copia a cidade histórica, mas que mantenha seu caráter, mesmo que com influências externas, e, por isso, a ideia de tijolos inseridos na água se mantém aqui.

Figura 30. Aspecto geral do bairro, onde se nota as diferenças de características das ilhas.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007

Sobre a escolha de tipologias arquitetônicas, determina-se que as fachadas terão escalas distintas, às vezes, em blocos de fachadas maiores, outras, em unidades menores, que retêm maior atenção para elas próprias (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). Ademais, segundo a fonte: a alternância entre espaços mais íntimos e outros mais espaçosos e entre ilhas e canais, cria distintas percepções; as fachadas são importantes para expressão, o espaço público tem influência sobre ela e o relevo na fachada cria belos efeitos de sombra; materiais e cores são pensados para criar a atmosfera desejada e estar em concordância com o caráter de cada ilha proposta, devem ser naturais, sustentáveis, de qualidade e envelhecer bem; algumas fachadas ainda possuem angulações, por questões acústicas; também há variações na organização urbana, podendo

ser edifícios isolados no terreno, em série ou em bloco formando um interior urbano; a relação entre edifício e exterior é incentivada ao nível do térreo, colocando atividades vivas e portas viradas para a rua. Um conjunto de edifícios especiais foi previsto no plano, sem nenhuma diretriz estrita para eles, dando liberdade aos arquitetos, desde que se encaixem no contexto do bairro.

Os pontos de partida devem se espelhar no espírito do lugar, levando em conta a história do lugar, o ambiente existente e a situação futura (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). No caso de Houthaven, como explicita, é clara a relação com a água. Ademais, neste projeto são sobrepostas características adicionais, que têm relação com Amsterdã, mas que garantem distinção entre as ilhas, servindo de diretrizes arquitetônicas. Assim, além de imagens de referência (de outras partes de Amsterdã ou de outros locais), para cada ilha são apresentados o caráter, atmosfera e principais características, a saber (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007):

- **Bloco 0**: série de edifícios ligados, com forte identidade, misto de vida e trabalho. Os edifícios não são muito horizontais criando divisão vertical; criam-se pátios internos com rico espaço ao ar livre, muita vegetação e vistas para o porto; muitos terraços e decks; uma das fachadas tem de sete a oito pavimentos e é a prova de som; na extremidade há um bloco de 40 metros de altura; cada um dos blocos tem sua própria aparência; fachadas externas com distintos tipos de tijolos, e internas com materiais claros, madeira e vidro; cada edifício escolhe seus próprios materiais e cores, mas em concordância com as demais construções; telhados predominantemente planos; projetar o máximo possível de portas para rua; são possíveis partes salientes, como varandas,
- **Ilha 1**: filas de armazéns diferentes e conectados. Uma característica arquitetônica por linha fornece variações suficientes, alturas de edifícios de cinco pavimentos, como transição entre o bloco 0 e a ilha 2; diferentes tipos de telhados são possíveis, maximizar as portas voltadas para a rua; forte grau de verticalidade, já que as fachadas não são compridas (entre cinco e 10 metros); aberturas pequenas e grandes na fachada, em fileiras verticais, com acentuação plástica das aberturas (uso de cor ou moldura, por exemplo); aparência sóbria e resistente; varandas e ligação com a água; tijolos em cores escuras no cais, argila; cores marrom escuro e preto; janelas e beirais brancos.
- **Ilha 2**: casas com muitas bandas horizontais, toldos e molduras. Fileiras de casas que formam uma unidade; largura das casas pode diferir; majoritariamente três pavimentos; cuidados com ruídos; telhados aparentes; cada casa tem uma porta na rua; carros mantidos fora de vista; toldos e molduras horizontais; janelas alongadas; superfícies rebaixadas com janelas; linhas horizontais; espaços ao ar livre como intermédio entre interior e exterior; tijolos; cores amarelas e marrons; habitações separadas umas das outras; portões pretos de ferro fundido.
- **Ilha 3**: blocos de construção fechados em tijolos, inspirados na arquitetura da Escola de Amsterdã. Construções grandes subdivididas; coesão mútua; distinção entre fachada de cais e

ruas intermediárias; quatro pavimentos e tratamento de ruídos nos andares superiores; os blocos possuem alturas distintas, mas a variação não ultrapassa a altura de um andar; dentro do bloco, há área verde comum; longos topos nos telhados; térreo para funções públicas e portas de habitações; composição de fachadas é importante - lúdico porque aparentam ser fachadas pequenas, mas são edifícios grandes; horizontalidade e verticalidade; os cantos são importantes e recebem forma especial; superfícies de fachadas recuadas; decorações na fachada por meio de alvenaria protuberante - tijolos formando textura em relevo; espaços externos no interior do bloco; edifícios de tijolos com quadros brancos de madeira; tons vermelhos e terrosos, e cores claras nas ruas intermediárias.

- **Ilha 4**: casas individuais com muita variação. Imagem rica devido à série de edifícios diferentes, variedade de estilos de construção, tipologias e comprimento de fachadas; mistura de vários arquitetos diferentes, ou seja, não há um único projetando todos os edifícios; espaço para experimentos e presença de jovens arquitetos; diretrizes mais livres para a qualidade da imagem, desde que não haja distinções extremas; quatro pavimentos, com diferenças sutis de altura dos edifícios; diferentes formas de telhado; acesso ao nível do solo; verticalidade (relação comprimento *versus* altura); diferentes meios de expressão (saliências, curvas, ornamentos); diversos materiais (tijolo, vidro, madeira, concreto, aço, etc.); muitas cores permitidas, mas não são possíveis diferenças extremas, nem repetição próxima.
- **Ilha 5**: conjuntos de edifícios imponentes e elegantes, com detalhes coletivos. Unidade entre edifícios formada por cores brancas em janelas, portas e acréscimos; diferenças sutis no material e cor das fachadas; edifícios largos, de comprimento variável; entre os edifícios é possível ver a água; edifícios alinhados, com algumas exceções; quatro andares; telhados planos; borda do telhado que salta ligeiramente; estacionamento subterrâneo; entradas claras; extensões de janelas; espaços livres essencialmente ao lado da água; tijolos em cores terrosas; elementos e detalhes brancos.
- **Ilha 6**: edifícios "de madeira" em cores escuras. Fileira de casas que atuam como unidade; comprimentos que variam um pouco; linhas de construção podem ser deslocadas; três andares de um lado e quatro do outro; telhados de telhas ou pedra, vermelho ou preto; cada casa tem uma porta na rua; carros mantidos fora de vista; unidade através do revestimento horizontal; portas e janelas de espessura substancial; madeira ou referências a ela predominam; revestimentos escuros; portas e janelas predominantemente brancas.
- **Ilha 7**: construção de tijolos com influências redondas da Escola de Amsterdã. Medida de repetição; telhados planos; quatro andares, com diferenças mínimas de altura; acesso pela rua; estacionamento em ambiente fechado; elementos redondos (cantos, espaços ao ar livre, entradas); espaços ao ar livre no interior do bloco; tijolo; tons vermelhos.

Figura 31. Bloco 0. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 32. Ilha 1. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 33. Ilha 2. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 34. Ilha 3. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 35. Ilha 4. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 36. Ilha 5. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 37. Ilha 6. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Figura 38. Ilha 7. Imagens de inspiração: exemplos

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN (2007)

Uma vez que há grande variação de características entre as ilhas, e que isso pode se tornar caótico, é necessário haver equilíbrio entre as características comuns (estrutura) e as distinções, sendo que estas estão subordinadas à primeira, permitindo que a ideia de unidade se mantenha ao longo do tempo (GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN, 2007). Segundo o documento, isto foi denominado por Berlage como "unidade na multiplicidade".

3.3.3.13 Considerações

Deve-se notar que esta sequência, que se inicia com a visão estrutural, seguida de *masterplan*, e, por fim, zoneamento, não é obrigatória, e a legislação holandesa não contém normas sobre este encadeamento de processo, e nem há obrigatoriedade de elaboração do *masterplan* (CHAO-DUIVIS; HOBMA; SCHUTTE-POSTMA, 2011). Ademais, cada processo de desenvolvimento urbano é único (FRANZEN, 2011). Segundo a autora, apesar de existir certo padrão, em que os atores envolvidos determinam uma ambição e princípios norteadores, preparam um *masterplan* e especificam a terra/área, não se sabe exatamente quando irão ocorrer, em qual formato e etc.

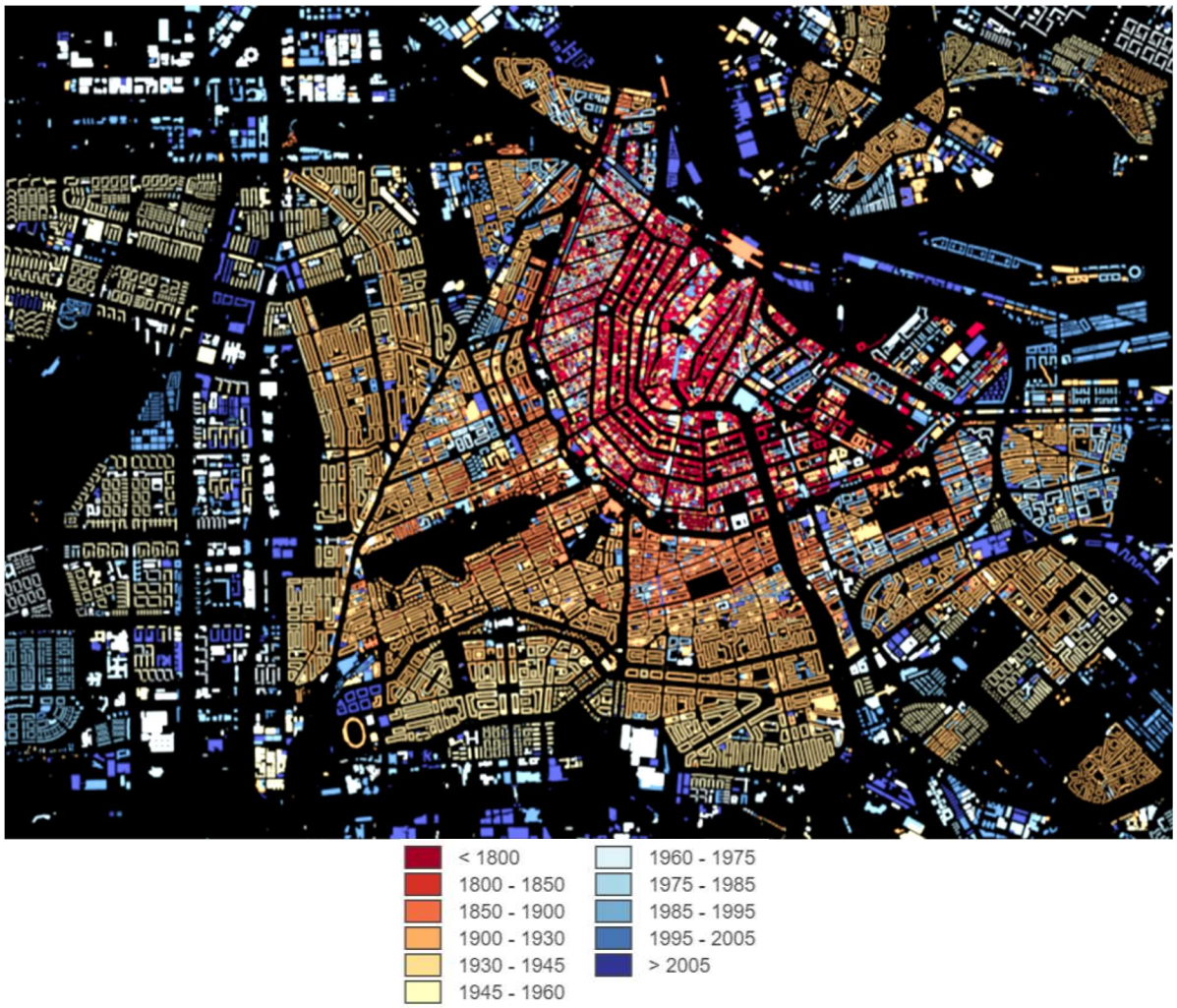
É importante notar:

- *Bestemmingsplan* e *Welstandsnota* são documentos legais (exigidos por lei), às vezes suficientes para operações diárias, dependendo da cidade e da complexidade do projeto. A *Woningwet* descreve o conteúdo e forma dos documentos. Para toda a área das cidades de Roterdã e Amsterdã, por exemplo, existe um *Bestemmingsplan* e uma *Welstandsnota*.
- Apesar de na maioria das vezes haver mais de uma maneira de se prosseguir, existem algumas obrigatoriedades, dadas por lei:
    - Primeiramente, *Bestemmingsplan*, obrigatório para todas as cidades e para todas as áreas da cidade.
    - Segundo: permissões de construção.
    - Terceiro: a *Welstandsnota*, quando aplicável àquela área. A *Woningwet* diz que deve haver uma para a cidade, se esta optar por ter uma *Welstandscommissie*. Para atividades diárias a *Welstandsnota* pode ser suficiente para ditar questões de como o local deve aparentar.
- Além destes instrumentos básicos, pode-se utilizar de: *masterplan / urban plan*, *bouwenvelop* e *beeldkwaliteitsplan*. Isto depende do desenvolvimento requisitado, tamanho da área, quantos projetos devem ser feitos, qual o tipo de projeto, quem e quantos são os envolvidos, quem financia o projeto, etc. Não são obrigatórios por lei e seu conteúdo e aparência são livres.

3.4 A produção contemporânea em Amsterdã

Na imagem seguinte, é possível ver a idade dos edifícios em Amsterdã. O vermelho escuro indica edifícios construídos antes de 1800. O azul escuro é para os edifícios mais recentes, construídos após 2005. É possível identificar o centro antigo da cidade (nas cores avermelhadas), com novas áreas periféricas ao seu redor (os anéis amarelos e posteriormente os azuis).

Figura 39. Mapa de Amsterdã, indicando a data de construção dos edifícios



Fonte: http://code.waag.org/buildings/#52.3682,4.904,13

A *Woonagenda* de Amsterdã inicia seu documento fazendo um panorama do mercado e estoque habitacional na cidade naquele momento (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b). No segundo capítulo do mesmo documento, são feitas previsões para o ano de 2025, estudando as necessidades futuras da cidade, para então começar a traçar objetivos e ações.

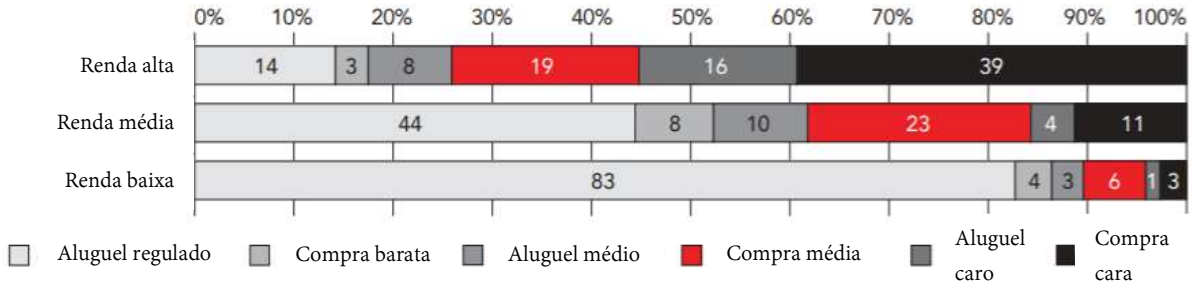
Em 2015, existiam 417.096 residências independentes em Amsterdã (ou seja, a casa tem seu próprio endereço, banheiro e cozinha - excluindo, por exemplo, quartos de estudantes), sendo que

30,6% são ocupadas pelo próprio dono (apenas 3,8% destas é compra de valor acessível, sendo a maior parte de compra cara), e o restante é de aluguel (45,5% de propriedade de associações de habitação e 23,9% de alugados por proprietários privados) (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b). Segundo a mesma fonte, do total de aluguel, 57,3% é regulamentado e os 12,1% restantes são de mercado livre, sendo a maior parte de aluguel alto. Também entram neste cálculo casas divididas entre pessoas de famílias diferentes - por exemplo, entre amigos.

Neste resultado, é importante destacar que no estoque habitacional regulado também se encontram altas porcentagens de grupos de renda média (44%) e renda alta (14%) vivendo em tais moradias (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b). De acordo com esta publicação, uma das razões para isso é que a renda destes moradores aumentou, mas eles continuaram a ocupar o espaço.

A imagem abaixo mostra em quais segmentos habitacionais vivem os três grupos de renda:

Figura 40. Segmentos habitacionais em cada tipo de renda da população

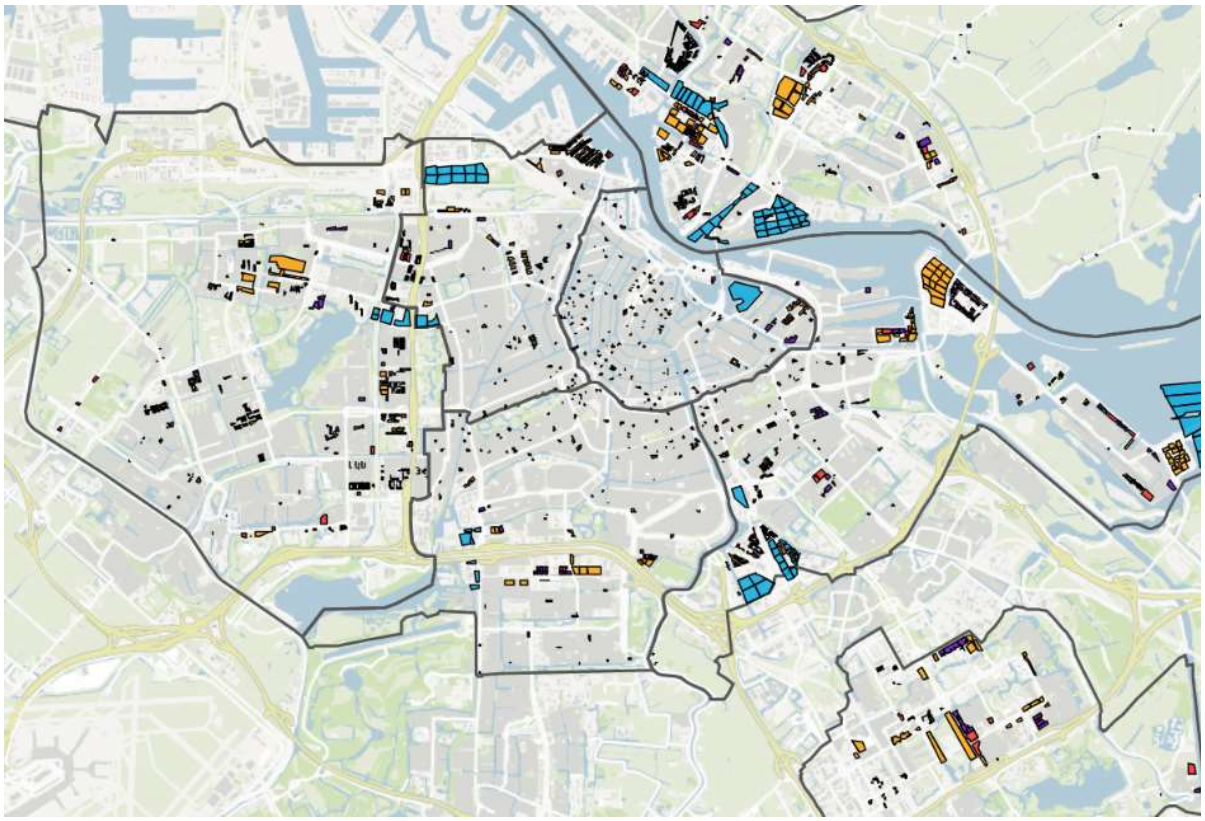


Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b. Tradução da autora

A população em busca de moradia regulamentada se divide em (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017b): (i) de 18 a 25 anos: 13.914 pessoas, ou 929 aluguéis; (ii) 26-64 anos: 37.003 pessoas ou 4.164 aluguéis; (iii) 65 anos ou mais: 2.844 pessoas ou 957 aluguéis. Ainda segundo o documento, além do déficit de moradias reguladas, muitas moradias são inadequadas, como as habitações pequenas.

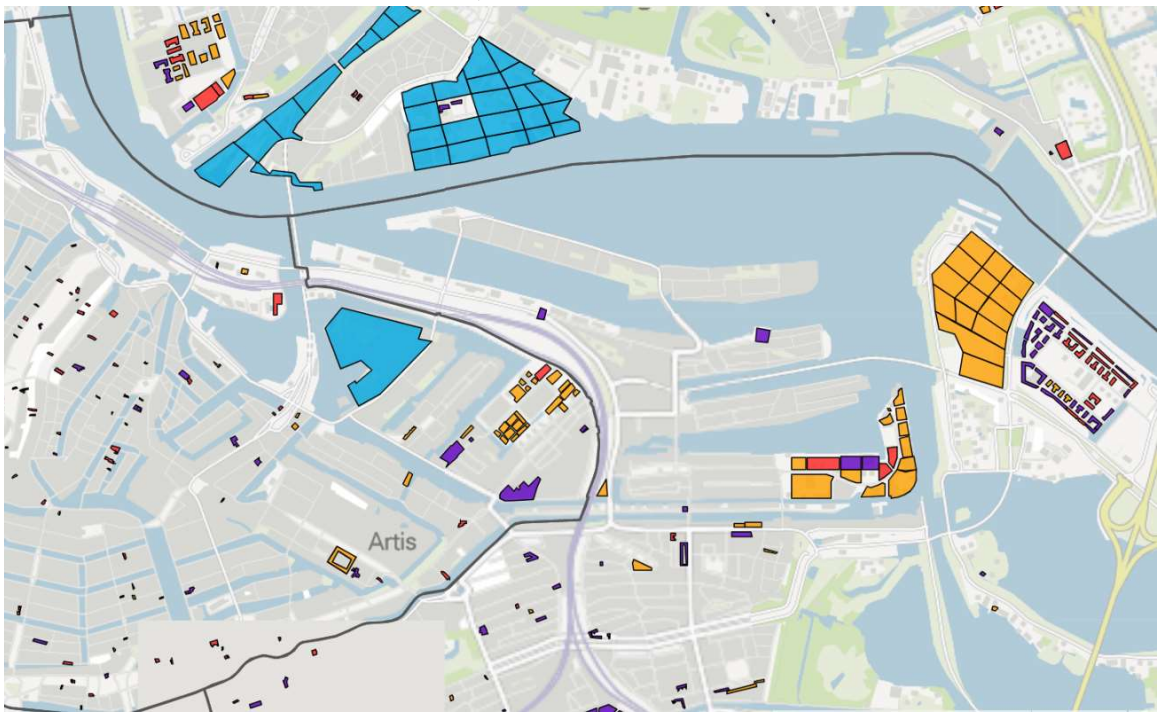
Nas imagens abaixo estão indicadas as habitações previstas entre 2012 e 2029, que ao todo, somam 111.222 unidades habitacionais.

Figura 41. Áreas de Amsterdã em que há previsão de construção de habitações, de 2012 a 2029. A quantidade de pontos marcados no mapa mostra a grande produção habitacional na cidade.



Fonte: https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/

Figura 42. Aproximação no mapa acima, mostrando parte do centro histórico, Eastern Harbour, Sluisbuurt e área norte, do outro lado do rio. Habitações finalizadas (em roxo), em construção (em vermelho), com decisões de investimento tomadas (em laranja) e decisão principal tomada (em azul) entre 2012 e 2029.

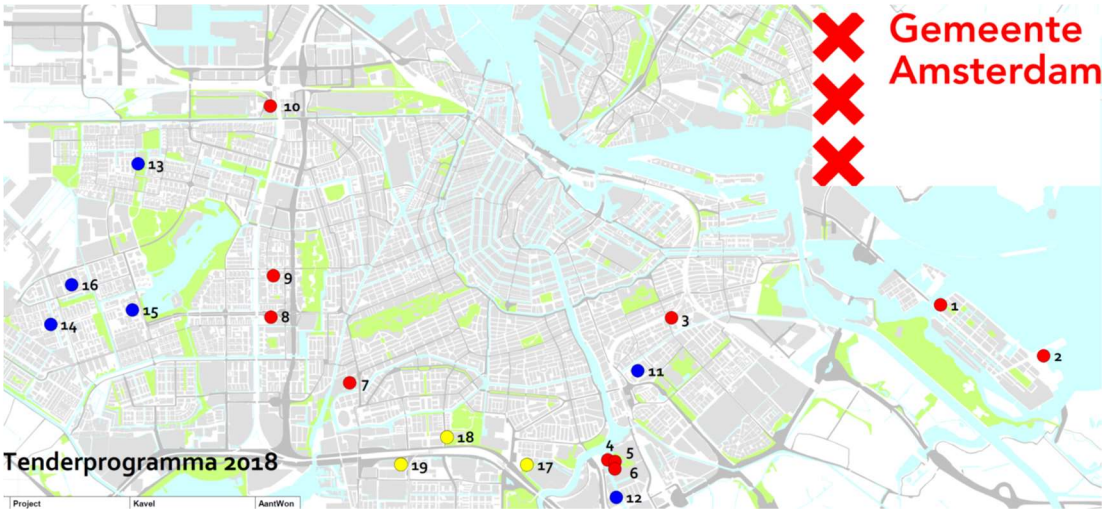


Fonte: https://maps.amsterdam.nl/woningbouwplannen_monitor/

No ano de 2018, a Municipalidade de Amsterdã elaborou um mapa com as moradias em produção durante aquele ano, que está disposto abaixo. Nota-se a grande produção habitacional e que esta se distribui por toda a cidade.

Em janeiro de 2018 existiam 19 concursos de habitação em andamento em Amsterdã, totalizando mais de 1.800 unidades habitacionais, segundo o mapa abaixo. Nota-se que o processo de concurso ainda é importante instrumento na produção de edifícios na cidade.

Figura 43. Concursos de projeto em Amsterdã, em janeiro de 2018. As cores indicam apenas seus responsáveis.



Fonte: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/761051/tenderprogramma_2018_bijlage_1_kaart.pdf

Além da criação de novos bairros e de revitalização dos existentes, a cidade também investe em transformações de escritórios vagos. O número de edifícios vacantes caiu mais de 50% entre 2015 e 2018, dando espaço a 6.389 novas habitações (GEMEENTE AMSTERDAM, 2019h). Com a crise, houve grande aumento de espaços vazios, momento em que se formou uma estratégia política para aproveitamento de tais espaços.

A fim de ilustrar a produção recente na cidade, abaixo, serão apresentados alguns projetos que merecem destaque:

a. Houthaven: antigo porto, ocupado por indústrias, foi revitalizado dando lugar a um bairro habitacional completamente novo, com 2.700 residências, escolas e comércio. Em um de seus limites os edifícios servem como barreira acústica para as indústrias vizinhas, sendo que os apartamentos nesta lateral recebem tratamento. Com um edifício ícone marcando a entrada do bairro pela água, e com canais criados permeando o bairro, ele ainda está em fase de construção, com alguns moradores já instalados (2018).

Figura 44. Perspectiva da área do projeto de Houthaven

Fonte: https://www.amsterdam.nl/projecten/houthaven/

Figura 45. Construção de Houthaven, em andamento

Fonte: a autora (2018)

Figura 46. Construção de Houthaven, em andamento

Fonte: a autora (2018)

Figura 47. Construção de Houthaven, em andamento

Fonte: a autora (2018)

b. Sluitsbuurt: ainda em fase de projeto, 5.500 residências, juntamente com outros usos, ocuparão uma área que atualmente está vazia, em um projeto de alta densidade (chegando a 200 habitações/hectare, segundo o *Stedenbouwkundig Plan Sluisbuurt*). Haverá mistura de prédios baixos e torres altas, em contraste com a cidade tradicional, mas sem deixar de lado a ambiência de Amsterdã, principalmente no nível do térreo e espaços urbanos. O *masterplan* determinou as zonas onde estariam os prédios altos, considerando a manutenção da transparência da silhueta e qualidade de vida, sendo mais altos no centro do bairro e mais baixos ao longo das margens, aproveitando ao máximo o local privilegiado e suas qualidades. Por causa destes edifícios altos, realizaram testes adicionais, como influência dos ventos, que foi considerada no *masterplan*. Foram pensadas ainda infraestrutura e conexões (bicicleta, balsa, etc). Para se ter retorno sobre o plano proposto, entre final de 2016 e começo de 2017, houve consulta social entre residentes, empresários e grupos de interesse. Com base nisso, o plano foi revisto e sua versão definitiva foi adotada no segundo semestre de 2017. Determinaram a altura máxima dos edifícios (não quantos

andares), mas não determinaram o mínimo, permitindo flexibilidade para decisões ao longo do processo de formação do bairro. Seu processo de projeto segue como os demais em Amsterdã: há *masterplan*, zoneamento, *Stedenbouwkundig Plan*, condições para os lotes, e haverá processo de supervisão dos arquitetos dos edifícios. No *urban plan*, checaram o que aconteceria se uma nova crise aparecesse durante o período de desenvolvimento do bairro, em que algumas das torres poderiam não ser construídas, de forma que o plano urbanos poderia prosseguir mesmo assim. Prevendo a possibilidade de nova crise, iniciarão o processo de construção pela área central do bairro, e, posteriormente dando continuidade na construção ao seu redor. Isto não foi pensado em Houthaven, o que trouxe problemas atuais de logística, já que algumas áreas estão construídas, em meio a terrenos ainda sem construção ou em início de obra.

Figura 48. Foto de maquete física da proposta. Nota-se as altas torres, situação distinta no contexto de Amsterdã.

Fonte: https://www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt/. Fotografia de Roos Aldershoff

Figura 49. Conceito do projeto de Sluisbuurt: na primeira imagem, os blocos de quadra fechados. Na segunda, a adição de torres à estes blocos.

Fonte: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/808311/stedenbouwkundig_plan_sluisbuurt_webversie.pdf

Figura 50. Perspectiva ilustrativa do caráter esperado no bairro.

Fonte: https://www.amsterdam.nl/projecten/sluisbuurt/

c. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã: foram retirados edifícios antigos, muitas vezes de baixa qualidade de construção, feitos no pós-guerra, e com problemas de manutenção, para formação de novos blocos. Fazem um plano de transformação, uma espécie de *urban plan* de uma área já existente, documentando como seria a transformação, quais edifícios seriam retirados. A maioria das quadras abertas foram transformadas em blocos fechados.

Figura 51. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 52. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 53. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 54. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 55. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 56. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 57. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

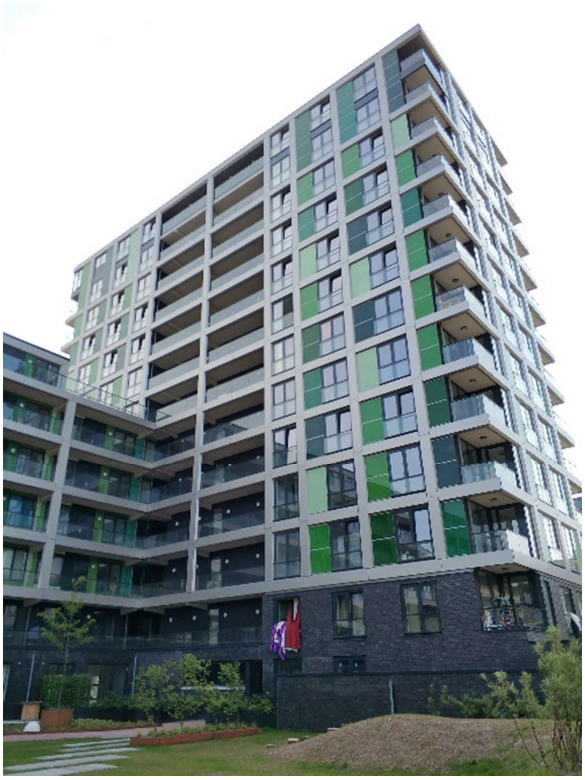
Figura 58. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 59. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã

Fonte: a autora (2018)

Figura 60. Transformações urbanas à oeste de Amsterdã



Fonte: a autora (2018)

3.5 O urbanismo moderno em revisão: o caso de Bijlmermeer, em Amsterdã

Após a guerra, houve uma diminuição e escassez de parque habitacional, causadas tanto pela destruição quanto pela baixa produção e programas de erradicação de cortiços (NOBRE, 2014), com um déficit que precisava ser tratado em curto prazo. Em consequência, foram construídos grandes bairros residenciais em áreas de extensão urbana, influenciados pelo urbanismo funcionalista. Da mesma forma que na história recente do Brasil, a Holanda construiu naquele momento grandes bairros residenciais monofuncionais, com pequena diversidade de tipologias habitacionais e muitas vezes em edifícios isolados no terreno. Conforme apresentado anteriormente, sua uniformidade e qualidade também foram criticados (COUSINS, 2009).

Como consequência, esses bairros se tornaram um problema nas cidades. Em resposta, eles foram renovados (PRIEMUS, 2006), com grandes mudanças em seus projetos. Esta é certamente uma lição que a Holanda aprendeu com as suas más escolhas e projetos problemáticos do passado, como nos casos de Bijlmermeer (Amsterdã) e Poptahof (Delft).

O entrevistado 08 (2016) diz que, quando houve demanda habitacional durante as décadas de 1950 e 1960, a Holanda, assim como em muitos outros locais nesta mesma situação, se preocupou com a quantidade de habitações e não com a qualidade. Segundo ele, o sucesso do projeto está relacionado à sua escala, sendo que quando se torna muito grande, ele falha, assim como quando há padronização

com desconsideração do contexto. Apesar de óbvias, estas questões são esquecidas em muitos casos, afirma este entrevistado.

Por outro lado, o mesmo entrevistado admite que não se torna impossível produzir habitações de qualidade em grande escala. Mais importante que uma arquitetura de prestígio, seria necessário partir de uma estrutura urbana forte e bem planejada, em uma etapa intermediária entre o *masterplan* e os projetos dos edifícios, em que se determina como será o contexto imediato destes últimos, de modo que, se alguma parte falhar, já existiria uma boa base, e de modo que as novas áreas sejam parte da cidade existente (entrevistado 08, 2016). Além disso, ele levanta um questionamento sobre o porquê fazer centenas de habitações iguais sendo que há espaço para criação, e uma vez que a identidade é essencial para a qualidade dos bairros. Por isso, segundo o entrevistado, na Holanda se busca atualmente variação em arquitetura, sendo uma condição reconhecida por eles como necessária para um bom projeto. Outra questão essencial para ele é a mistura de classes sociais, garantindo que grupos não deixem a área se conseguirem ascensão.

Um exemplo desta situação problemática foi o caso da Bijlmermeer, em Amsterdã. Concebido sob os princípios racionalistas do CIAM, com separação de funções, grandes áreas verdes e estradas, foram construídos blocos de apartamentos em altura (mais de 20 mil moradias quase idênticas) inseridos em um parque, em formato de colmeia. A área se tornou complicada, com muitas questões sociais, tais como violência, insegurança, pobreza. Para reverter este cenário, foi realizada uma grande renovação, com um novo plano urbano e arquitetônico. Alguns dos antigos edifícios foram demolidos, dando lugar a outras tipologias e espaços urbanos. Por experiência da autora, estando lá em 2016, já não trouxe os sentimentos daquele tempo problemático.

Figura 61. Bijlmermeer na época de sua construção

Fonte: BEELDBANK AMSTERDAM

Figura 62. Bijlmermeer na época de sua construção

Fonte: BEELDBANK AMSTERDAM

Figura 63. Bijlmermeer na época de sua construção

Fonte: BEELDBANK AMSTERDAM

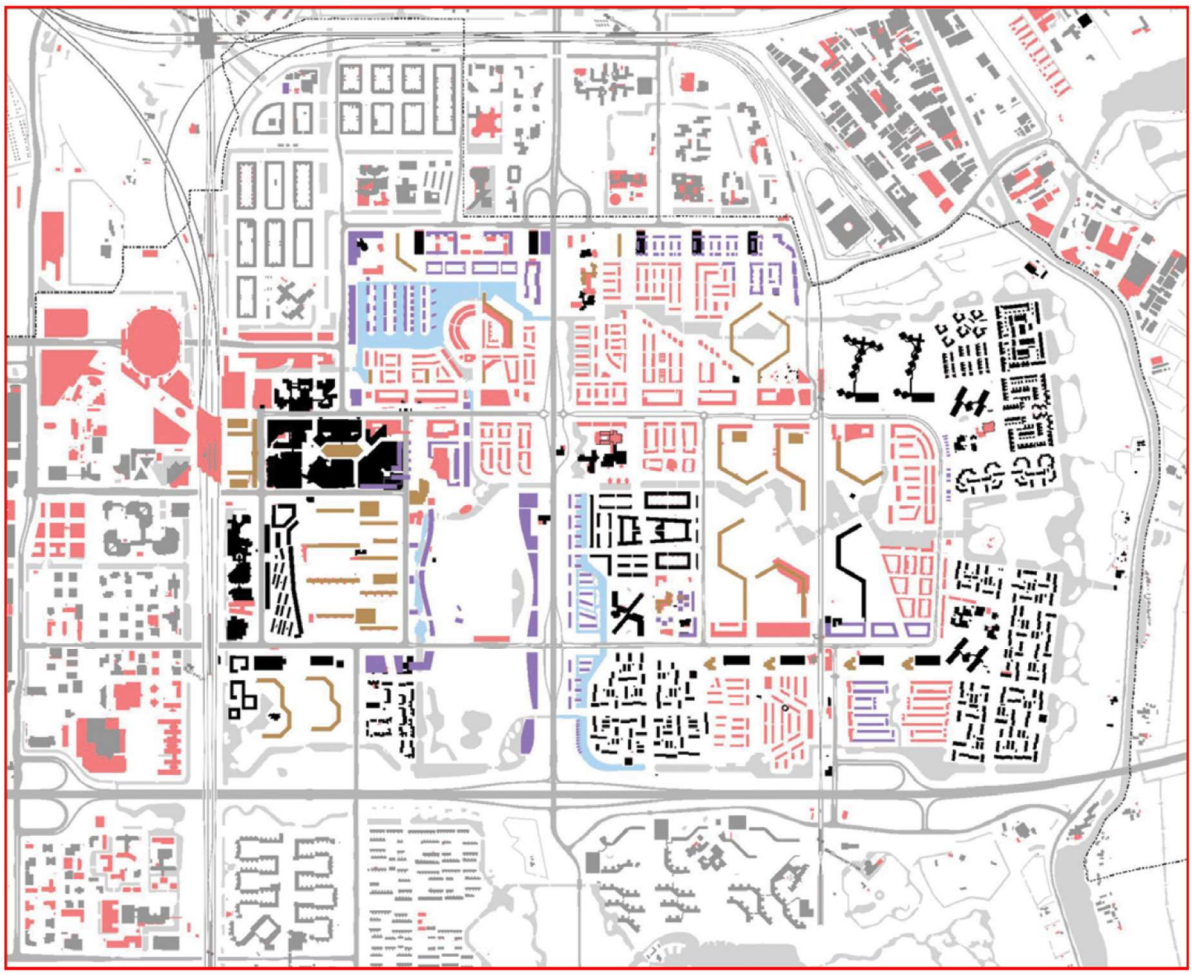
Figura 64. Bijlmermeer na época de sua construção

Fonte: BEELDBANK AMSTERDAM

Figura 65. Edifícios demolidos em Bijlmermeer em 2013 (em vermelho)

Fonte: PROJECTBUREAU VERNIEUWING BIJLMERMEER, 2014.

Figura 66. Bijlmermeer em 2013: novos edifícios (vermelhos), renovação (marrom) e edifícios a serem construídos (roxo).



Fonte: PROJECTBUREAU VERNIEUWING BIJLMERMEER, 2014.

Figura 67. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

Figura 68. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

Figura 69. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

Figura 70. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

Figura 71. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

Figura 72. Bijlmermeer atualmente

Fonte: a autora, 2016.

4 Habitação coletiva no Brasil: críticas e novas tentativas

4.1 Introdução

Na esfera nacional, a produção de moradias de baixa renda, após passar pela Casa Popular e o Instituto de Aposentadoria e Pensão, se tornou responsabilidade do Banco Nacional da Habitação (BNH), criado em 1964. Junto com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), de 1966, o BNH produziu quase cinco milhões de novas habitações em 20 anos (VALENÇA; BONATES, 2010). Desde sua extinção, em 1986, até a criação do Ministério das Cidades (MCidades), em 2003, a política habitacional foi subordinada a diversos órgãos (CARDOSO; ARAGÃO, 2013).

Durante o governo Collor foi criado o Sistema Nacional de Habitação e os Fundos Municipais de Habitação, em que os Municípios assumiam também papel importante na produção de habitações. No governo de Itamar Franco foram criados os programas Habitar Brasil e Morar Município, sendo este último substituído em 1995 pelo Pró-Moradia. Já em 1999 foi lançado o Programa de Arrendamento Residencial (PAR).

Em 2001 foi estabelecido o Estatuto da Cidade e em 2003 o Ministério das Cidades (MCidades), a fim de tratar de políticas urbanas, habitação e regularização fundiária, por meio de quatro secretarias: Habitação, Saneamento Ambiental, Mobilidade Urbana e Programas Urbanos. Em 2003 foi estabelecido o Conselho Nacional das Cidades (ConCidades), e, a partir deste ano, foram realizadas Conferências das Cidades. Na sequência, em 2005 foram aprovados o Sistema Nacional de Habitação (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação (FNHIS). Em 2007 foi criado o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), sendo que entre este ano e 2009 foi elaborado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab), entre 2007 e 2009 (data de divulgação), com metas para o período 2009-2023.

Finalmente, o maior programa habitacional recente no Brasil, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMC), teve, em seu lançamento em 2009, o objetivo construir um milhão de habitações com um orçamento de R$ 34 bilhões, em um modelo de programa de crédito para consumidores e produtores. O Programa Minha Casa Minha Vida-2 foi lançado em setembro de 2011, com o objetivo de construção de mais dois milhões de casas e apartamentos até 2014, mediante a alocação de recursos adicionais e reconsideração de alguns parâmetros, levando em conta críticas feitas durante o primeiro programa, e a terceira fase do Programa foi lançada em 2016. Até janeiro de 2017 foram investidos 294,494 bilhões de reais, com 4.219.366 unidades contratadas e 2.632.953 unidades entregues (BRASIL, 2017).

4.2 A produção de cidades no Brasil

A formação de cidades no Brasil se baseou, no BNH, em mercantilização dos elementos da produção, na quantificação das unidades entregues, sem preocupação com questões urbanas e equipamentos, e na periferização da habitação de interesse social (FERREIRA, 2005), modelo que ainda se repete atualmente, segundo diversos autores. A terra foi considerada mercadoria e propriedade no Brasil já na promulgação da Lei de Terras, de 1850 (ROLNIK, 1997).

O processo de mercantilização das cidades na América Latina é evidente, conforme demonstram Emilio Pradilla Cobos (2014) e Samuel Jaramillo González (2009). O processo de privatização é maior e mais profundo em cidades latino-americanas, ainda que de forma desigual entre elas, do que em europeias (COBOS, 2014), sendo a renda conseguida por meio do solo urbano o elemento principal da estruturação da urbe (GONZÁLEZ, 2009). A mercantilização urbana resultou na necessidade de se buscar terrenos mais baratos em periferias, e de se diminuir o custo da construção, primordialmente pelo aumento do tamanho dos projetos e sua padronização, visando o aumento do lucro das empresas, uma vez que os preços finais são predeterminados pelos tetos de financiamento (CARDOSO; ARAGÃO; ARAUJO, 2011).

Esta lógica da mercantilização se repete na produção habitacional, como na do Programa Minha Casa Minha Vida (ROLNIK et al, 2015a). Segundo os autores, uma vez que o teto do custo das unidades habitacionais é determinado pelo programa, as empresas buscam minimizar seus custos de produção para maximizar seus lucros e, por isso, atentando-se para os lucros, elas não se preocupam com qualidades do projeto e atributos urbanísticos.

> Ganhos na qualidade do projeto, no padrão construtivo e nos atributos urbanísticos do entorno dos empreendimentos são fatores que não exercem qualquer influência positiva sobre a taxa de retorno das construtoras, o que faz com que esses aspectos não sejam levados em conta. Esse desenho favorece também a proliferação de mega-empreendimentos. Embora tenham impactos urbanísticos muitas vezes desastrosos, os grandes conjuntos possibilitam ganhos de escala significativos para as construtoras, ampliando sua margem de lucro (ROLNIK et al, 2015a, p. 132).

Assim, as empresas buscam terrenos mais periféricos, onde o custo do metro quadrado é menor, mas perto o suficiente para serem aprovados ou para não terem custos com expansão de redes de infraestrutura básica (ROLNIK et al, 2015a). Em países latino-americanos de uma forma geral há periferização da habitação social e esvaziamento dos centros urbanos (COBOS, 2014), substituídos por megaprojetos com atividades terciárias ou habitação de alto padrão (COBOS, 2010).

Por sua vez, segundo estudo realizado por Shimbo (2010) a partir de uma empresa construtora, a padronização dos projetos contribui para processos mais rápidos, o que aumenta a taxa interna de retorno dos empreendimentos, e, por isso, existe tanto a padronização de tipologias e estilos quanto de tecnologias e processos. Segundo ela, "(...) o capital não se submeteu a nenhum preceito estético e

funcional que não servisse, primordialmente, a ele próprio" (SHIMBO, 2010, p. 209). No mesmo estudo, constatou-se a participação do arquiteto no processo de padronização das tipologias, mas a consequente redução de sua participação na elaboração de projetos arquitetônicos. Rolnik et al (2015a) também relaciona a padronização de projetos e sua escala com a maximização da taxa de retorno da empresas.

A mercantilização da habitação se fortalece também na lógica de acesso a moradia utilizada no Brasil, que se baseia na propriedade privada, pensamento que nos acompanha desde as primeiras propostas habitacionais, em oposição aos programas habitacionais europeus que se baseiam primordialmente na locação. Por exemplo, o BNH já adotava a casa própria como única forma de acesso à moradia (BONDUKI, 2008), sendo que esta mesma lógica da propriedade privada se repetiu em outros programas posteriores, se perpetuando até os dias de hoje, com os financiamentos e subsídios do PMCMV.

> A famosa frase – 'a casa própria faz do trabalhador um conservador que defende o direito de propriedade' – atribuída a Sandra Cavalcanti, primeira presidente do BNH, expressa a preocupação de fazer da política habitacional baseada na casa própria um instrumento de combate às ideias comunistas e progressistas no país, em tempos de guerra fria e de intensa polarização política e ideológica em todo o continente. (BONDUKI, 2008, p. 72).

Ademais, os problemas enfrentados hoje no campo habitacional brasileiro remontam à produção histórica, em que, desde o BNH, se optou por "grandes conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairros dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto" (BONDUKI, 2008, p. 74). Assim, ainda segundo Bonduki, no BNH foram produzidas soluções padronizadas e uniformes, desconsiderando qualidades habitacionais, inserção urbana e relação com o contexto, já que o programa desconsiderava as particularidades de cada região do País.

Aliado a todos estes problemas, enfrenta-se no Brasil a falta de continuidade das administrações públicas (Governos Federal, Estadual e Municipal) após as eleições, com mudanças de gestores, o que impede que uma mesma linha de pensamento avance a ponto de trazer resultados significativos, principalmente em longo prazo.

4.3 A produção de habitações (e de cidades) dentro do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV)

4.3.1 Como o programa se organiza (BRASIL, 2017 e BANCO DO BRASIL, 2017)

Na faixa 1, que é destinada às famílias com renda mensal bruta de até R$1800,00, pode ser custeado (subsídio) até 90% do imóvel de valor máximo de R$ 96 mil, sendo que os valores variam em cada localidade, divididos em 120 prestações mensais de no máximo R$270,00 sem juros. Para

participar, o interessado deve fazer um cadastro e os imóveis são atribuídos por sorteio. Também está disponível o MCMV Financiamento, com subsídio por meio da CAIXA e do Banco do Brasil.

Já na fase 3 do Programa, incluiu-se a faixa 1,5. Nela se oferece subsídios de até R$ 45.000,00 para financiamento de imóveis até R$ 135.000,00 (de acordo com a localização), com 5% de juros ao ano, para famílias com renda até R$ 2.350,00.

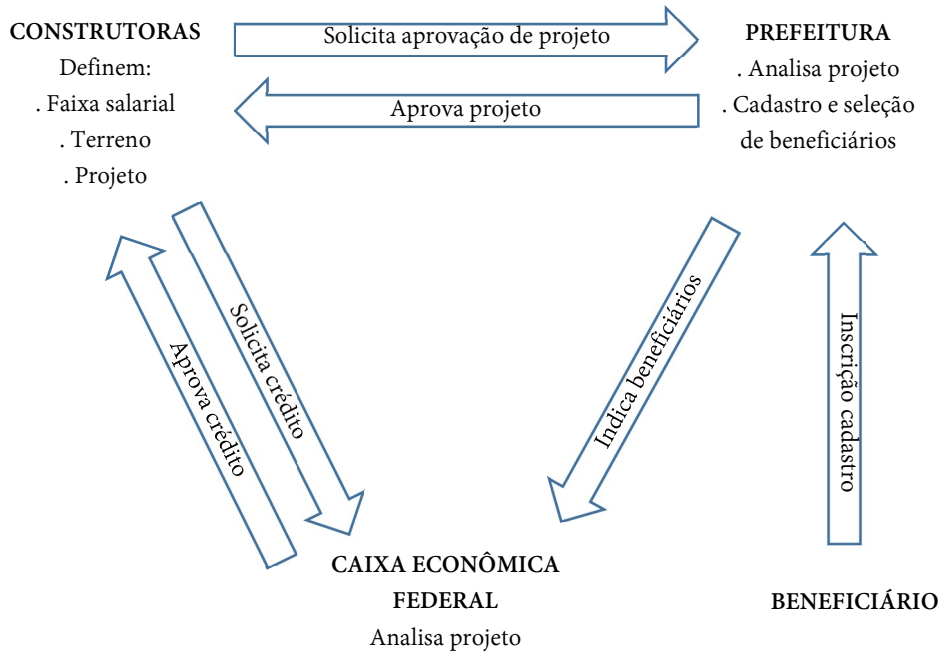
Na faixa 2, é oferecido subsídio por meio de financiamento na CAIXA ou Banco do Brasil, destinado a famílias com renda entre R$ 2.351,00 e 3.600,00. Disponibiliza-se até R$ 27.500,00 de subsídio (dependendo da renda do beneficiário e localização do imóvel), com 5,5% a 7% de juros ao ano.

Finalmente, na faixa 3, por meio do MCMV Financiamento, é possibilitado o financiamento com recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), para famílias com renda bruta mensal acima de R$ 3.600,00 e até R$ 6.500,00, com 8,16% de juros ao ano. O valor máximo do imóvel é de R$ 225 mil, sendo definido por município.

Existem ainda as modalidades Minha Casa Minha Vida Entidades, para produção de unidades habitacionais por famílias organizadas em uma Entidade Organizadora, como associações e cooperativas, e o Minha Casa Minha Vida Rural, destinado à comunidade rural e tradicional (como pescadores e indígenas).

Para prover um panorama da organização dos diferentes agentes envolvidos no processo, é apresentado a seguir um fluxograma da Faixa 1, de acordo com Cardoso, de Queiroz e Mello e Jaenisch (2015):

Figura 73. Agentes envolvidos no Programa Minha Casa Minha Vida



Fonte: adaptado de CARDOSO; MELLO; JAENISCH, 2015

4.3.2 Críticas à produção habitacional do MCMV

Esta seção busca situar o PMCMV, no que diz respeito às características da sua produção. Levando em consideração seu caráter de medida econômica anticíclica, a seção apresenta as deficiências enquanto programa habitacional, principalmente no que diz respeito à inserção das unidades construídas em relação à estrutura urbana e social das cidades, com base na literatura já existente.

Segundo Amore (2015), devido à quantidade de unidades produzidas e a repercussão do Programa, este se consolidou como política urbana em todo o país, tornando-se um programa em constante construção e reformulação. Ao longo dos anos foram feitos, entre outras medidas, ajustes nos níveis de financiamento e faixas de renda, incluiu-se a produção de habitações em municípios de menos de 50 mil habitantes, foram estabelecidas especificações mínimas de projeto e construção e definiram-se as metas e responsabilidades federativas na implantação de equipamentos públicos (AMORE, 2015).

Apesar dos avanços do Programa, e de ter proporcionado ganhos sociais (KOWALTOWSKI et al, 2019), ainda existem diversos problemas evidenciados na literatura. Como será visto a seguir, existem ainda muitos obstáculos, sobretudo no que se refere à dificuldade de acesso a terras bem localizadas, devido aos seus elevados custos, levando eventualmente à construção de habitações em zonas remotas, frequentemente em bairros precários.

Cardoso e Aragão (2013) argumentam que as críticas ao programa podem ser sintetizadas em oito categorias:

> (i) a falta de articulação do programa com a política urbana; (ii) a ausência de instrumentos para enfrentar a questão fundiária; (iii) os problemas de localização dos novos empreendimentos; (iv) excessivo privilégio concedido ao setor privado; (v) a grande escala dos empreendimentos (vi) a baixa qualidade arquitetônica e construtiva dos empreendimentos; (vii) a descontinuidade do programa em relação ao SNHIS e a perda do controle social sobre a sua implementação. A esses pontos, já destacados por várias análises, acrescentamos ainda (viii) as desigualdades na distribuição dos recursos como fruto do modelo institucional adotado. (CARDOSO; ARAGÃO, 2013, p.44)

Bonduki (2009) aponta outros problemas, como o fato de que o PMCMV desconsiderou ou mudou várias medidas previstas pelo PlanHab. Ele também destaca o fato de que as faixas de renda do PMCMV foram demasiadamente expandidas para incluir o atendimento a novos grupos, beneficiando as classes médias e o setor privado. Segundo Mariana Fix (2011), o MCMV não resultou em um processo participativo, como o processo desenvolvido na elaboração do PlanHab, por exemplo. Nesses termos, o Programa rompe com o que era proposto pelo Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social e pelo Plano Nacional de Habitação, eliminando praticamente qualquer papel relevante de atuação para o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social ao estabelecer um desenho institucional que garantisse maior volume e agilidade para a produção (CARDOSO; MELLO;

JAENISCH; 2015). Além disso, de acordo com Bonduki (2009), a incorporação de estratégias do PlanHab ao PMCMV, como o subsídio adicional concedido para empreendimentos em áreas centrais e consolidadas, teria sido benéfico, uma vez que é responsabilidade dos municípios estabelecerem, por meio de seus planos diretores e de habitação, áreas para novos projetos.

Apesar do fato de as diferentes partes envolvidas mencionadas anteriormente possuírem instrumentos para garantir a qualidade arquitetônica e urbanística dos projetos, o modelo habitacional existente no Brasil ainda apresenta deficiências. Segundo o grupo da Rede Cidade e Moradia (2014), existe um predomínio de projetos homogêneos, desconsiderando questões locais, como o terreno e as condições bioclimáticas, conjuntos segregados e deficientes de infraestrutura, transporte e serviços urbanos, deficiência no atendimento da diversidade de composições familiares (programa único e não adaptável ao longo do tempo), conjuntos monofuncionais (residencial) e o processo de seleção dos moradores nem sempre é transparente. De acordo com o mesmo grupo, o Programa deveria ser mais abrangente, e não só produzir unidades habitacionais novas para compra. Deveria, por exemplo, segundo o grupo, incluir programas de urbanização de favelas e assentamentos precários, de melhorias habitacionais e um programa de locação social.

Já Rufino (2015) destaca a padronização dos projetos, o grande porte dos empreendimentos (praticamente independente do contexto local), sua forma em condomínios fechados cercados (sem relação com o tecido urbano local) e propriedade privada, e o grande distanciamento das habitações em relação às áreas de empregos, comércio, serviços, equipamentos e infraestrutura. Além disso, a autora destaca a repetição de tipologias e implantações, sem a necessária adequação a diferentes tipos de demanda e necessidades de habitação de interesse social, de acordo com a diversidade de características sociais e econômicas de cada grupo, ou adequação de técnicas construtivas, arranjos espaciais e conforto ambiental de acordo com diversidades urbanas, sociais, culturais, bioclimáticas e tecnológicas de cada região – as condições locais são sobrepostas pela lógica da produção em massa em menores custos. Nota-se a baixa qualidade das áreas públicas e áreas coletivas de usos comuns, essencialmente formados por áreas residuais, e a predominância da monofuncionalidade nos conjuntos, essencialmente de uso residencial, levando ao agravamento da carência de empregos e da falta de comércio formal e serviços na região – impulsionando o setor terciário informal (RUFINO, 2015). Rolnik et al (2015b) também apontam o problema da padronização tipológica das habitações, o que desconsidera a variação de tamanho e arranjos familiares devido à produção em massa – demanda definida ao final da construção, além de desconsiderar também a diversidade regional do contexto em que se inserem.

Em relação à implantação dos projetos, Rufino (2015) indica que existem dois padrões principais: a inserção de empreendimentos em periferias já consolidadas e a inserção em áreas ainda não urbanizadas. Segundo a autora, no primeiro caso, o projeto impõe transformações no espaço, preenchendo vazios residuais e causando fragmentação territorial, devido às grandes áreas cercadas ou muradas. Ainda segundo ela, no segundo caso, a inserção urbana é ainda mais precária, em relação à monofuncionalidade e segregação. O padrão de ocupação de periferias ainda resulta em problemas de

continuidade urbana e falta de infraestrutura adequada, e proximidade a áreas de proteção ambiental (RUFINO, 2015). Por outro lado, Hirata (2009) mostra o problema do preço dos imóveis e da gentrificação, que dificultam o acesso a áreas não periféricas.

Avaliando as implantações da primeira fase, Rolnik et al (2015b) mostram que, como as primeiras exigências de localização, parâmetros de implantação, e infraestrutura e serviços mínimos só foram normatizadas em 2010, no segundo ano de vigência do Programa, na prática esta questão foi negligenciada nos projetos de grande parte desta produção inicial (cerca de um milhão de unidades habitacionais foram feitas no primeiro ano do programa, sem considerar estes parâmetros). Segundo esses autores, os moradores entrevistados estão insatisfeitos, de maneira geral, com o acesso ao local de emprego, a serviços e equipamentos públicos, necessitando de deslocamentos diários maiores entre casa e trabalho e de deslocamento para outras atividades cotidianas, além do maior gasto com transportes. Neste sentido, os autores enfatizam a questão da baixa diversidade do tecido urbano em que as habitações se inserem, da sua implantação em periferias distantes e subequipadas, com carência de urbanidade, da reprodução tipológica e da grande escala dos conjuntos. Ainda destacam a falta de alguns parâmetros mínimos de urbanidade, como falta de integração à malha urbana e os bloqueios físicos (como os muros extensos fechando o conjunto), que agravam questões como permeabilidade de pedestres e acessibilidade.

Novos bairros têm surgido com projetos habitacionais elaborados sem o indispensável cuidado com a qualidade urbana resultante, a injustiça social ou os impactos ambientais decorrentes (FERREIRA, 2012). Segundo o autor, verifica-se a ocorrência da dispersão urbana, segregação socioespacial, vazios urbanos, monofuncionalidade, falta de fluidez com áreas muradas desarticuladas da malha urbana, e sem diversidade de usos e grupos sociais, produção em escala e padronização dos projetos (desconsiderando questões locais), além da repetição tipológica das unidades habitacionais. Ainda existem muitos obstáculos, sendo o principal a dificuldade de acesso à terra bem localizada, devido aos seus altos custos (FERREIRA, 2012).

Nagle (2014) evidencia que, no caso de São Paulo, os projetos de habitação social do MCMV, direcionados às faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos, foram massivamente produzidos nos anéis mais periféricos da cidade durante os primeiros anos do programa (análise das unidades produzidas distribuídas no mapa). Esta crítica é ainda reforçada, pela mesma autora, pelo fato de existir a necessidade de retorno aos centros das cidades, e de que estas áreas possuem diversos edifícios vazios propícios à revitalização e transformação em moradias. Foi só em 2014 que o Programa Minha Casa Minha Vida usou pela primeira vez um prédio vazio para o desenvolvimento da habitação social: o edifício Ipiranga, no centro de São Paulo (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2014).

Duarte (2011) evidencia que a metodologia geral do Programa não permite sua implantação em todos os municípios, por desconsiderar questões locais, como preço da terra e impedimentos geográficos. Além disso, segundo autor, em alguns municípios pode não haver atratividade suficiente para o desenvolvimento do Programa.

Ademais, Bonduki (2009) mostra que a distribuição de faixas de renda no PMCMV não contempla o principal déficit habitacional do País, uma vez que apenas 6% do grupo de renda "até três salários mínimos" foram contemplados na primeira fase do projeto, enquanto o déficit dos grupos de renda mais elevada podem ser plenamente contemplados, com a possibilidade de produção excedente para estas faixas de rendimento. Silva (2013) enfatiza que, apesar do programa destinar grande parte da sua produção à população de menor renda, este esforço ainda está longe de suprir o déficit habitacional (nas faixas de renda de zero a três salários, o déficit habitacional passaria de 91% para 85% no período analisado por ele). Duarte (2011) também aponta este desequilíbrio entre déficit habitacional nas faixas de renda mais baixas e o número de unidades programadas na primeira fase do PMCMV. Apesar de Silva (2013) considerar o PMCMV um avanço, ele reconhece o limite estrutural existente para a população de baixa renda - ressaltando a valorização do solo urbano, que resulta em expulsão da população mais pobre para áreas onde esta valorização foi menor.

No entanto, os problemas não são apenas resultado do próprio Programa, mas são agravados pelas ações dos agentes municipais e empresas de construção. O Programa não possui um agente promotor público central, que gestiona ou produz os empreendimentos. A Caixa Econômica Federal (CEF) - instituição financeira - e as empresas e construtoras se mantêm à frente neste processo. A CEF deveria avaliar os projetos propostos, verificando se estão em concordância com as normativas e se os custos estão adequados, e garantindo o cumprimento das metas do Programa. Segundo Rufino (2015), esta instituição assume papel principal, prevalecendo uma lógica financeira na implementação do Programa, principalmente devido às empresas construtoras.

Já segundo Cardoso, Mello e Jaenisch (2015), o principal agente promotor é o setor privado. Como enfatizam os autores, são as construtoras e incorporadoras que produzem, e que, portanto, tomam as decisões sobre escolha do terreno, tipologia do projeto, sistemas construtivos e materiais, e renda a qual a habitação se destina. Assim, voltando a Rufino (2015), para viabilizar os empreendimentos – pode-se dizer que também para maximizar lucros – a escolha do terreno e características de projetos buscam diminuição de custos, com seleção de terrenos mais baratos, ampliação da escala e padronização dos projetos. Apesar disso, a autora evidencia alguns casos pontuais em que esta lógica não se deu, ou foi minimizada, resultando em melhor qualidade, como em situações de doações de terrenos públicos.

Apesar das deficiências arquitetônicas e urbanísticas das habitações resultantes, é necessário reconhecer o papel central do Programa na economia nacional, como medida anticíclica. Segundo Amore (2015), o PMCMV foi criado, essencialmente, como programa econômico, pelo Ministério da Fazenda (MF) e pela Casa Civil, com participação do setor imobiliário e da construção, em resposta à crise financeira mundial. Cardoso, Mello e Jaenisch (2015) também trazem essa ideia, e apontam o programa como parte de um conjunto de medidas anticíclicas para impulsionar a economia a partir da construção civil, e não apenas um programa de provisão de moradias. Também destacam que "sua implementação envolve uma trama complexa de agentes e interesses, atravessada por uma série de disputas, conflitos, arranjos, articulações e contrassensos, fato que ficou evidente já mesmo na sua

origem" (CARDOSO; MELLO; JAENISCH, 2015, p. 73). Silva (2013) também enfatiza este caráter anticíclico do Programa, gerando empregos e estimulando a economia nacional, ao mesmo tempo em que teria um caráter social, de provisão habitacional.

Para enfrentar a crise de 2008 foram adotadas, por exemplo, políticas de crédito, monetárias e fiscais em alguns setores da economia, como as áreas automotivas, de construção civil, e de móveis e eletrodomésticos. Segundo Graupen (2015), esta medida de incentivo a determinados setores da economia a fim de combater a crise foi, de um modo geral, acertada, apesar dos prejuízos (como elevação dos gastos do governo e da dívida pública brasileira) e eficácia divergente em cada setor. O mesmo autor mostra que as medidas foram benéficas em curto prazo, mas questiona os benefícios em longo prazo, devido ao aumento dos gastos do governo e diminuição da sua arrecadação.

Assim, apesar das habitações do Programa representarem melhorias para as famílias, em relação às suas moradias anteriores, com melhoria no acesso à infraestrutura básica – água, luz, saneamento – os autores apresentados mostram que ainda existem diversas lacunas a serem sanadas na produção habitacional existente.

4.3.3 A não generalização da crítica

Apesar da massiva crítica em relação aos resultados obtidos com o Programa Minha Casa Minha Vida, conforme indicado anteriormente, encontra-se alguns resultados mais preocupados com algumas questões de qualidade. É o caso, por exemplo, do concurso público nacional de estudo preliminar de arquitetura para unidades habitacionais coletivas, na região administrativa de Sobradinho, promovido pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB-DF).

No processo do concurso, um dos documentos disponibilizados pela CODHAB estabelece as especificações de projeto com "escopo, as diretrizes arquitetônicas, urbanísticas, programáticas e conceituais, as especificações técnicas e os padrões para a prestação dos serviços de Arquitetura e Urbanismo a serem desenvolvidos" (ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DE CONCURSO N° 05/2016). O documento estabelece que os projetos devam seguir legislação vigente, incluindo as normas do PMCMV: "O desenvolvimento do Projeto Executivo deverá seguir à risca todas as normas do Programa Minha Casa Minha Vida" (ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DE CONCURSO N° 05/2016).

Além de programa de necessidades e dimensionamentos, outras normas adicionais foram estabelecidas, como:

> 5. Para a quantidade de pavimentos deverão ser seguidos os parâmetros especificados na LEI COMPLEMENTAR N° 56, de 30 de dezembro de 1997 e seus anexos:
> "Art. 53 - Na SZH 2, nas projeções destinadas à habitação coletiva, é obrigatória a construção de pilotis no pavimento térreo, permitida sobre esses a edificação de até seis pavimentos."

> 6. O subsolo é obrigatório, destinado exclusivamente para garagem, é obrigatório nas edificações com mais de três pavimentos, observando que deve ser disponibilizada no mínimo 01 (uma) vaga para cada unidade habitacional (sendo 5% destinada a PNE).
> (ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DE CONCURSO Nº 05/2016)

As diretrizes também determinam:

> Deverão ser estudados, para o lançamento dos partidos arquitetônicos: os efeitos dos ventos, da umidade e da insolação solar; as características arquitetônicas do entorno, como altura máxima das edificações, posição das ruas adjacentes, acesso aos terrenos e etc.; as interferências do meio em que os terrenos estão inseridos; as características dos terrenos, como aspectos fisiográficos, tipo do solo, águas superficiais, topografia, declividade e vegetação existente; etc.
> (ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DE CONCURSO Nº 05/2016)

A equipe que se classificou em primeiro lugar era composta por André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar (Brasília-DF). A seguir, será apresentado o projeto ganhador do concurso, que tratou até mesmo de questões ambientais, como no estudo de ventilação e iluminação naturais.

Figura 74. Projeto vencedor do concurso. Perspectiva do edifício.

Fonte: projeto de André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar. Divulgação CODHAB-DF.

Figura 75. Projeto vencedor do concurso. Perspectiva do edifício.

Fonte: projeto de André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar. Divulgação CODHAB-DF.

Figura 76. Projeto vencedor do concurso. Perspectiva interna do apartamento.

Fonte: projeto de André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar. Divulgação CODHAB-DF.

Figura 77. Projeto vencedor do concurso. Perspectiva interna, corredores.

Fonte: projeto de André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar. Divulgação CODHAB-DF.

Figura 78. Projeto vencedor do concurso. Implantação.

Fonte: projeto de André Velloso Ramos, Yasser Vasconcelos, Juliana Andrade, Rodrigo da Cruz, Gabriel Solórzano, Tiago Lara, Pedro Grilo, Eder Alencar. Divulgação CODHAB-DF.

Portanto, nota-se que este é um projeto que se encaixa nos parâmetros do PMCMV (conforme exigia o edital), mas que não é um projeto já existente em outro local (reprodução ou cópia de projeto existente), e sim que considera questões particulares deste terreno e de sustentabilidade. Ademais, há intenção formal e estética, cuidados com implantação e paisagismo, e relação de conjunto entre os blocos propostos.

Pode-se especular sobre alguns possíveis fatores que levaram ao maior cuidado no projeto em relação aos criticados na seção anterior desta tese:

- Pelo fato de ser um concurso, reuniu boas equipes de arquitetura e urbanismo dispostas a refletir sobre um projeto.
- Aliado ao fato de ser concurso, pôde-se exigir parâmetros adicionais ao do PMCMV, o que pode ter contribuído para a qualidade mais alta.
- Um concurso acarreta também em uma etapa de avaliação de projeto e julgamento, conduzido por um time de especialistas focados em qualidade de projeto, tanto de arquitetura quanto de espaço urbano.
- Nota-se a vontade política do órgão promotor, uma vez que optou por realizar um concurso para escolher uma proposta de projeto, ao invés de se contentar com propostas de mercado.

4.3.4 Instrumentos de controle das características dos projetos do PMCMV

Entre as normativas mais recentes do MCMV, cabe destacar os dispositivos que regulam de alguma maneira a qualidade arquitetônica do conjunto ou do edifício. Considerando a Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016, são dispostas diretrizes de projeto e aprovadas as especificações mínimas do empreendimento e da unidade habitacional dentro do Programa Minha Casa Minha Vida pelo Fundo de Arrendamento Residencial (FAR) e Fundo de Desenvolvimento Social (FDS). Esta portaria estabelece: (i) necessidade de seguir diretrizes de projeto, as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas do empreendimento; (ii) observar conteúdo dos Cadernos Minha Casa + Sustentável, sobre melhoria de qualidade ambiental; (iii) que o projeto deve ser dotado de infraestrutura urbana básica.

Entre os itens dispostos nesta portaria, é importante destacar os que têm relação com a inserção urbana e com o contexto urbano: (i) o projeto deve estar inserido em área urbana ou zonas de expansão, sendo que estas devem ter sido criadas há mais de dois anos, devem ser contíguas à malha urbana e dispor em seu entorno de áreas para comércio local; (ii) deve ser garantido o atendimento escolar em seu entorno (BRASIL, 2016. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016). Ainda trata sobre consideração de condições climáticas, físicas e geográficas do local para alcançar melhores condições de conforto

térmico, adaptação ao entorno físico (ex: vegetação, topografia e edifícios existentes), o que era uma crítica forte quando se falava na padronização de projeto (como indicado em capítulo anterior).

As diretrizes para elaboração de projetos pela primeira vez se dividem em cinco eixos: (i) conectividade: inserção e conectividade com o entorno físico, articulação à malha viária existente ou futura, superar ou compensar os impactos negativos resultantes de barreiras físicas entre o projeto e a cidade, sejam elas naturais ou construídas, sendo que o projeto em si não deve construir nenhum tipo de barreira física à conexão entre projeto e cidade (ii) mobilidade: sistema viário do projeto deve ser hierarquizado, permitir modais de transporte e serviços públicos, priorizar o pedestre, e possuir projeto adequado para espaços livres de circulação – iluminação, arborização e mobiliário (iii) diversidade: induzir microcentralidades com propostas de áreas institucionais, comerciais e de serviços, sistema viário de acesso às tais áreas, estas áreas devem ter dimensão e forma compatíveis com o porte do empreendimento e com a demanda prevista, deseja-se a previsão de diferentes tipos de implantação e tipologias de edificação, desde casas térreas até apartamentos; (iv) infraestrutura e sustentabilidade: analisar o local, para evitar movimentações no terreno, minimizar corte de vegetação e cuidar da erosão do solo, para realização do projeto de drenagem, e para conforto térmico, considerar redução de consumo de energia, gestão de água e esgoto, e (v) sistema de espaços livres: prever sistema de espaços livres de porte adequado, criar espaços livres de permanência, tanto para moradores quanto para o entorno, com usos e equipamentos adequados, associar as Áreas de Preservação Permanente a parques de uso coletivo (BRASIL, 2016. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016).

Nota-se a descrição de diversos itens técnicos, juntamente com questões de projeto. Todavia, apesar da previsão de questões de relação com o contexto, espaços livres e inclusão de outras funções, nota-se que projetos atuais ainda encontram deficiências nestas questões. Talvez, por serem diretrizes um tanto vagas, exista espaço para interpretações supérfluas. Como estas questões não são avaliadas ao longo do processo de projeto, muitas vezes não alcançam bons resultados.

A portaria também define limite máximo de "2 mil unidades habitacionais por empreendimento isolado e 3 mil por empreendimento contíguo a serem contratados com recursos advindos da integralização de cotas no FAR" (BRASIL, 2016. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016). Este trecho da portaria aponta a questão da escala do conjunto. São permitidos conjuntos grandiosos, o que muitas vezes não atende ao parâmetro de diversidade tipológica e de funções.

Ao se analisar documentos anteriores, retrocedendo às portarias revogadas na portaria indicada acima, nota-se que a primeira vez em que aparece um anexo dedicado às diretrizes gerais para elaboração dos projetos dos empreendimentos é na portaria nº 325, de 07 de julho de 2011, no anexo IV. Portanto, antes disto, os parâmetros de projeto eram ainda mais vagos.

Desde a Portaria de 2011 já existia uma indicação para inserção do empreendimento na malha urbana ou em zonas de expansão urbana, sendo que estas deveriam estar contíguas à malha urbana e dispor de áreas comerciais locais em seu entorno. A diferença é que no documento de 2016 exige-se que as zonas de expansão deveriam ter sido criadas há pelo menos dois anos até a contratação do

projeto. Assim, pode-se identificar, em 2016, uma primeira preocupação em relação à consolidação desta área de expansão, para que não seja uma zona nova, ainda sem condições básicas. Em ambas as portarias, de 2011 e 2016, existiam indicações de necessidade de se seguir especificações técnicas mínimas, apesar de que em 2016 a redação menciona tanto as especificações mínimas para as unidades habitacionais quanto para o empreendimento.

Ademais, algumas noções de sustentabilidade começavam a aparecer em 2011 (possibilidade de uso de equipamentos de redução de consumo de água nas unidades e necessidade de uso de sistemas de aquecimento solar em unidades unifamiliares). Mas na Portaria de 2016 exige-se que os projetos observem os conteúdos dos cadernos Minha Casa + Sustentável, com orientações para melhoria ambiental, que seriam consideradas na análise dos projetos.

Em relação à escala dos projetos, a Portaria de 2016 indica um máximo permitido de 2 mil unidades habitacionais por empreendimento isolado e 3 mil por empreendimento contíguo, sendo que os empreendimentos, contíguos ou não, com mais de 1 mil unidades habitacionais seriam submetidos pelas instituições financeiras oficiais federais para análise pela Secretaria Nacional de Habitação do Ministério das Cidades (SNH). Enquanto isso, no anexo IV da Portaria de 2011, não se estabeleceu limite de unidades, só sendo indicado que projeto com mais de 1.500 unidades habitacionais seriam analisados por comissão especial, formada por representantes do Ministério das Cidades e da instituição financeira oficial federal.

Sobre a forma de apresentação dos projetos, a principal diferença se encontra na solicitação feita na Portaria de 2016, que não existia na de 2011, onde se deveria apresentar a concepção urbanística. O mapa do entorno do empreendimento já era solicitado em 2011, como parte do estudo de viabilidade a ser apresentado pelo poder público local, apesar de solicitar componentes diferentes (conforme pode ser analisado na Tabela adiante). Portanto, nota-se uma maior preocupação em 2016 com questões que vinham sendo criticadas nos projetos anteriores, como a preocupação com a implantação do projeto. Isto demonstra certo avanço nas revisões das normativas, mas ainda não garante que os projetos sejam de qualidade urbana e arquitetônica.

Portanto, houve uma preocupação crescente ao longo dos anos do Programa, sobre a qualidade dos projetos. Todavia, ela é insuficiente. Se desde 2010 havia uma obrigação de inserção na malha urbana, mas os projetos foram duramente criticados por seu afastamento das cidades, falta de relação e conexão entre projeto e cidade ou contexto, percebe-se que o instrumento de avaliação utilizado foi falho ou que a norma é ampla demais para se exigir melhores resultados. Levanta-se ainda a possibilidade (não testada nesta pesquisa) de que as normas sejam deixadas de lado na hora das aprovações dos projetos, a fim de se alavancar os números de habitações, sem pesar sua qualidade.

Em 2017 foi elaborada nova portaria, que apresenta tópicos inéditos ou alterados em relação às portarias anteriores. A principal alteração é em relação ao número máximo de unidades habitacionais: por exemplo, municípios com 100 mil habitantes ou mais, máximo de 500 unidades habitacionais por empreendimento, sendo permitido o agrupamento de quatro empreendimentos

separados por vias públicas, sendo que este limite vai diminuindo à medida que o tamanho do município diminui (BRASIL, 2017. Portaria nº 269, de 22 de março de 2017).

A fim de condensar este histórico de parâmetros, estão descritas a seguir as principais diferenças entre as Portarias, nos anos de 2010, 2011, 2016 e 2017. Considerando os documentos que apresentaram pontos importantes de mudanças, além da versão mais recente da portaria, foi elaborada a seguinte comparação:

Tabela 14. Tópicos abordados nas portarias do PMCMV, em relação às diretrizes de projeto

	2010	2011	2016	2017
Especificação técnica das unidades: os projetos observarão **especificação técnica mínima** disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades	X	X	X	X
Os projetos deverão observar **especificações mínimas** do **empreendimento**			X	X
Os projetos serão elaborados para a execução de empreendimentos **inseridos na malha urbana**	X			
Os empreendimentos deverão estar **inseridos na malha urbana ou em zonas de expansão urbana**		X	X	X
Os empreendimentos localizados **em zona de expansão urbana** deverão estar **contíguos à malha urbana** e possuir no entorno áreas destinadas para **atividades comerciais locais**		X	X	X
Não serão admitidos empreendimentos **situados em zona de expansão criada há menos de dois anos** da data da contratação			X	X
Os empreendimentos deverão ser dotados de **infraestrutura urbana básica**	X	X	X	X
Deverá ser considerada a **existência ou ampliação dos equipamentos e serviços** relacionados à educação, saúde e lazer	X			
Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares, inclusive no caso de requalificação de imóveis urbanos, **será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial a eles vinculada**, devendo o resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio, conforme regulamentação específica do Ministério das Cidades.		X		
Empreendimento ou empreendimentos contíguos deverão garantir **áreas para a implantação de equipamentos públicos necessários** para o atendimento da demanda gerada, conforme identificado no Relatório Diagnóstico de Demanda, sem prejuízo das exigências municipais de destinação de áreas públicas			X	X
Os projetos propostos em módulos ou etapas serão considerados como um único empreendimento		X		
Os empreendimentos que totalizem **mais de 1.000 unidades** deverão ter garantidas **áreas institucionais para implantação dos equipamentos públicos necessários**		X		
Os empreendimentos na forma de condomínio, com mais de 60 unidades habitacionais, deverão conter equipamentos de uso comum, no mínimo de 1% do valor da edificação e infraestrutura		X	Na tabela, sem limite de 60 UH	
Os projetos dos empreendimentos deverão estar acompanhados de **declaração de viabilidade operacional**, diretrizes e respectivos croquis emitidos pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica.		X	X	
O projeto do empreendimento na fase de contratação deverá estar acompanhado **de projetos aprovados e declaração de viabilidade operacional** emitida pelas concessionárias de saneamento e de energia elétrica.				X
Os empreendimentos na forma de condomínio deverão ser segmentados em número máximo de 300 unidades habitacionais		X	X	X
Deverão ser respeitados os seguintes limites máximos de número de unidades habitacionais: a) 2.000 (duas mil) unidades habitacionais por empreendimento isolado e 3.000 (três mil) por empreendimento contíguo, contratados com recursos advindos da integralização de cotas no FAR;			X	

b) Conforme regulamentação especifica, no caso de empreendimentos com recursos transferidos ao FDS.				
Deverão ser respeitados os seguintes limites máximos de número de unidades habitacionais: Municípios com população igual ou superior a 100 mil habitantes: I - Unidades multifamiliares (apartamentos) ou casas sobrepostas: Máximo de 500 UH por empreendimento limitado por vias públicas em todo o perímetro; permitido agrupamento de no máximo quatro empreendimentos, separados por vias públicas. II - Unidades unifamiliares (casas) em loteamento: Máximo de 500 UH por empreendimento limitado por vias públicas em todo o perímetro; permitido agrupamento de no máximo quatro empreendimentos, separados por vias públicas; Municípios com população igual ou superior a 50 mil habitantes e inferior a 100 mil: Máximo de 300 UH multifamiliares e unifamiliares por empreendimento isolado, limitado por vias públicas em todo o perímetro; permitido agrupamento de no máximo quatro empreendimentos, separados por vias públicas. Municípios com população inferior a 50 mil habitantes e superior a 20 mil: Máximo de 100 UH multifamiliares e unifamiliares por empreendimento, limitado por vias públicas em todo o perímetro; permitido agrupamento de no máximo quatro empreendimentos, separados por vias públicas. Municípios com população inferior a 20 mil habitantes: Máximo de 50 UH unifamiliares por empreendimento isolado, limitado por vias públicas em todo o perímetro; permitido agrupamento de no máximo quatro empreendimentos.				X
O parcelamento de glebas para a implantação de empreendimentos de unidades unifamiliares deverá ser feito preferencialmente na forma de loteamento. No caso de parcelamento de glebas para a implantação de empreendimentos de unidades unifamiliares na forma de desmembramento, o número máximo de UH por quadra limitada por vias públicas em todo o perímetro será de 150 UH				X
As famílias residentes nos empreendimentos, com crianças em idade escolar, deverão ser atendidas por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, numa faixa de até 2.000 metros ao redor do empreendimento.		X		
O empreendimento deve prever que as famílias com crianças em idade escolar, sejam atendidas por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, no seu entorno.			X	
O empreendimento deve prever que as famílias com crianças em idade escolar, sejam atendidas por escolas de educação infantil e de ensino fundamental localizadas, preferencialmente, no seu entorno ou ter garantido o transporte escolar adequado e provido por ente público local				X
Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca das condições de acessibilidade, os projetos deverão possuir no mínimo 3% de suas unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiências ou mobilidade reduzidas e idosas	X			
No caso de empreendimentos verticais, todas as unidades térreas deverão ser adaptáveis ao uso acima descrito.	X			
Na ausência de legislação municipal ou estadual acerca das condições de acessibilidade, os projetos deverão possuir no mínimo 3% de suas unidades adaptadas ao uso por pessoas com deficiência.		X		
Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência, ou a famílias das quais façam parte pessoas com deficiência, deverão ser adaptadas de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades.			X	X
Deverão ser observadas as seguintes diretrizes, agrupadas em Eixos Estruturadores do Desenho Urbano: Conectividade Mobilidade Diversidade Infraestrutura e sustentabilidade Sistema de Espaços Livres			X	X
Sobre sustentabilidade:				

Preferencialmente, os projetos de empreendimentos localizados nos municípios das regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste poderão contemplar sistemas de energia solar.	X			
Os projetos de empreendimentos compostos por unidades habitacionais unifamiliares deverão contemplar sistemas de aquecimento solar.		X		
Respeitados os valores máximos de aquisição dispostos no item 7 do Anexo I dessa Portaria, fica autorizado o custeio da aquisição e instalação de equipamentos que contribuam para a redução do consumo de água nas unidades habitacionais.		X		
Observar o conteúdo dos Cadernos Minha Casa + Sustentável disponíveis no sitio eletrônico www.cidades.gov.br + itens da tabela			X	
Na Portaria, seção "Infraestrutura e sustentabilidade" (cortes e aterros, escoamento da água, conforto térmico, redução de consumo de energia, gestão de águas, gestão de resíduos sólidos, adequação ao sítio) + itens da tabela (como aquecimento solar).				X

Fonte: a autora, com base nas portarias: Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010; Portaria nº 325, de 07 de julho de 2011; Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016; e Portaria nº 269, de 22 de março de 2017.

Sobre a documentação a ser entregue, segundo a portaria de cada ano:

Tabela 15. Documentos a serem entregues, segundo Portarias do PMCMV.

	2010	2011	2016	2017
Estudo de viabilidade, apresentado por parte do poder público local: Instrumento de Compromisso: documento firmado pelo Chefe do Poder Executivo local, comprometendo-se pela execução das ações necessárias à viabilidade do empreendimento. Para os empreendimentos compostos por mais de 300 unidades deverá estar acompanhado do respectivo Relatório de Viabilidade do Empreendimento.		X		
Estudo de viabilidade, apresentado por parte do poder público local: Relatório de Viabilidade do Empreendimento: documento composto por avaliação da demanda habitacional; mapa do entorno do empreendimento; avaliação da demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura; e indicação de medidas necessárias, responsáveis e meios para o seu atendimento. 1) Avaliação da demanda habitacional: composta de justificativa do empreendimento em relação à sua demanda habitacional e público alvo; e informações acerca dos critérios locais e cronograma de seleção dos beneficiários. 2) Mapa do entorno do empreendimento: documento cartográfico ou imagem aérea, com indicação de escala e raio igual a 2.500 metros em torno do empreendimento, onde serão indicadas as seguintes ocorrências: 2.1) Equipamentos comunitários e serviços, existentes ou previstos, e respectivas capacidades de atendimento: creches ou escolas de ensino fundamental; Unidades Básicas de Saúde, Unidades de Pronto Atendimento ou hospitais; Centros de Referência de Assistência Social ou Centros de Referência Especializado de Assistência Social; equipamentos de lazer; linhas regulares de transporte público coletivo; comércio e serviços de caráter local. 2.2) Uso e ocupação do solo e fatores de risco ou insalubridade: zoneamento industrial; lixões, aterros e lagoas de tratamento; fábricas poluentes, e outros. 2.3) Existência de outros empreendimentos habitacionais de interesse social.		X		
Estudo de viabilidade, apresentado por parte do poder público local: Mapa do entorno do empreendimento: documento cartográfico ou imagem aérea, com indicação de escala e raio igual a 2.500 metros em torno do empreendimento, onde serão indicadas as seguintes ocorrências: - Equipamentos comunitários e serviços, existentes ou previstos, e respectivas capacidades de atendimento. - Uso e ocupação do solo e fatores de risco ou insalubridade - Existência de outros empreendimentos habitacionais de interesse social		X		
Mapa do município ou da região do município, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: localização do empreendimento; malha urbana; sistema viário principal; principais centralidades de comércios e serviços; e polos geradores de emprego.			X	X
Mapa de localização do empreendimento e do entorno imediato, com indicação de escala gráfica e norte, apresentando: vias de acesso ao empreendimento; comércios e serviços relevantes; equipamentos de			X	X

saúde e educação existentes; outros empreendimentos contratados, ou em contratação, no âmbito do PMCMV; e traçado das rotas de pedestre, do centro geométrico do empreendimento, aos equipamentos de educação e saúde e às paradas de transporte público, com as distâncias percorridas; mapa do entorno do empreendimento.				
Implantação do empreendimento, com indicação da escala gráfica, norte e curvas de nível, apresentando: hierarquia viária, indicando largura das vias e calçadas; distribuição e dimensionamento das áreas institucionais, comerciais e espaços livres previstos.			X	X
Relatório de Diagnóstico da Demanda por Equipamentos e Serviços Públicos e Urbanos (RDD - documento composto por avaliação da demanda habitacional; mapa do entorno do empreendimento; avaliação da demanda a ser gerada pelo empreendimento por educação, saúde, assistência, transporte, comércio e infraestrutura), bem como proposta para atendimento da demanda gerada pelo empreendimento.			X	X
Tipologia(s) a ser(em) adotada(s) com descrição de área e especificação.				X

Fonte: a autora, com base nas portarias: Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010; Portaria nº 325, de 07 de julho de 2011; Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016; e Portaria nº 269, de 22 de março de 2017.

Já em relação ao programa voltado às entidades, na resolução nº 200, de 5 de agosto de 2014, que aprova o Minha Casa Minha Vida – Entidades, foi estabelecido:

a. o número máximo de unidades habitacionais por empreendimento e limite para execução simultânea e/ou área contígua, conforme a tabela:

Tabela 16. Limites para produção no Minha Casa Minha Vida-Entidades.

LIMITES PARA PRODUÇÃO POR EMPREENDIMENTO/ENTIDADE ORGANIZADORA		
Número de habitantes	Limite de UH/Empreendimento	Limite por execução simultânea/Entidade Organizadora e/ou contígua
Até 20.000	50	100
20.001 a 50.000	150	300
50.001 a 100.000	300	600
Acima de 100.000	500	1.000

Fonte: BRASIL, 2014. Resolução nº 200, de 5 de agosto de 2014

b. diretrizes para elaboração dos projetos dos empreendimentos:

> (...) O empreendimento deverá estar **inserido na malha urbana ou em zonas de expansão urbana,** assim definidas pelo Plano Diretor;
> (...) O empreendimento deverá ser **dotado de infraestrutura urbana básica**: vias de acesso e de circulação pavimentadas, drenagem pluvial, calçadas, guias e sarjetas, rede de energia elétrica e iluminação pública, rede para abastecimento de água potável, soluções para o esgotamento sanitário e coleta de lixo;
> (...) Havendo aporte de recursos financeiros, bens ou serviços economicamente mensuráveis, por parte da União, do ente federado ou terceiros, **o valor correspondente poderá ser utilizado para**:
> a) Viabilização do empreendimento;
> b) Aumento da área da unidade e número de cômodos; e
> c) Equipamentos comunitários.
> (...) Nos empreendimentos habitacionais em edificações multifamiliares **será admitida a produção de unidades destinadas à atividade comercial** a eles vinculada, devendo o

> resultado de sua exploração ser destinado integralmente ao custeio do condomínio, desde que vinculados ao empreendimento e dentro dos valores máximos da operação.
> (...) O uso comercial será em prol do condomínio, inalienável e vedada à concessão não onerosa.
> (...) **Será admitida a produção de equipamentos comunitários complementares à habitação**, desde que vinculados ao empreendimento e dentro dos valores máximos da operação.
> (BRASIL, 2014. Resolução nº 200, de 5 de agosto de 2014. Grifos da autora)

4.3.4.1 Especificações técnicas do Programa (padrões mínimos exigidos para construção da unidade e de desenho urbano) + norma de desempenho de edificações

As especificações mínimas citadas nas Portarias do programa (indicadas acima) são dispostas no site do Ministério das Cidades. A primeira vez que aparecem especificações técnicas na legislação do MCMV foi na Portaria no- 325, de 7 de julho de 2011, no anexo IV: diretrizes gerais para elaboração dos projetos - especificação técnica das unidades. As especificações técnicas, em relação às edificações da tipologia "apartamentos", são:

Tabela 17. Quadro de especificações técnicas em três momentos do PMCMV. Em negrito, características que se diferenciam entre eles.

	PMCMV 2 - Empreendimentos FAIXA 1 - transição	PMCMV 2 – Empreendimentos FAIXA 1	PMCMV 3 – Portaria nº 146 de 26 de abril de 2016
Projeto	Apartamento com sala, um dormitório para casal e um dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro.	Apartamento com sala, um dormitório para casal e um dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro.	Unidade com sala, um dormitório de casal e um dormitório de duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro.
Dimensões dos cômodos	Estabelecida quantidade mínima de móveis e suas dimensões.	Estabelecida quantidade mínima de móveis e suas dimensões.	Não é estabelecida área mínima dos cômodos, mas quantidade mínima de móveis e suas dimensões. Portanto, o projetista tem certa liberdade de arranjo da planta, desde que atenda a legislações sobre dimensões mínimas de ambientes.
Área útil	**37m²**	**39m²**	Não pode ser inferior a **41m²** e deve atender ao mobiliário mínimo indicado no item acima.
Pé-direito mínimo	**Observar a orientação municipal vigente ou adotar as dimensões mínimas previstas na Norma de Desempenho**	2,30m nos banheiros e 2,50m nos demais cômodos.	2,50m na casa e 2,30m nos banheiros. Atender código de obras ou lei municipal se indicado pé-direito maior.

	quando o município não regulamentar o assunto.		
Indicação de características gerais, materiais e métodos construtivos.	Cobertura, revestimento interno, revestimento externo, de áreas molhadas, de áreas comuns, portas e ferragens, janelas, pisos, pinturas, louças e metais, instalações elétricas e telefônicas, **reservatório**, vagas de garagem, proteção da alvenaria externa, elevador, tecnologias inovadoras, **sustentabilidade (medição individualizada de água e gás), infraestrutura**, acessibilidade. **Cercamento do lote ou condomínio (com alambrado), equipamentos de lazer/uso comunitário,** distâncias mínimas entre blocos (Edificações até três pavimentos, maior ou igual a 4,5m. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5m. Edificações acima de cinco pavimentos, maior ou igual a 6m.), **largura de calçada para circulação interna no condomínio**. Para as demais características, tais como tamanho de condomínio, permanecem válidas as regras do MCMV 1.	Cobertura, revestimento interno, revestimento externo, de áreas molhadas, de áreas comuns, portas e ferragens, janelas, pisos, pinturas, louças e metais, instalações elétricas e telefônicas, **reservatório**, vagas de garagem, proteção da alvenaria externa, elevador, **elevador**, tecnologias inovadoras, **sustentabilidade (medição individualizada de água e gás), infraestrutura**, acessibilidade. **Cercamento do lote ou condomínio (com alambrado), equipamentos de lazer/uso comunitário,** distâncias mínimas entre blocos (Edificações até três pavimentos, maior ou igual a 4,5m. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5m. Edificações acima de cinco pavimentos, maior ou igual a 6m.), **largura de calçada para circulação interna no condomínio**.	Cobertura, **paredes, parede de geminação,** revestimento interno e áreas comuns (exceto áreas molhadas), revestimento externo, de áreas molhadas, portas e ferragens, janelas, pisos, pinturas, louças e metais, instalações elétricas e telefônicas, vagas de garagem, proteção de alvenaria externa (somente para casas), **elevador**, tecnologias inovadoras, **dispositivos economizadores de água, conforto térmico e eficiência energética (ventilação cruzada e noturna, ventilador de teto)**, acessibilidade. As características urbanas do empreendimento se dividem em: **Conectividade: tamanho da quadra (máximo de 200m de largura e 25.000m² de área), porte do empreendimento (máximo de 2000 UH quando isolado e 3000UH quando contíguo), porte do condomínio (máximo de 300 UH por edifício ou condomínio), inserção urbana de novos parcelamentos na forma de loteamento (vias de acesso e circulação).** **Mobilidade/acessibilidade: dimensionamento e hierarquia viária, acessibilidade de rotas, mobilidade (oferta de transporte público).** **Equipamentos públicos e áreas institucionais** **Áreas comerciais** **Sistema de espaços livres: tratamento paisagístico** **Infraestrutura e sustentabilidade: adequação ao sítio (terraplenagem e deslizamentos), drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos,** distâncias mínimas entre blocos (Edificações até três pavimentos, maior ou igual a 4,5m. Edificações de 4 a 5 pavimentos, maior ou igual a 5m. Edificações acima de cinco pavimentos, maior ou igual a 6m**, ou o que estiver na legislação, respeitando o maior**

	afastamento), fechamento (quando existir fechamento do conjunto, deve possuir ao menos 50% de permeabilidade visual), mediação individualizada**, iluminação de áreas condominiais internas e externas, bomba de água, banda larga, sistema de aquecimento solar (para casas).**

Fonte: elaboração da autora, com base em especificações técnicas do PMCMV (elaboradas pelo Ministério das Cidades e CAIXA), cedidas pela COHAB.

A Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016, menciona as unidades adaptadas:

> 2.12. Todas as unidades habitacionais destinadas a pessoas com deficiência, ou a famílias das quais façam parte pessoas com deficiência, deverão ser adaptadas de acordo com o tipo de deficiência observando a especificação técnica mínima disponível para consulta no endereço eletrônico do Ministério das Cidades (www.cidades.gov.br).
> (BRASIL, 2016. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016)

O site do Ministério ainda dispõe sobre o Desempenho Técnico para HIS e o Sistema Nacional de Avaliação Técnica de Sistemas Inovadores e Convencionais (SINAT) (disponível em <http://app.cidades.gov.br/catalogo/>).

Já em relação aos empreendimentos e implantação, somente a partir de 2016 formula-se um documento de especificações mínimas, aprovado pela Portaria nº14 de 26 de abril de 2016. Neste documento estão descritos os seguintes itens:

Tabela 18. Especificações mínimas para empreendimentos, aprovado pela Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016.

Tamanho da quadra	Comprimento máximo de 200m
Porte do empreendimento	Máximo de 2000 unidades para empreendimento isolado e 3000 unidades para empreendimento contíguo
Porte do condomínio	Máximo de 300 UH por edificação ou conjunto de edificações multifamiliares
Inserção urbana para novos parcelamentos na forma de loteamento	Trata sobre o acesso ao empreendimento (não pode ser feito diretamente de vias expressas e estradas) e das vias de acesso (pavimentadas, com iluminação pública, que permitem acesso de transporte público, e que permitem circulação segura e confortável de bicicletas).
Dimensionamento do sistema viário para novos parcelamentos na forma de loteamento	Especifica dimensões das vias locais, coletoras e arteriais. Obriga a instalação de ciclovias.
Hierarquia viária para novos parcelamentos na forma de loteamento	Fala sobre quando prever vias locais e quando vias coletoras. Também indica onde dispor áreas comerciais, institucionais e de serviço, quando existentes.

Acessibilidade	Obrigatoriedade de rotas acessíveis em todas as áreas privadas de uso comum.
Mobilidade	Obrigatoriedade de existir ou prever rotas de transporte público coletivo (em municípios em que existe transporte público coletivo)
Equipamentos públicos comunitários	Menciona procedimentos em caso de necessidade de construção de novos equipamentos públicos
Áreas institucionais	Diz que dimensões devem ser compatíveis, e conforme disponível em política setorial federal, estadual ou municipal. Ainda diz que tais áreas devem estar associadas a praças, áreas verdes, áreas de uso comercial ou outras de uso comum, criando centralidades, associando diferentes usos. Evitar implantação em áreas residuais, de má localização. Também indica sua relação com a estrutura viária.
Áreas comerciais	Somente menciona que devem ter áreas compatíveis e estar de acordo com a política municipal de uso e ocupação do solo.
Tratamento paisagístico	Indica os elementos que o projeto paisagístico deve conter (como porte da vegetação, iluminação, mobiliário urbano, área de recreação, pisos). Indica a quantificação de árvores de acordo com o número de unidades habitacionais, arborização de vias, coletores, conformação de áreas de espaços livres (50% da área destinada a tal uso deve conformar uma área única). Sobre os equipamentos de uso comum, para esporte e lazer, indica que seu investimento deve corresponder no mínimo a 1% do valor da edificação e infraestrutura. Indica a obrigatoriedade de alguns espaços.
Adequação ao sítio	Terraplenagem: indica dimensionamentos e medidas, drenagem e cobertura vegetal. Análise de risco de deslizamentos: procedimentos técnicos
Drenagem	Procedimentos técnicos
Abastecimento de água	Capacidade dos reservatórios
Esgotamento sanitário	Características e distâncias mínimas
Coleta de resíduos sólidos	Características e capacidade
Afastamento entre as edificações	Dimensões mínimas
Fechamento	Quando houver fechamento, deve haver 50% de permeabilidade visual
Medição individualizada	Indica o padrão a ser seguido
Iluminação de áreas condominiais internas	Indica tipo de lâmpada a ser usada e necessidade de sistema de acionamento automático em áreas de permanência temporária
Iluminação de áreas condominiais externas	Necessidade de uso de controle por horário ou fotosensor
Bomba de água	Características obrigatórias/tipo de bomba
Acesso à banda larga	Indica instalação de dutos para infraestrutura de banda larga
Sistema de aquecimento solar (SAS)	Indica quando é obrigatório ter a instalação de sistema de aquecimento de energia solar, e quando sua instalação é optativa, e condições para tal instalação

Fonte: a autora, com base nas especificações mínimas para empreendimentos, aprovado pela Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016. Disponível no site do Ministério das Cidades, consultado em março de 2018.

Assim, nota-se que o programa tardou em especificar questões relacionadas à implantação, e que, mesmo assim, são muitas questões técnicas e quantitativas, e não relacionadas a projeto e desenho, ou à qualidade espacial e arquitetônica.

4.4 A cidade de São Paulo

No Brasil, o foco da pesquisa se dá na cidade de São Paulo, a maior metrópole do País, capital do Estado de mesmo nome. Sua Municipalidade possui instrumentos de controle de produção habitacional local que são inexistentes em outras áreas, o que deveria possibilitar projetos de melhor qualidade. Por este motivo, analisa-se um caso de cidade com um dos maiores potenciais no país.

Necessitando prover moradia de qualidade para milhares de pessoas, a Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) elaborou o Plano Municipal de Habitação (2009-2014), em que se apresentam diretrizes de projeto, indicados a seguir. Todavia, conforme explanações durante entrevistas com integrante da SEHAB, o Plano, apesar de seus objetivos, acabou tendo dificuldade de ser implantado. Portanto, as diretrizes de projeto passam a ser práticas indicadas, e não checklists obrigatórios. Até mesmo o método de avaliação de projetos desenvolvido com a equipe espanhola de Josep Maria Montaner (apresentada no capítulo inicial desta tese) não foi aplicado como instrumento prático no controle da qualidade da produção habitacional (segundo as mesmas entrevistas). Acabou sendo, portanto, um estudo que se limitou ao campo teórico, mas que poderia ter sido de grande proveito na prática.

Um problema frequentemente enfrentado pela cidade é a da "geração espontânea de cidade", ou "autogeração", em que a população vai abrindo ruas, e a Prefeitura nem mesmo tem isso em sua base de dados. Este é um problema tão amplo, que na Prefeitura de São Paulo existe um setor de cadastramento de logradouros, para reconhecimento e regularização de ruas já existentes, mas que não foram produzidas pelo governo municipal.

Além disso, muitas vezes, desde que seguidos Plano Diretor e Zoneamento (com parâmetros urbanísticos, como recuos mínimos e gabaritos máximos), Código de Obras e Edificações do Município e regras pertinentes e específicas de acordo com tipo de uso ou área, o projetista tem total liberdade de projeto dentro de um lote. Não são consideradas neste ponto as ZETEC (área com parâmetros controlados, como no bairro de Jardins, uma vez que se referem a bairros já consolidados e de alto padrão) e nem as questões de fachada limpa, por exemplo (por não se tratar do projeto arquitetônico ou urbano, ou à produção de espaço). Portanto, não são analisadas neste Doutorado projetos habitacionais promovidos exclusivamente pelo mercado, pois as únicas etapas de avaliação são sobre questões técnicas, e ocorrem ao final do processo, no pedido de aprovação do projeto na Municipalidade.

Ademais, segundo entrevista com o Secretário de Habitação do Municípiode São Paulo (2016), a produção habitacional recente na cidade se deu quase que exclusivamente por meio do PMCMV. Ou seja, os parâmetros a serem obedecidos passaram a ser os do Programa Federal. O que a SEHAB e a COHAB-SP buscaram foi, portanto, acrescentar alguns parâmetros aos mínimos exigidos pelo MCMV, a fim de melhorar a qualidade da produção. Este tema será tratado no item de chamamentos.

Finalmente, é importante destacar o problema da Governança pulverizada do projeto dentro de uma mesma unidade da Prefeitura, em que as análises se dividem em departamentos distintos e não interligados, gerando uma visão fragmentada do problema e dos projetos. Entre estes setores estão: análise de licenciamento (código de obras, Plano Diretor), secretaria do verde (manejo arbóreo), secretaria de transportes (viário e distribuição de tráfego), secretaria de justiça (questões judiciais), secretaria de infraestrutura. O problema ganha maior amplitude ao se considerar a fragmentação de governança entre Prefeitura e Subprefeituras. Esta competência pulverizada entre setores e entre unidades dificulta a implantação de um projeto holisticamente integrado, uma vez que não são pensados no geral, mas em partes fragmentadas.

4.4.1 O novo Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo

O atual Plano Diretor, de 31 de julho de 2014, é válido a nível municipal, e guia o desenvolvimento urbano, público e privado, da cidade até 2030. O plano, que é instrumento da Política de Desenvolvimento Urbano do Município (SÃO PAULO, 2014), visa:

> (…) que o desenvolvimento da cidade seja feito de forma planejada e atenda às necessidades coletivas de toda a população, visando garantir uma cidade mais moderna, equilibrada, inclusiva, ambientalmente responsável, produtiva e, sobretudo, com qualidade de vida (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2017).

Entre as estratégias que envolvem, por exemplo, melhoria de mobilidade urbana e incorporação de agenda ambiental, deve-se destacar as estratégias relacionadas à implementação de política habitacional para os que precisam de moradia, a qualificação da vida urbana nos bairros e o foco no crescimento urbano nas proximidades do transporte urbano. Em relação a este último, o plano busca o desenvolvimento urbano nas proximidades da rede de transporte coletivo, como corredores de ônibus e metrôs, promovendo certo adensamento perto destas infraestruturas (SÃO PAULO, 2015a). Sobre o espaço público, o mesmo documento define incentivos para a implementação de edifícios de uso misto, com fachada ativa, largura mínima de calçada e limites para fechamentos com muros contínuos. As vagas de garagem são desestimuladas ao se tornarem áreas computáveis nos casos em que totalizam mais de uma para cada apartamento ou mais de uma para cada 70m² em empreendimentos não residenciais (SÃO PAULO, 2015a).

Sobre a questão habitacional, o plano busca a duplicação das áreas de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), destinadas à habitação social, incluindo áreas bem localizadas, próximas a transporte ou no centro, e o estímulo de usos mistos nestas zonas (não computando a área de comércio, serviços e equipamentos até certa margem); priorização no atendimento às famílias de até três salários mínimos, onde se concentra o déficit habitacional; a instalação da Cota de Solidariedade, ou seja, a destinação de 10% da área computável de grandes empreendimentos (com mais de 20 mil m²) à criação de habitação social, promovida pelo próprio empreendimento ou por meio de repasse ao Fundo

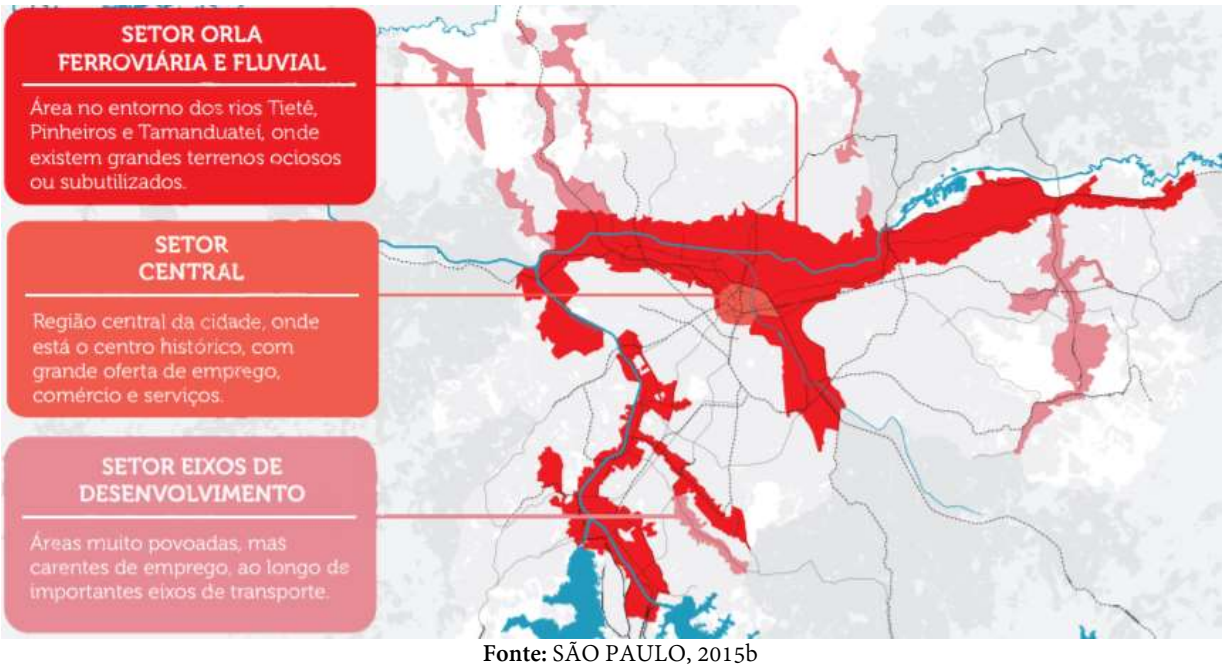
Nacional de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB); destinação de verba do FUNDURB, Operações Urbanas Consorciadas e Áreas de Intervenção Urbana para programas de produção habitacional e aquisição de terra bem localizada; regularização fundiária; e definição de diretrizes para reformulação ou confecção de um novo Plano Municipal de Habitação (SÃO PAULO, 2015a).

Em relação à qualidade da vida urbana nos bairros, o plano utiliza-se dos ideais de: preservação dos miolos de bairro (das suas características), limitando adensamento e altura de edifícios (coeficiente de aproveitamento de 2,0 / 28 metros de altura, ou térreo + oito andares, com exceções); uso misto e fachada ativa; planos e projetos locais; articulação e expansão do sistema de equipamentos sociais existentes; criação de parques (SÃO PAULO, 2015a). O plano ainda prevê: coeficiente de aproveitamento igual a 1,0 para a toda a cidade, sendo que quem construir a mais deverá pagar a Outorga Onerosa, a ser revertida em investimentos e melhorias na cidade; medidas para quem mantém imóveis ociosos (como o IPTU Progressivo no Tempo) e definição de áreas em que se aplicam tais medidas; participação da população em etapas de decisões de planejamento urbano (SÃO PAULO, 2015a).

O Plano Diretor Estratégico, em seu texto de lei, ainda definiu o estabelecimento de Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, que se divide em quatro macroáreas (de Estruturação Metropolitana, de Urbanização Consolidada, de Qualificação da Urbanização, e de Redução da Vulnerabilidade Urbana) (SÃO PAULO, 2015b). Dentro da primeira macroárea citada acima (que foca na região central, em áreas ao longo dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, e em eixos povoados ao longo de eixos de transporte), os Projetos de Intervenção Urbana (PIU) orientam as transformações urbanas, que por sua vez são realizadas por meio de Operação Urbana Consorciada (OUC), Área de Intervenção Urbana (AIU), Concessão Urbanística ou Área de Estruturação Local (AEL) (SÃO PAULO, 2015b). Em linhas gerais, segundo o mesmo documento (2015b) os objetivos a serem alcançados com as intervenções desta macrozona são o aproveitamento da terra, com aumento de densidades, questões ambientais, promoção de moradia, melhorias urbanas, entre outros. O plano também possui um interesse social, destinando um mínimo de 30% do FUNDURB para aquisição de imóveis bem localizados e para subsídios aos programas de produção habitacional, e, no mínimo, 25% dos recursos arrecadados em Operações Urbanas Consorciadas (OUC) e Áreas de Intervenção Urbana (AIU) para promoção de habitação de interesse social.

É neste sentido, dos Projetos de Intervenção Urbana, que se vê alguma possibilidade de desenvolvimento de projeto e desenho urbano no caso da cidade de São Paulo. Em muitos casos, as cidades brasileiras vão se desenvolvendo conforme a necessidade, sem planejamento adequado, sem projeto e sem controle, questão ainda mais sensível quando se trata de loteamentos irregulares e assentamentos precários. Mesmo quando a cidade é legalizada, dentro dos planos urbanos dos Municípios, dificilmente existe projeto urbano detalhado, exceto em alguns projetos específicos, realidade muito distinta dos *masterplans* holandeses.

Figura 79. Descrição existente no Plano Diretor do Município de São Paulo. Macroárea de Estruturação Metropolitana.



Fonte: SÃO PAULO, 2015b

Porém, existem críticas ao modelo das Operações Urbanas, especialmente em relação às suas primeiras propostas:

> (...) Operação Urbana Consorciada (OU) (...) No entanto, em quase duas décadas de aplicação desse instrumento, os ganhos para a sociedade e o ambiente construído são ainda poucos expressivos. Observa-se a desarticulação entre a aplicação de instrumentos urbanísticos existentes face à ausência da definição de um projeto urbano, reforçando conflitos entre plano, projeto e implementação, bem como decisões que propõem novos projetos e investimentos para a cidade, motivadas por fratura entre as dimensões técnica e política, revelando uma ação assincrônica e descompassada em áreas-alvo de intervenções urbanas concertadas. (ALVIM; ABASCAL; DE MORAES, 2011, p. 214)

4.4.2 As operações urbanas em São Paulo

O Plano Diretor Estratégico apresentado anteriormente traz muitas das ideias que apareceram inicialmente na Operação Urbana Água Branca. Esta foi a primeira dentre as Operações Urbanas em que houve desenho urbano, e é talvez a experiência, juntamente com outras posteriores, que mais se aproxima com o modelo de planejamento urbano holandês. Por isso, este instrumento será discutido a seguir.

Sobre a definição de Operação Urbana Consorciada:

> Operação Urbana Consorciada, como estabelece o Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257 de 2001), é um instrumento de política urbana aprovado por lei específica, que tem como objetivo alcançar em área delimitada pelo poder público – e sob sua coordenação – transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, consolidadas em um Projeto de Intervenção Urbana. (SÃO PAULO, 2018).

A ideia das Operações Urbanas surge na década de 1980, com a intenção, neste momento, de arrecadação de dinheiro para obras no perímetro definido, a partir da venda de potencial construtivo (entrevistado 14, 2018). Era uma evolução da chamada "Operação Interligada", que era muito mais pulverizada em lotes, com pagamento em dinheiro ou por meio de construção de habitação de interesse social. Todavia, ao criar exceções para lotes individuais, distorcia o Plano Diretor, que era válido para toda a cidade (entrevistado 14, 2018). Segundo o entrevistado, a Operação Urbana surge como uma ação mais elaborada que os planos urbanos, ao ter um primeiro ensaio urbanístico, com um plano de obras, apesar deste plano também se restringir basicamente às obras viárias (assim como seus antecessores).

Com a evolução da ideia, chega-se à primeira proposta da Operação Urbana Água Branca, em 1995, com a Lei 11.774 de 18 de maio de 1995. Houve um concurso de ideias para o "Bairro Novo", em que Euclides de Oliveira foi o ganhador, com um modelo muito parecido ao de Barcelona, com prédios baixos, de oito pavimentos (entrevistado 14, 2018). Todavia, de acordo com o entrevistado, havia aderência com as ideias do concurso, mas não aderência ao território (questões de drenagem, fundiária, e de malha urbana), o que impossibilitou que o plano urbano fosse implantado, inclusive por problemas de falta de amparo legal para algumas ações. Ainda pela mesma fonte, esta era uma operação urbana como as demais, com negociação de áreas adicionais e em que os empreendedores tinham total liberdade, o que levou à construção de muitos prédios de alto padrão.

Quase 20 anos depois, no mesmo território, se chegou a uma Operação Urbana com modelo diferente, com ação mais centralizada e voltada ao desenho urbano (entrevistado 14, 2018). De acordo com ele, o processo se iniciou por um estudo de "capacidade de suporte", que nunca tinha sido feito em nenhuma Operação Urbana anterior, e que visava medir o impacto do adensamento edificatório e populacional na urbe, além de refletir sobre o modelo de cidade e tipo de população pretendidos em determinada região. Pela localização privilegiada e bem servida de transporte público, com metrô, trem e corredor de ônibus, buscava-se destinar as unidades habitacionais à população usuária de transporte coletivo, que não é de alto padrão, resultando em unidades pequenas a médias, de 50 a 100 m², com uma vaga de garagem no máximo (entrevistado 14, 2018). Segundo ele, após estas definições iniciais, houve uma etapa de desenho urbano, com definições de dimensões de calçadas, gabaritos máximos de edifícios (variando de acordo com se posicionamento em relação às faixas de adensamento). Assim, desenhava-se não só o espaço público, mas dava-se regras para o espaço privado, constituindo regras específicas para aquele território, que não são as genéricas do Plano Diretor. Definiram-se faixas de adensamento ao longo de algumas vias, que poderiam ter gabarito mais alto e com térreo aproveitável, enquanto nas áreas interiores existiriam prédios mais baixos. Nas faixas de adensamento era obrigatório se ter uma porcentagem de fachada ativa e, em sua maioria, uma porcentagem mínima (às vezes 100%) de construção faceando o alinhamento voltado para o corredor de adensamento (SÃO PAULO, 2018). Permitir-se-ia a compra de Potencial Adicional de Construção, sendo que o dinheiro arrecadado seria destinado às obras na área, de acordo com demanda levada pela população ativa neste

processo, e de acordo com o ritmo de venda dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) (entrevistado 14, 2018).

Assim, a Operação Urbana Consorciada Água Branca tinha como objetivos, por exemplo, promover adensamento populacional, adequação de infraestrutura para tal adensamento populacional proposto, aumentar a quantidade de áreas verdes e equipamentos públicos, melhorar as condições de acesso e mobilidade (especialmente transporte coletivo), promover a reinserção urbanística e a reconfiguração urbanística e paisagística das várzeas, prover Habitação de Interesse Social, promover a melhoria das condições de habitabilidade e salubridade das moradias subnormais, promover regularização fundiária e obras de reurbanização, promover a diversificação da produção imobiliária (para diferentes faixas de renda e composições familiares), incentivar construção de empreendimentos de uso misto, estimular a utilização de estoques de potencial adicional de construção para unidades habitacionais incentivadas, constituir centralidades ao longo de eixos, promover a instalação dos usos de comércio e serviços de âmbito local (SÃO PAULO, 2013. Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013).

Tentou-se adequar a cidade existente, de caráter industrial, com grandes terrenos e largas vias sem conexão, à nova proposta: as ruas existentes foram mantidas ou alargadas, com aberturas de algumas novas vias para fazer a melhor conexão da malha, e as calçadas foram alargadas para alcançar as novas dimensões propostas, algumas vezes recuando para dentro dos limites dos terrenos, outras avançando sobre o leito carroçável das ruas que eram largas o suficiente para tal (entrevistado 14, 2018). Segundo o entrevistado, este projeto, também se previa que todo empreendimento comercial ou residencial de alto padrão deveria, a cada 3m² de construção, produzir também 1m² em unidades habitacionais de 50m² com uma vaga de garagem (chamada "unidade incentivada"), a serem feitas no próprio terreno ou em terreno próximo dentro do perímetro da operação, para comercialização para esta família de mais baixa renda (não era doação, mas comercialização). Desta forma, ainda segundo a mesma fonte, isto ia de encontro ao estudo de capacidade de suporte feito, que pretendia trazer este tipo de população mais simples para a região. Todavia, isto gerou descontentamento por parte dos empreendedores que alegavam só construir um tipo de edifício, desconsiderando a possibilidade de realizar parceria com outras empresas (entrevistado 14, 2018).

Para quem desejava se dedicar, por exemplo, às unidades habitacionais que se encaixavam nas regras, também possuía incentivos, como a exclusão dos corredores nos cálculos de área construída (no limite de 20%), não se computava área de garagem, varanda, térreo e andares destinados a equipamentos de lazer, de forma a potencializar o coeficiente da construção (SÃO PAULO, 2013. Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013).

Figura 80. Mapa de faixas de adensamento

Fonte: SÃO PAULO, 2013. Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013.

Entretanto, não foi possível viabilizar o projeto. Consultores contratados fizeram um amplo e detalhado estudo de valores para os Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), chegando ao preço de R$ 700,00/m² para uso residencial e R$ 800,00 para uso não residencial (entrevistado 14, 2018). Segundo a mesma fonte, estes valores não foram levados em consideração, pois foram prometidas obras não previstas inicialmente no valor de CEPAC (estes deveriam custear tais obras, o que elevou, portanto, os valores de CEPAC para R$ 1500,00 e R$1600,00, respectivamente). Isto desestimulou o empreendedor, levando à paralisação do projeto desde 2013, quando foi aprovado (entrevistado 14, 2018). Assim, o que foi produzido não era parte desta nova fase das Operações Urbanas, mas resultado de modelos anteriores, segundo o mesmo entrevistado.

De acordo com o entrevistado, seria um laboratório para testar diversas propostas, que foram incorporadas posteriormente ao Plano Diretor, mesmo que com alterações, como o incentivo à fachada ativa (que era obrigatório da Operação Urbana, mas se limita à esfera do incentivo no Plano Diretor), áreas incentivadas (ou cota de solidariedade no Plano Diretor), corredores de adensamento incentivados (enquanto na Operação Urbana havia definição exata das áreas de adensamento).

Apesar disso, A Operação Urbana não chegava a definir volumetria ou questões estéticas. E não há na Prefeitura de São Paulo alguém que se debruce sobre questões estéticas, nem sobre o seu

controle (entrevistado 14, 2018). Portanto, dentro dos parâmetros estabelecidos de uso e ocupação do solo, específicos para aquele terreno, como gabarito máximo, densidade, coeficiente de aproveitamento, fachada ativa e dimensões de calçada, além de código de obras, havia liberdade de projeto.

Ademais, não há controle de projeto por parte de quem elaborou o plano, eles são licenciados todos na Secretaria de Licenciamento da Prefeitura, conforme procedimento usual para todos os demais projetos de edifícios da cidade (entrevistado 14, 2018). Portanto, não há controle de qualidade espacial dos edifícios, nem discussões de projeto, sendo que o setor que elaborou as diretrizes da Operação Urbana não chega a ver os projetos resultantes (entrevistado 14, 2018).

4.4.3 Plano Municipal de Habitação (2009-2024)

Na cidade de São Paulo foi estabelecido o Plano Municipal de Habitação (2009-2024), com propostas para a política de habitação de interesse social. A Secretaria Municipal de Habitação criou uma publicação (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012) que traz diretrizes do plano ao projeto (urbanização e projeto de edificações). É de extrema importância evidenciar algumas das principais diretrizes ligadas ao projeto e sua relação com o entorno urbano, ou características de qualidade arquitetônica. Embora sejam discutidos diversos "itens técnicos", como abastecimento de água, coleta de esgoto, coleta de lixo, drenagem, topografia, paisagismo, instalações elétricas e revestimentos, e itens como sustentabilidade e conforto térmico, luminoso, acústico e acessibilidade, estes não são foco da pesquisa e não serão destacados a seguir.

Nas diretrizes de projeto de urbanização, considerando a escala do assentamento, nota-se uma preocupação em relação à integração com o contexto urbano. Para isso, indicam a continuidade e integração à malha urbana existente, a necessidade de evitar barreiras de circulação de pessoas que comprometam a conexão do conjunto o restante do entorno (como vias, elementos naturais), além de preocupação com permeabilidade e forma do conjunto a fim de proporcionar segurança (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012). Assim, segundo o documento, o projeto não deve gerar espaços segregados, cantos e becos e os edifícios devem ser projetados de forma que garantam vigilância informal por meio das atividades e visibilidade a partir de diferentes locais – o que proporciona sensação de segurança. Deve-se considerar a relação da proposta com muros e fundos de edifícios já existentes, podendo ser necessária a negociação para abertura dos espaços vizinhos ao novo projeto (portas e janelas para conexão entre o novo conjunto e os existentes), ou realinhamento de frentes e fundos (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012). Estes itens têm clara relação com as ideias de Jane Jacobs, com os olhos na rua e atividades ao longo de todo o dia para garantir que as próprias pessoas levem segurança para o lugar.

O plano ainda determina (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012): (i) os índices urbanísticos específicos, como densidade populacional e permeabilidade, estão no Plano de Urbanização das ZEIS;

(ii) todos os lotes devem ter acesso ao viário público; (iii) melhoria do entorno do projeto, com criação ou recuperação de áreas públicas e equipamentos; (iv) clara definição dos limites dos edifícios; (v) clara definição entre público e privado, a fim de evitar a apropriação e incorporação de áreas públicas por domicílios ou moradores; (vi) proximidade a atividades cotidianas (percorridas a pé – em um raio de 1000 metros deve-se ter acesso a equipamentos e infraestrutura, com serviços e comércio no percurso garantindo segurança e utilidade), caminhos ativos (não vazio) e com atividades úteis ao cotidiano; (vii) projetos relacionados às necessidades de diferentes grupos; (viii) espaços públicos de qualidade, para encontros, socialização, ao longo dos percursos durante diferentes horários: que atenda a diferentes pessoas e com diversidade de espaços; (ix) transporte público em raios de 300 metros, não ultrapassando 600 metros em áreas planas; (x) equipamentos: dispostos em locais de visibilidade e controle (não em áreas isoladas, finais de percurso), plurifuncionais, com funcionamento em diferentes horas do dia e que atenda diversidade de grupos; (xi) comércio: variedade de tamanhos e adequados à comunidade. Localizado ao longo de percursos e ao final de caminhos sem conexão.

Nas diretrizes de projeto de edificação, estabelece (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012): (i) incentivo à recuperação do entorno do projeto e construção de elementos como passeios, equipamentos e praças; (ii) destinação de 3% das unidades para portadores de necessidades especiais, 3% para idosos e 3% para vulnerabilidade social; (iii) deve-se buscar utilizar o coeficiente de aproveitamento máximo permitido, de modo a resultar em um máximo de unidades habitacionais, uma vez que os terrenos para este uso são escassos, podendo ser utilizado elevador para este fim; (iv) os projetos devem ser reunidos em condomínios, devendo ter até 100 unidades (ou 200 unidades em casos aprovados pela SEHAB); (v) recomendação de uso de marquises nas entradas, para proteção de chuvas; (vi) previsão de áreas de lazer comuns do condomínio (cobertas e descobertas) e áreas permeáveis. As áreas de lazer não são obrigatórias em condomínios horizontais de até 20 casas. No restante dos casos, devem ser destinado 10% da área do lote para este uso. Todos os moradores devem ter acesso a estes espaços. Todo condomínio deve ter playground infantil. No caso das unidades habitacionais do térreo, deve-se ter atenção com a privacidade das mesmas em relação à área de lazer, podendo utiliza-se de paisagismo para isso; (vii) podem ser integrados outros usos, como comércio, serviços, usos institucionais, desde que tenham acesso separado do à área habitacional; (viii) não deve ser diminuída a quantidade de unidades habitacionais para dar lugar a estacionamentos; (ix) no projeto, deve-se evitar a criação de espaços que possam ser incorporados por moradores, como fundos de corredores e térreo livre; (x) dar preferência a matérias disponíveis no mercado, como bloco e esquadrias; (xi) preferência por alvenaria estrutural, que pode ser substituído se economicamente viável; (xii) preferência por uso de sistema de coordenação modular; (xiii) utilizar layouts com medidas mínimas de mobiliário e equipamentos; (xiv) atenção às dimensões propostas para os ambientes; (xv) uso de grades metálicas nas unidades habitacionais do térreo; (xvi) especificação de materiais de revestimento.

Um dos itens que mais chama a atenção neste tópico é:

> O lote deverá ser cercado com gradil, acessado por portões exclusivos, com clara definição entre público e privado. Em caso de supressão de recuos lateral ou frontal – quando permitido –, o projeto poderá dispensar ou minimizar o uso de gradil, mantendo apenas o portão de acesso. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012, p. 232).

É importante fazer uma observação, de que esta indicação, dependendo da solução de projeto, vai contra os conceitos de integração com o contexto urbano, de apropriação do espaço, ou de comércio no térreo atraindo atividades e pessoas nas ruas, o que traria mais segurança ao percurso. Inclusive, aparenta ser até mesmo contraditória com o discurso feito em alguns tópicos do item de diretrizes de projeto de urbanização, apresentado acima.

Como bem destaca Volker (2010), pesquisadora holandesa, devido às alterações de governo ocasionadas por eleições, há mudanças nas políticas, com a troca de diretores, apesar dos membros dos projetos se manterem. Este é um problema comumente enfrentado na Cidade de São Paulo. Com a troca de prefeito há normalmente a troca de equipe e de Secretário de Habitação e, portanto, comumente a troca da política ou ações habitacionais, com novas diretrizes. Este plano é um exemplo, e está passando por modificações.

É importante destacar que nesta publicação está o "Instrumento de Avaliação de Projetos", da Política Municipal de Habitação de São Paulo (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2012), elaborado em pareceria entre a SEHAB, o escritório espanhol de Josep Maria Montaner e Zaida Muxí e o escritório brasileiro Habitar Arquitetas Associadas, conforme apresentado no capítulo 2 desta tese. Porém, este instrumento, que visava avaliar qualidade de projetos habitacionais no Brasil, não foi utilizado efetivamente como instrumento de avaliação dos projetos realizados, nem mesmo nos projetos de dentro da Prefeitura ou COHAB-SP (entrevistado 18, 2018, entrevistado 22, 2016).

4.4.4 Normativas e legislação

Além das diretrizes apresentadas nos Planos Municipais de Habitação, a Secretaria de Habitação da Cidade de São Paulo ainda segue normativa e legislações nos três níveis de governo, como leis e decretos federais, estaduais e municipais, ademais das normas NBR e de Corpo de Bombeiros. Dentre elas, cabe destacar algumas das relacionadas ao tema da pesquisa:

- Lei Federal n.º 6.766/79 (Parcelamento do Solo Urbano)
- Lei Federal n.º 9.785/99 (Parcelamento do Solo Urbano)
- Lei Federal n.º 11.977/09 (Minha Casa Minha Vida e Regularização Fundiária)
- Lei Municipal n.º 11.228/92 (Código de Obras e Edificações)
- Decreto Municipal n.º 32.329/92 (Código de Obras e Edificações)
- Lei Municipal n.º 12.936/99 (altera o Código de Obras e Edificações)
- Lei Municipal n.º 13.430/02 (Plano Diretor Estratégico)

- Novo Plano Diretor Estratégico
- Lei Municipal n.º 13.885/04 (Plano Regional Estratégico)
- Decreto Municipal nº 44.667/04 (ZEIS, Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, Parcelamento do Solo de Interesse Social, Habitações de Mercado Popular).
- Decreto Municipal nº 47.702/06 (altera o DM 44.667 e dispõe sobre HIS e HMP implantadas fora dos perímetros das ZEIS)
- Decreto Municipal nº 49.130/08 (altera o DM nº 44.667 e dispõe sobre área útil da unidade habitacional)
- NBR 15220 (Zoneamento Bioclimático Brasileiro / Norma de desempenho térmico para habitações unifamiliares de interesse social)
- NBR 15575 (Parâmetros mínimos de desempenho para edifícios de até cinco Pavimentos)
- Especificações Mínimas para Empreendimentos Faixa 1 – Apartamentos, Programa Minha Casa Minha Vida da CEF.
- Especificações para empreendimentos Minha Casa Minha Vida
- *Checklist* de Acessibilidade para Projetos, Programa Minha Casa Minha Vida, da CEF.

Além destas normativas indicadas na publicação, é de extrema importância destacar o Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016, de Habitação de Interesse Social e Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social. Este decreto estabelece:

> (...) São agentes públicos e privados que podem produzir:
> I - EHIS, EZEIS e HIS:
> a) órgãos da Administração Pública Direta;
> b) empresas de controle acionário público;
> c) entidades representativas dos futuros moradores ou cooperativas habitacionais;
> d) entidades ou empresas que desenvolvam empreendimentos;
> e) empresas ou entidades sem fins lucrativos, quando atuando como executoras ou organizadoras de EHIS, no âmbito de programa habitacional subvencionado pela União, Estado ou Município; (Redação dada pelo Decreto nº 58.106/2018).
> II - EHMP e HMP: qualquer agente público ou privado, observadas as disposições deste decreto (...).
> (SÃO PAULO, 2016. Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016).

O decreto, junto com a legislação de Uso e Ocupação do Solo, estabelece características de implantação e volumetria, como coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação do lote, dimensionamento, gabarito e recuos mínimos. Estabelece ainda características das unidades habitacionais (como área útil entre 24m² e 70m², pé-direito mínimo de 2,30m em sanitários e área de serviço e 2,50m nos demais espaços, quantidade máxima de sanitários e vagas de estacionamento) e do

conjunto habitacional (como largura mínima da via de acesso, frente mínima do lote, exigências para espaços de uso comum e de lazer). Determina também a quantidade máxima de 400 unidades de HIS por lote ou gleba, sendo admitido número superior, se respeitado o máximo de 300 unidades por condomínio, quando o empreendimento for realizado por: (i) poder público; (ii) no âmbito do PMCMV ou (iii) dentro de outro programa habitacional do Governo (em qualquer nível).

4.4.5 Editais de Chamamento para produção de unidades habitacionais no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de São Paulo, relacionados à Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP).

Quase toda a produção habitacional recente da COHAB-SP tem se dado por meio de recursos do MCMV, com alguma parcela oriunda das Operações Urbanas Consorciadas (entrevistado 13, 2016). Já em 2018, todos os recursos vinham unicamente do PMCMV, e, portanto, a COHAB-SP só produzia unidades dentro dos requisitos do Programa, sendo que a Companhia só trabalha com a faixa 1 (de 0 a 3 salários mínimos) do MCMV (entrevistado 18, 2018). Em relação ao PMCMV, o papel da COHAB-SP é elaborar projetos e gerenciar a produção de unidades habitacionais enquadradas no faixa mais baixa do Programa. Assim, a Companhia elabora editais de chamamento, uma espécie de edital de concurso para escolha das empresas que vão desenvolver os projetos (no caso de não serem desenvolvidos pela própria COHAB-SP) e a execução da obra.

No primeiro chamamento dentro do MCMV-FAR, no ano de 2011, a COHAB-SP buscou, por meio de sorteio (após análise de Habilitação Jurídica, Regularidade Fiscal e Previdenciária, Declarações por parte das empresas, Qualificação Econômico-Financeira e Qualificação Técnica), escolher empresas construtoras interessadas em produzir uma tipologia já elaborada pela própria Companhia, de térreo mais quatro pavimentos, com planta em forma de H (entrevistado 13, 2016). Segundo o mesmo entrevistado, a COHAB-SP disponibilizou diversos terrenos, em 14 agrupamentos, distribuídos em diferentes bairros da cidade, predominantemente na periferia. Todavia, ainda de acordo com a mesma fonte, as empresas, motivadas pelo mercado imobiliário e visando o lucro, questionaram o uso desta tipologia, pretendendo utilizar tipologias próprias mais adensadas.

Já no segundo chamamento do MCMV-FAR, no ano de 2013, enquadrado na segunda fase do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV-2), a COHAB-SP, buscando atender à necessidade de adensamento posta em pauta pelas empresas, e refletindo sobre a escassez de terrenos e necessidade de maior aproveitamento dos espaços existentes, elabora uma tipologia de térreo mais 12 pavimentos, com uma variação da mesma tipologia em térreo mais 11 pavimentos (entrevistado 13, 2016). Ainda de acordo com o entrevistado, para incentivar a adoção deste modelo pelas empresas construtoras, a COHAB-SP disponibilizava o projeto básico e o projeto legal já aprovados, e a escolha dos profissionais que iriam desenvolver a obra novamente se deu por sorteio.

A partir do terceiro chamamento, em 2014, a COHAB-SP opta por alterações no processo: não se obriga o uso da tipologia elaborada pela própria Companhia, já que as construtoras tinham preferência por utilizar tipologias próprias, das quais tinham controle sobre toda a produção, custo e cronograma (entrevistado 13, 2016). Isto tem a ver com questões de mercado, em que a construtora tem controle total sobre custos, para otimizar lucros, indicando que não está preocupada em discutir projeto.

Isso também está alinhado com as questões políticas de cada momento. Houve mandatos que se preocupavam mais com a qualidade das habitações sociais, elaborando-se editais de contratação de projetos, enquanto em outros mandatos o importante era a produção de número de unidades, independente do interesse da proposta (entrevistado 18, 2018). Antigamente a COHAB-SP também estava preparada, com seu corpo técnico, para auxiliar os projetistas dos editais de concurso, com direcionamento a partir de um estudo preliminar que tinha concepção elaborada pela Companhia (entrevistado 18, 2018). Por outro lado, isso se perdeu no MCMV, pois quem entra com o projeto é uma construtora, que já tem um projeto e projetista próprios, impossibilitando que a COHAB-SP tenha voz dentro da proposta, especialmente após a construtora ter vencido o edital de chamamento que a selecionou (entrevistado 18, 2018).

Buscando lidar da melhor forma possível com a situação política e estrutural existentes, a seleção das empresas deixou de ser feita por sorteio, e passou a ser por análise de projeto. Segundo o entrevistado 18 (2018), como a COHAB-SP somente faz a seleção das propostas e não possui poder de interferência no projeto, foram estabelecidos parâmetros e critérios próprios a serem analisados para pontuação técnica e consequente seleção de propostas, a fim de buscar maior controle dos resultados, ao invés de ser uma seleção aleatória como nos casos de sorteio. Apesar de receberem pontuação pela proposta, o entrevistado enfatiza que muitas propostas são promessas, e não necessariamente são cumpridas.

Portanto, no processo de seleção dentro dos editais de chamamento que não se deram por sorteio, além da COHAB-SP seguir legislações pertinentes relacionadas ao urbano, implantação e edifício, as propostas foram analisadas segundo os parâmetros abaixo, recebendo pontuação entre ótimo, bom e regular:

Tabela 19. Parâmetros de avaliação e pontuação técnica para seleção de proposta pela COHAB-SP, no âmbito do MCMV.

	REGULAR	BOM	ÓTIMO
1. QUALIDADE URBANA			
1.1 Melhorias no Entorno	1	3	5
Objetivo: Incentivar ações para melhorias estéticas, funcionais, paisagísticas e de acessibilidade no entorno do empreendimento			

2. PARTIDO ADOTADO			
2.1. Compatibilidade dos parâmetros urbanísticos abordados com a estrutura fundiária proposta	2	4	6
2.2. Viabilidade técnica da implantação	1	3	5
2.3. Viabilidade das fases de implantação propostas (compartimentação, programa, densidades e custos estimados e acumulados por etapa).	1	3	5
3. PROJETO E CONFORTO			
3.1 Número de Unidades	2	4	6
3.2 Número de Vagas	1	3	5
3.3 Otimização das áreas comuns (relação act/ apv)	2	4	6
3.4 Paisagismo obrigatório	1	3	5
Objetivo: Auxiliar no conforto térmico e visual do empreendimento			
3.5 Equipamentos de Lazer, Sociais e Esportivos	1	3	5
Objetivo: Incentivar práticas saudáveis de convivência e entretenimento aos moradores, mediante a implantação de equipamentos de lazer, sociais e esportivos nos empreendimentos			
3.6 Iluminação Natural de Áreas Comuns (edificações complementares)	1	3	5
Objetivo: Melhorar a salubridade, além de reduzir o consumo de energia mediante iluminação natural.			
3.7 Ventilação e Iluminação Natural de Banheiros	2	4	6
3.8 Adequação às Condições Físicas do Terreno	1	3	5
Objetivo: minimizar o impacto causado pela implantação em relação aos elementos naturais do terreno			
4. SOLUÇÕES DE SUSTENTABILIDADE			
4.1 Solução Alternativa de Transporte	1	3	5
Incentivo o uso, pelos condôminos, de meios de transporte menos poluentes, visando reduzir o impacto produzido pelo uso de veículos automotores.			
4.2 Local para Coleta Seletiva obrigatório	1	3	5
4.3. Eficiência Energética	1	3	5
Soquetes e Lâmpadas de Baixo Consumo - Áreas Privativas			
Dispositivos Economizadores - Áreas Comuns			
4.4. Gestão da água	2	4	6
Dispositivos Economizadores - Sistema de Descarga c/ duplo acionamento e arejadores			
Aproveitamento de Águas Pluviais captadas em piscininha			
Reuso de água, para descarga em vasos sanitários.			
Áreas Permeáveis (pisos drenantes)			
5. CLAREZA DA PROPOSTA			
Caracterização e descrição, conteúdo e clareza das justificativas dos parâmetros urbanísticos e da abordagem da legislação existente.	3	5	7

Fonte: Edital de chamamento nº 001/14. Processo administrativo nº 2013-0.176.612-3. Material cedido pela COHAB-SP.

As pontuações se deram da seguinte forma:

REGULAR: serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para as quais a proponente apresentou as informações e proposições mínimas requeridas, em conformidade com as condições mínimas estabelecidas na Legislação Urbanística e Edilícias e as condições estabelecidas no **Programa Minha Casa Minha Vida**, mas não apresentou proposições ou

> organização no sentindo de propiciar um aperfeiçoamento perceptível nos métodos de trabalhos ou um conhecimento diferencial dos problemas e dos trechos que apontem para melhorias em relação às condições mínimas exigidas no Edital, para a execução do objetivo. Em resumo, serão qualificados como Regulares os itens de avaliação da proposta técnica que apenas atendam integralmente as condições mínimas exigidas.
>
> **BOM:** serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para os quais a proponente apresentou as informações e proposições além e acima das mínimas requeridas pela **COHAB- SP** e em conformidade com as condições estabelecidas no edital, mostrando um conhecimento profundo e abrangente de todos os assuntos relacionados com os trabalhos solicitados, com proposições que demonstrem melhoria urbana, ambiental, de implantação e tipológica, para a execução do objetivo deste Edital, com uma substancial melhora de qualidade do produto em relação às expectativas iniciais.
>
> **ÓTIMO:** serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para os quais a proponente apresentou as informações e proposições, além e acima das mínimas requeridas pela **COHAB- SP** e em conformidade com as condições estabelecidas no edital, evidenciando, no entanto, além do conhecimento profundo e abrangente de todos os assuntos relacionados com os trabalhos solicitados, proposições de inovações urbana, ambiental, de implantação e tipológica, de métodos de trabalho mais eficazes, tanto no campo prático como no de conhecimento teóricos, para a execução do objetivo deste Edital, com proposições que assegurem à **COHAB-SP** estar sendo oferecido um produto superior às expectativas iniciais.
>
> (Edital de chamamento nº 001/14. Processo administrativo nº 2013-0.176.612-3)

O edital ainda dispõe sobre a pontuação relacionada ao PBQP-H – Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat, sendo que o nível A recebe 8 pontos, o nível B – 6 pontos, nível C – 4 pontos e nível D – 2 pontos.

Com o aprimoramento do processo, foram estabelecidos novos critérios de análise em chamamentos posteriores, segundo a tabela:

Tabela 20. Critérios de julgamento e classificação. COHAB-SP.

1. IMPLANTAÇÃO	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
1.1. Compatibilidades dos parametros urbanísticos c/ a estrutura fundiária proposta	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não atendeu • REGULAR: Atendeu itens A, B, C e F. • BOM: Atendeu todos os itens • ÓTIMO: Atendeu todos os itens, sendo melhor proposta de implantação, aproveitamento do terreno, considerando menor verticalização A. Bom aproveitamento do potencial construtivo do terreno (Coeficiente de Aproveitamento); B. Boa relação entre a área de projeção dos edifícios e as áreas livres do terreno (Taxa de Ocupação); C. Áreas permeáveis atendendo ao mínimo exigido pela Legislação. D. Implantação das edificações de forma a evitar fachadas sem insolação, principalmente nas dependências consideradas de longa permanência (Espaço Livre "I"); E. Implantação das edificações de forma a permitir a boa aeração nas dependências (Faixa Livre "A"). F. Área de Lazer coberta e descoberta atendendo ao mínimo exigido pela legislação. G. Boa geometria dos lotes resultantes de desdobro, quando houver. H. Boa relação entre o nº de UH e a implantação de edificações menos verticalizadas.
1.2.Viabilidade Técnica da Implantação	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não se adequou as condições do terreno • REGULAR: Má distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; • BOM: Boa distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; • ÓTIMO: ótima distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno
2. EDIFICAÇÕES	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
2.1. Composição das Fachadas	0	4	6	8	• INSATISFATÒRIO: Não apresentou nenhum diferencial na fachada; • REGULAR: Apresentação de composição de cores para as fachadas; • BOM: fachadas com aberturas maiores (caixilharia) que as definidas em normas, principalmente nos ambientes de convívio (sala e cozinha) • ÓTIMO: prever varandas e jogo volumetrico no edifício
2.2. Iluminação Natural das Áreas Comuns e Ventilação Natural dos Banheiros	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não apresentou • REGULAR: atende a legislação; • BOM: atende as áreas comuns em 30 % dos banheiros das unidades • OTIMO: atende nas áreas comuns e em todos os banheiros das unidades

3. PAISAGISMO	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
3.1. Circulação e distribuição dos Equipamentos	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não apresentou • REGULAR: Equipamentos concentrados em um unico espaço, não eqüidistante a todos os edifícios. • BOM: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, sem diversidade de equipamentos em cada um. • ÓTIMO: Equipamentos distribuidos em diversos espaços, com diversidade de equipamentos em cada um ou concentrados em um espaço equidistante a todos os edificios.
3.2. Equipamentos de lazer Sociais e Esportivos	0	3	5	7	• INSATISFATORIO: Não apresentou • REGULAR: atender a legislação (um equipamento social e um de lazer/esportivo) • BOM: implantar um equipamento social e três de lazer/esportivo mobiliados • ÓTIMO: implantar um equipamento social e quatro de lazer/esportivo mobiliados
3.3. Vegetação	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não apresentou: • REGULAR: Locação aleatória dos maciços vegetativos; • BOM: locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial; • ÓTIMO: locação criteriosa dos maciços vegetativos, comprometida com a circulação condominial e espaços de convivência, esporte e lazer.
4. SUSTENTABILIDADE	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
4.1. Solução Alternativa de Transporte	0	3	5	7	• INSATISFATORIO: Não apresentou bicicletário • REGULAR; Nº de vagas que atendam entre 25% e 50% das unidades; • BOM: Nº de vagas que atendam entre 50% e 75% das unidades; • OTIMO: Nº de vagas que atendam acima de 75% das unidades
4.2. Local para Coleta Seletiva	0	3	5	7	• INSATISFATORIO: Não apresentou: • REGULAR: não há indicação; • BOM: Separados por orgânicos e recicláveis • ÓTIMO: Implantação de local para coleta seletiva do lixo
4.3. Eficiência Energética	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não há • REGULAR: Somente lâmpadas eficientes nas áreas comuns • BOM: Lâmpadas eficientes e sensores nas áreas comuns • ÓTIMO: Lâmpadas eficientes, sensores nas áreas comuns e iluminação das áreas externas por meio de postes com placa fotovoltaica
4.4. Gestão de Água	0	4	6	8	• INSATISFATORIO: Não há • REGULAR: Somente arejadores nas torneiras • BOM: Arejadores e descargas com duplo acionamento • ÓTIMO: Arejadores nas torneiras, sistema de descarga com duplo acionamento e reuso de águas pluviais

5. CONHECIMENTO DO PROGRAMA E ANÁLISE DOS ASPECTOS RELEVANTES	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
5.1. Nível de conhecimento	0	3	5	7	• INSATISFATORIO: Não apresentou ou considerado insuficiente. • REGULAR: Nível regular de conhecimento; • BOM: Bom nível de conhecimento; • OTIMO: Ótimo nível de conhecimento. • Nível do conhecimento sobre o programa e planejamento das ações que envolvem, desde a elaboração dos projetos, até a efetiva contratação com o agente financeiro • Aspectos relevantes envolvidos nas ações posteriores à homologação, das peculiaridades técnicas envolvidas, dos principais problemas que serão enfrentados e a forma de superá-los, bem como das peculiaridades do empreendimento no qual está concorrendo.
SUBTOTAL	92				**Pontuação PBPQH**
					NÍVEL A 8,0 PONTOS
PBPQH	8				**NÍVEL B 6,0 PONTOS**
					NÍVEL C 4,0 PONTOS
TOTAL	**100**				**NÍVEL D 2,0 PONTOS**
	0	44	68	92	

Fonte: Material cedido pela COHAB - SP – planilhas Excel.

Porém, apesar dos esforços da COHAB-SP, todo o processo de seleção de propostas fica comprometido, pois, na segunda etapa do processo, quando o projeto vai para a CAIXA, o controle da Companhia se perde (entrevistado 18, 2018). Segundo a mesma fonte, a COHAB-SP não trabalha em conjunto com a CAIXA para que as promessas elaboradas durante a etapa de seleção do ganhador sejam efetivamente realizadas. Levando em consideração o fato da CAIXA ser um banco, ela não analisa questões de desenho, de funcionalidade, se atentando, portanto, a questões mais técnicas (entrevistado 18, 2018). Cabe levantar a discussão de que, em cidades menores, a situação é ainda pior, uma vez que a produção está completamente na mão do produtor, ainda de acordo com o entrevistado. Apesar dos problemas verificados, o PMCMV trouxe benefícios em algumas questões, como o controle maior de produção em cidades pequenas, que, por exemplo, não têm nem código de obras (entrevistado 18, 2018).

Assim, muitas vezes o controle de qualidade se restringe à questões técnicas, como código de obras, zoneamento e especificações do MCMV. Todavia, se limitar às questões de legislações é uma solução problemática, por desconsiderar a análise do conjunto. Cada etapa ou quesito é analisado individualmente, porém, ser aprovado em questões técnicas naquele determinado âmbito, não implica em ser um bom projeto (entrevistado 18, 2018).

Finalmente, a sugestão de como poderia se melhorar o processo na COHAB-SP: ação conjunta entre COHAB-SP e construtoras, para elaboração de conceito de projeto, como ponto inicial do desenvolvimento da proposta, ao invés de avaliações corretivas ao final (entrevistado 18, 2018).

No caso dos chamamentos realizados no âmbito do PMCMV-FDS (Entidades), os critérios de pontuação estão relacionados à:

> Experiência na produção ou gestão social de empreendimentos habitacionais de interesse social.
> Relativamente aos imóveis da área central (*) experiência com projetos e obras de requalificação com alteração de uso de edifícios.
> Demonstração de interesse na utilização de imóvel para fins de habitação de interesse social até 12 meses anteriores à data de publicação do Edital.
> Representatividade junto a órgãos de controle social relacionados à política habitacional e urbana.
> Desenvolvimento de atividades de capacitação.
> (Chamamento nº 001/15. Processo administrativo nº 2014-0.288.871-2)

Na modalidade Entidades existe uma maior interação de projetistas e população, por meio das assessorias técnicas que trabalham para estes grupos. Existe a possibilidade de se escutar as necessidades dos moradores, e desenvolver projetos de acordo com isso. Assim, quando a associação solicita, os projetos retornam com melhores resultados.

4.4.6 Exemplos contemporâneos de interesse arquitetônico e urbano na cidade de São Paulo

É necessário ressaltar que foram construídos alguns projetos habitacionais de qualidade na cidade de São Paulo. Dentre eles, em relação à habitação social, cabe destacar o esforço de urbanização de Heliópolis, a partir da segunda metade da década de 2000. Neste âmbito, foram realizados os projetos da Gleba G (Biselli + Katchborian, 2011) e Gleba H (Vigliecca, 2013), blocos de ocupação perimetral, com nítida orientação urbana, ao invés de insistir em torres isoladas. Ademais, ainda em Heliópolis, cabe destacar os projetos Gleba A (Vigliecca e Associados, 2004), SABESP (Ruy Ohtake) e Comandante Taylor (Piratininga Arquitetos Associados, 2008).

Além dos projetos em Heliópolis, pode-se destacar outros de importância arquitetônica e urbana na cidade: Parque Novo Santo Amaro V (Vigliecca e Associados, 2009-2012), Conjunto Habitacional Jardim Lidiane (Andrade Morettin Arquitetos, 2011), Conjunto Habitacional do Real Parque (Escritório Paulistano Arquitetura, 2012), Residencial Corruíras (Boldarini Arquitetos, 2010-2013) e Jardim Edite (MMBB & H+F, 2010-2013), sendo que este último será melhor analisado mais a frente, nos estudos de caso. Alguns deles tiveram como cliente a própria SEHAB (Secretaria de Habitação do Município de São Paulo), enquanto outros tiveram como contratante uma empresa de construção civil. Portanto, nota-se que o sistema de compensação, em que a construção de habitações sociais se dá em resultado de contrapartida, parece funcionar na cidade de São Paulo, trazendo bons resultados arquitetônicos e urbanos, desde que a Municipalidade esteja envolvida na escolha dos projetos ou arquitetos, ao invés de deixar para o mercado.

Figura 81. Gleba H

Fonte: http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/heliopolis-urbanization-glebe-h

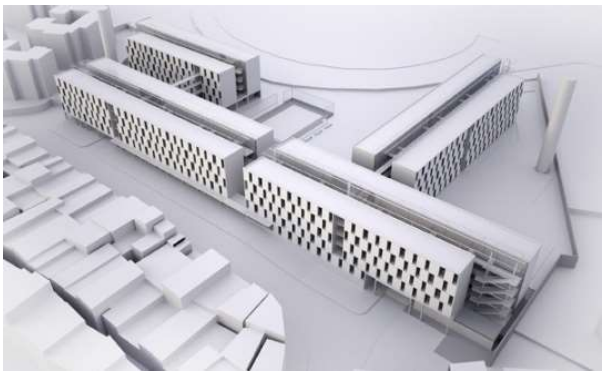
Figura 82. Gleba G

Foto: Nelson Kon. Fonte: http://www.bkweb.com.br/projects/institutional/conjunto-habitacional-heliopolis/

Figura 83. Parque Novo Santo Amaro V

Fonte: http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/parque-novo-santo-amaro-v#gallery

Figura 84. Jardim Lidiane



Fonte: https://www.andrademorettin.com.br/projetos/conjunto-habitacional-jardim-lidiane-i-iv/

Figura 85. Gleba A

Fonte: http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/heliopolis-urbanization-glebe-a

Figura 86. Comandante Taylor

Fonte: http://www.piratininga.com.br/projeto_comandandetaylor.html

Figura 87. Residencial Corruíras

Fonte: http://www.boldarini.com.br/en/projects/residencial-corruiras/

Figura 88. Real Parque

Foto: Pedro Vannucchi. **Fonte:** http://www.epaulistano.com.br/real-parque---fotos.html

5 Estudos de caso

Para os estudos de caso, priorizou-se as duas maiores cidades dos países analisados, sendo uma de cada país: Amsterdã e São Paulo, assim como nos capítulos anteriores. A seleção dos projetos pautou-se, principalmente, por um ou mais dos seguintes motivos: seu grande interesse arquitetônico e urbano; por ser referência de processo de projeto (como IJburg); por conveniência e possibilidade de acesso a dados; ou pela extensão da proposta. Também foram considerados como critérios a diversidade de condições: promoção pública *versus* privada em Amsterdã (uma vez que lá, mesmo a produção de mercado passa por avaliações enquanto projeto); projeto de grande escala *versus* menor escala; Programa Minha Casa Minha Vida COHAB-SP *versus* projeto de fase anterior da Prefeitura de São Paulo; novas propostas urbanas no Brasil.

Ademais, foram seguidos os seguintes critérios:

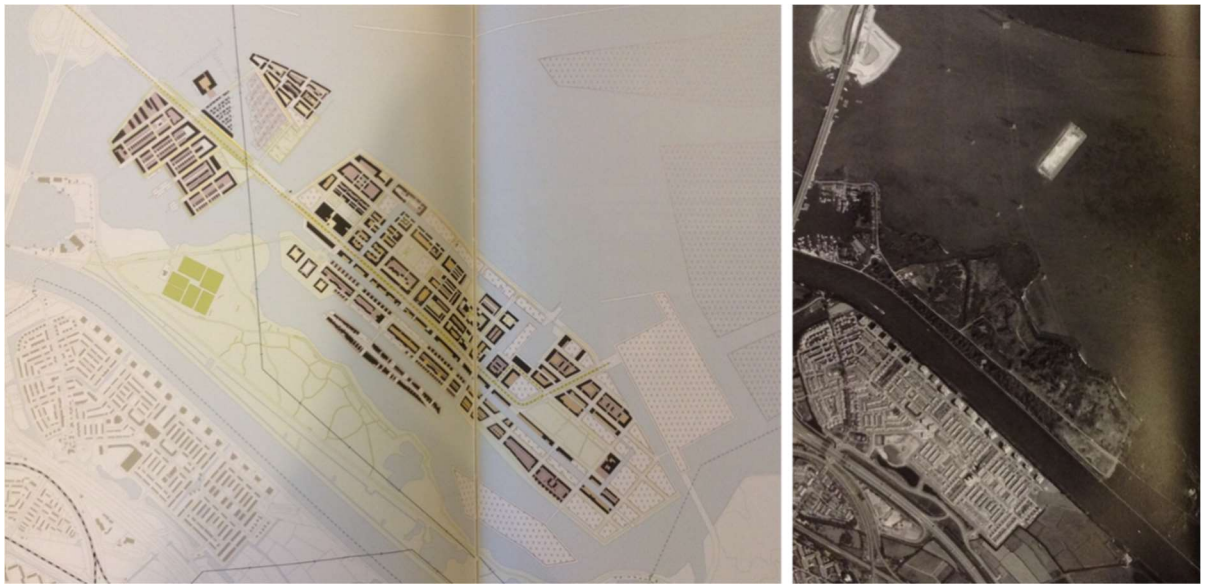
1) Ao menos um projeto já executado em cada país, para se analisar os resultados obtidos ao final de todo o processo;
2) Ao menos um projeto ainda não executado, para se medir o controle de desenho, antes da construção;
3) Ao menos uma proposta "pública" em cada país (e que não tenha sido escolhida por loteria/ao acaso, mas por análise de projeto);
4) Uma proposta de grande escala e uma de menor escala em cada país;
5) Ao menos um projeto de iniciativa privada em Amsterdã (em São Paulo, sabe-se que as habitações que são totalmente de iniciativa privada são de livre mercado, basicamente seguem somente normativas de código de obras e zoneamento e a única aprovação de projeto pela qual passam é a da Prefeitura ao final do processo. Por isso, não é estudado caso brasileiro de mercado);
6) Bairros e projeto que contivessem habitações coletivas, não só casas isoladas.

A maior atenção se dará aos casos de IJburg e de um projeto do Programa Minha Casa Minha Vida. Estes serão diretamente comparados, pois são resultantes de duas das maiores propostas habitacionais de cada país (VINEX e MCMV, respectivamente), o que permitirá a comparação de tratamento em casos semelhantes (produção de habitações em grande escala, proporcionalmente a cada nação). Assim, espera-se poder comparar diferentes grupos de projetos de natureza semelhante em países distintos.

5.1 Amsterdã, Holanda: IJburg, Haveneiland

Masterplan: Frits van Dongen (Architekten Cie), Ton Schaap, Felix Claus
Cliente: City of Amsterdam, Waterstad IJburg CV
Programa: 7.062 habitações, 263.500 m² de serviços
Área: 150,6 ha
Densidade residencial bruta em Haveneiland West: 70 habitações/hectare
Data de contratação: 1999

Figura 89. Plano de IJburg e imagem da área antes da intervenção.



Fonte: BOEIJENGA; MENSINK, 2008

Figura 90. Biblioteca local em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Figura 91. Habitação coletiva em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Figura 92. Habitação coletiva em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Figura 93. Habitação coletiva em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Figura 94. Habitação coletiva em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Figura 95. Habitação coletiva em IJburg

Fonte: a autora, 2016

Entre os anos 1960 e 1980 Amsterdã sofreu um processo de esvaziamento à medida que os empregos diminuíam e as cidades satélites pareciam atraentes (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Por outro lado, segundo estes autores, no fim dos anos 1980, a situação mudou e Amsterdã se tornou atrativa novamente para residentes, para turistas e para a economia, o que levou a um déficit habitacional, principalmente em relação à população de baixa e média renda, e, consequentemente, ao aumento de preços das habitações e listas de espera para habitação social. A expansão física da cidade se tornou necessária, mas Amsterdã tem desvantagens neste sentido por causa de algumas questões legais, tais como: proibição de construção em áreas de proteção ambiental, valores de paisagem (áreas ambientais de valor de paisagem e história) e áreas de desconforto, como a área próxima ao aeroporto (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Neste contexto, decidiu-se pela expansão da cidade em IJburg. Apesar de se localizar em uma área de valor ambiental e natural, os pontos positivos da área levaram a sua escolha como local do projeto, considerando-se as compensações ambientais necessárias (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

IJburg é um conjunto de sete ilhas artificiais, criadas especificamente para o desenvolvimento urbano proposto, dispostas ao longo das águas do IJmeer. Localizado a leste de Amsterdã, é facilmente

acessível desde a estação de trem central, em um percurso que leva cerca de 15 a 20 minutos, por meio de *tram* - veículo leve sobre trilhos (VLT) - que cruza todo o bairro. Prevê-se uma autoestrada de quatro pistas próxima às ilhas e planos futuros contam com ligação de transporte público entre Almere e Amsterdã (COUSINS, 2009), o que eleva sua importância em nível regional.

Figura 96. Vistas aéreas de Haveneiland e Rieteilanden, em IJburg, no início de sua construção.

Fonte: PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015

Figura 97. Projeto urbano de IJburg, em 1995.

Fonte: Site escritório PALMBOUT: https://palmbout.nl/cubeportfolio/ijburg-amsterdam-1995/

O projeto foi identificado como uma localidade VINEX em 1994 (ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND et al, 2011), e previa 18 mil novas habitações para 45 mil residentes, com 60 habitantes/hectare e variedade tipológica (COUSINS, 2009). Já o documento do plano aponta densidade entre 55 e 60 habitações por hectare, em uma velocidade de construção de 2000 habitações/ano (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). De Architekten Cie, Claus & Kaan Architecten Amsterdam e Schaap & Stigter (2000), indicam que a densidade de Haveneiland seria de 60 habitações por hectare, o dobro da densidade indicada no VINEX.

Para competir com outros bairros do VINEX, que possuem casas de padrão de subúrbio e baixa densidade, não bastava que IJburg promovesse o mesmo tipo de ocupação. Assim, dentre os sete desafios da nota inicial para o desenvolvimento da área, três se referem à qualidade do projeto: (i) IJburg deve ter uma identidade, se distinguindo e contribuindo para a paisagem; (ii) deve haver uma unidade em relação à paisagem e cidade; (iii) deve existir relação com o entorno em que se insere, levando em consideração a proximidade com a cidade e o contato com a água (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

Não se esperava que o novo bairro continuasse com o modelo tradicional de cidade homogênea que se condensa gradualmente em direção ao seu centro, uma vez que cidade contemporânea é heterogênea, singular, mutável e de conexões cruzadas e sobreposições (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). De acordo com Cousins (2009), o bairro foi pensado como uma versão contemporânea da cidade de Amsterdã, utilizando-se de materiais característicos como o tijolo aparente. Assim, o documento de Projectbureau IJburg (1996) discute como este modelo contemporâneo de urbanidade tomaria forma em IJburg, mencionando densidade, altura da construção, agrupamento de instalações e atividades em áreas com boa conexão e mistura de funções, a interface com a água e o meio ambiente, as reservas naturais e locais mais afastados que contrastam com o urbano. Além disso, diz que o momento de desenvolvimento urbano com produção de moradias em massa já cessou, sendo necessário atentar-se para a variedade de estilos que são produzidos pelo mercado (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

Um ponto essencial do processo foi a contratação de Frits Palmboom, por volta de 1994, que teve desde as primeiras etapas uma visão de urbanismo e planejamento voltada para a paisagem (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Integraram à equipe também Dirk Sijmons (*lanscape architect*), Yttje Fedes, Jaap van den Bout, Klaas van der Lee.

Em 1995 o Município estabeleceu o *Projectbureau* IJburg (escritório de projeto de IJburg), como responsável pelo plano urbano da área (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996), e que era formado por uma parceria entre Palmbout&vdBout, Bureau H+N+S e dRO Amsterdam (Departamento de Planejamento da Municipalidade) (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Portanto, era parte do departamento de planejamento – dRO (ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND et al, 2011), mas contava também com parceria com grupos privados.

A construção das ilhas se iniciou em 1999, e a construção de ruas e edifícios em 2001 (ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND et al, 2011). O desenvolvimento foi dividido em duas etapas, sendo a primeira fase composta pelas ilhas de Haveneiland, Steigereiland e Rieteiland. Dentro desta primeira etapa, Haveneiland e Rieteiland foram as primeiras e foram desenvolvidas em duas fases: leste e oeste. Já a segunda fase é composta pelas ilhas de Centrumeilan, Middeneiland, Strandeilandand e Buiteneiland. Atualmente (2018/2019), estão sendo desenvolvidos os projetos para Centrumeiland.

Figura 98. Vista aérea de IJburg, ainda em construção.

Fonte: PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015

O ponto de partida e requisitos para a área foram formulados no documento "*Startnota IJburg, Buitenwonen in de stad*" (PROJECT BUREAU IJBURG, 1996). Como base para o plano, o *City Council* aprovou o "*Nota van Uitgangspuntenvoor IJburg*", um memorando de condições de design para IJburg (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Este último, de 1995, foi uma primeira versão do plano, que dava as linhas principais para o desenvolvimento de IJburg e o panorama de prosseguimento urbano para os planos. Conjuntamente foram elaborados documentos com informações suficientes sobre condições urbanas, planos de zoneamento e de urbanismo, viabilidade financeira e técnica e efeitos ambientais (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Esta mesma fonte informa que o documento foi reformulado em 1996, após discussões entre os envolvidos.

Todo o projeto urbano de infraestrutura física e social foi pensado antes do início do desenvolvimento dos edifícios. Enquanto a estrutura principal das ilhas foi feita pela Municipalidade, os outros atores do consórcio se responsabilizaram pelo desenvolvimento das zonas criadas por aquele órgão, incluindo parte dos espaços públicos (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Por exemplo, na segunda fase de desenvolvimento de Haveneiland o Município se preocupou em construir as instalações (como

creches, transporte público, parque) antes das primeiras residências estarem prontas, além dos moradores poderem usar também as instalações da primeira fase da ilha (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004).

As ilhas se distinguem entre si pela estrutura espacial, pela localização e extensão das amenidades urbanas, pelo caráter de área pública e posicionamento no conjunto (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Haveneiland, por exemplo, possui edifícios maiores, coletivos, com densidade atual de 70 habitações por hectare (BAY; LEHMANN, 2017), enquanto outras ilhas contêm projetos habitacionais individuais. Já Rieteiland é "suburbana em seu caráter" (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000, p. 84), com casas isoladas, jardins e densidade menor, com 30 habitações por hectare.

Apesar de cada ilha ter uma estrutura urbana diferenciada, a coesão urbana ainda é mantida por elementos como infraestrutura, instalações, zoneamento e densidade (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). A principal linha definidora e unificadora das ilhas é a da rua em que se localiza o trilho do *tram*, e que possui vias para carros e bicicletas.

Já em relação ao contexto em que se insere, é nítida a relação do urbano com a água, uma vez que esta cruza o interior da ilha por meio de canais formando um sistema interno de transporte, além de existirem cais de parada e portos, *piers* e promenade faceando a água nos limites oeste e norte de Haveneiland. A água neste projeto se compara às praças e parques da cidade e a decisão de se formar várias ilhas (ao invés de uma única) reforça a interface com a massa líquida (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Além disto, segundo o mesmo documento, este entrelaçamento, junto à forma compacta das ilhas, buscava poupar o sistema do rio IJ, ou seja, minimizar impactos sobre ele.

O conjunto contou com diferentes desenvolvedores imobiliários, desde investidores e associações de habitação, até residentes que idealizaram suas próprias habitações, tanto individualmente quanto coletivamente (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Os edifícios da ilha de Haveneiland, por exemplo, foram entregues por meio de três consórcios e envolveu mais de 20 desenvolvedores. Segundo a fonte acima, a produção acompanhou a demanda de mercado, sendo diminuída nos momentos de baixa, até retorno da demanda.

5.1.1 A visão de desenvolvimento da área

Nesta seção serão descritos os principais tópicos do documento intitulado "*Ontwerpvoor IJburg: nota van uitgangspunten*" (Design para IJburg: notas de princípios), um dos primeiros a ser feito para o bairro, e que traz projeções para o desenvolvimento da área, ou seja, características gerais pensadas para IJburg e aspectos a serem observadas nas próximas fases de projeto. São dispostos no documento, em linhas gerais, o desenho do contorno das ilhas, localização da infraestrutura principal, pontes, localização e tamanhos das áreas verdes principais, e concentração de instalações. Previa-se que 2.000 casas fossem construídas por ano em IJburg (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Neste

registro se estabeleceram características do bairro, condições prévias para o desenvolvimento de seus planos posteriores, além de disposições indicativas ou sugestões para tais planos. Seriam permitidas alterações nas etapas posteriores, de planejamento adicional, se estas respeitassem o espírito do projeto e buscassem melhorias (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

Seguindo as disposições do VINEX, a cidade compacta foi a resposta ao uso econômico do espaço, prevenção de fragmentação e limitação do crescimento do uso de automóveis (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). Neste sentido, a atenção se voltou para os conceitos de compacidade, mistura de funções e organização das ilhas em torno de eixos de transporte público (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996). O documento se atenta para o fato de que a densidade não se resume a número de moradias, mas mistura de funções, espaço público apropriado, maiores densidades concentradas em eixos de transporte público, áreas de oferta de atividades e outras com vistas para a água. A perspectiva inicial previa a concentração de instalações em três locais (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996): (i) na parte ocidental do Haveneiland, primeira fase do projeto, a fim de servir aos primeiros moradores; (ii) na área do Centro em conexão direta com o IJburghaven; (iii) no Strandeiland, conectado à praia IJmeer. Segundo o mesmo documento, todas as três áreas estariam ligadas às paradas de transportes públicos, o que fortalece ainda mais a importância destes, e a concentração mais importante de instalações seria na área do Centro, próximo à estação de metrô e bonde combinados – proposta que não foi levada à frente no momento do desenvolvimento de Centrumeiland por causa das alterações de mercado e a crise econômica. Além dessas concentrações, existem inúmeras instalações espalhadas por toda a área (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

Nota-se também neste documento, como já evidenciado anteriormente, a preocupação da relação do projeto urbano com a água do rio, que penetra e cruza o bairro, a necessidade de serem criadas áreas heterogêneas, que cada ilha tivesse suas características próprias apesar de se manter uma unidade e coesão no conjunto, e a relação das ilhas com o continente (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

O documento traz orientações sobre aspectos a serem observados para se manter a heterogeneidade e características ou identidade das ilhas, sendo que elas se distinguem por sua estrutura espacial, posicionamento no conjunto, amenidades urbanas e caráter da área pública. As ilhas não devem se caracterizar por um tipo específico de habitação ou por uma categoria de financiamento, sendo que sua distinção se daria exatamente por tal combinação (PROJECTBUREAU IJBURG, 1996).

A ocupação do espaço também teria interferência no desenvolvimento das ilhas. Sugestões são feitas neste mesmo documento, mas seriam decididas e testadas no projeto posterior. Então, a proposta apresentada por Projectbureau IJburg (1996) apresenta pontos para cada uma das ilhas e estabelece:

(i) Steigereiland: ilha mais à oeste e, portanto, a primeira impressão que se tem de IJburg quando se chega a partir do centro de Amsterdã. Oferece vistas para o IJmeer e estava prevista uma área para casas flutuantes e construção em plataformas acima da água. A área

pública é formal e de larga escala ao longo da avenida, onde se concentram os edifícios em altura. Em média, a densidade seria de 65 casas/hectare.

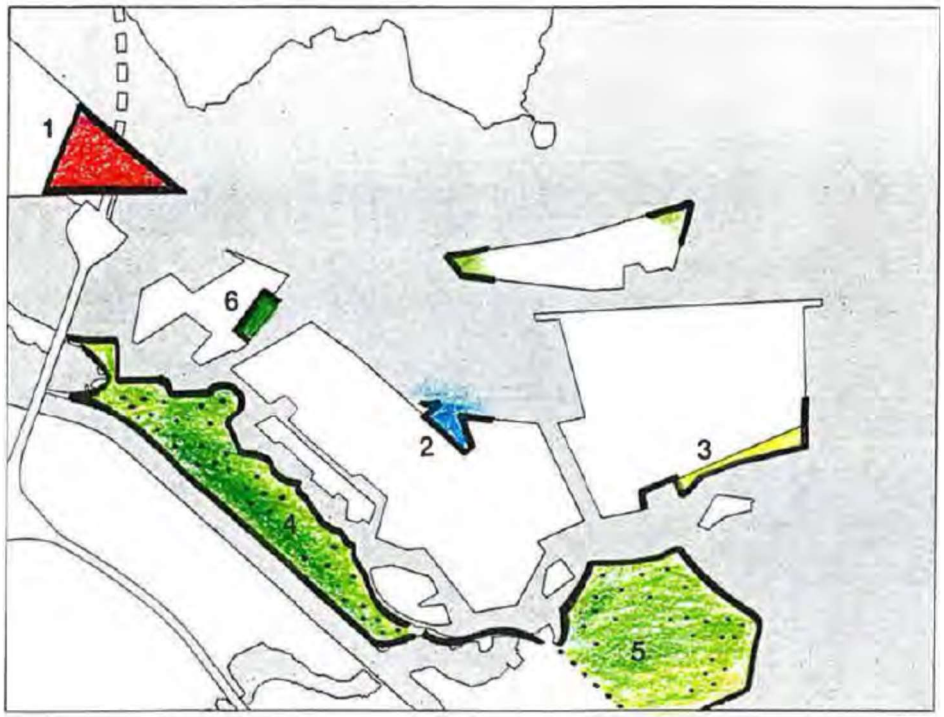
(ii) Haveneiland: seu eixo central é a avenida por onde passa o *tram*, onde se cria um *boulevard*. Destaca-se nesta ilha a marina, com edifícios ao seu redor, o que permite a relação do bairro com a água e sua ligação por transporte aquático. Em relação às habitações, o plano previa grande diferenciação e flexibilidade, com diversidade de tipologias, desde apartamentos a casas isoladas e unifamiliares, sendo que a maioria teria portas voltadas para frente da rua. As ruas principais teriam delimitações sólidas pelas paredes das construções, sendo que as ruas residenciais teriam entre três e quatro pavimentos e as ruas em torno das paradas de transporte público teriam até oito pavimentos. Já na borda sul estariam os edifícios menos urbanos (mais baixos, casas entre dois e três andares), em concordância com a ilha de Rietlanden, a fim de se criar transição entre terra e água. Na área mais central haveria forte combinação de funções, como lojas, restaurantes e escritórios. Os edifícios seriam previstos em blocos e sua densidade podia variar entre 50 e 100 moradias por hectare, com uma média de cerca de 85 habitações por hectare. Os pátios seriam intimistas, em contraste com a rua pública e a água cruza toda esta ilha por meio de canais internos.

(iii) Rieteilanden: ilhas menores, que seriam divisão entre Haveneiland e o Dimerpark (área ambiental). Sua escala, incluindo os espaços públicos, é mais modesta e reservada. Os jardins privados das habitações individuais teriam acesso à água. A densidade varia entre 30 e 50 habitações por hectare com uma média de cerca de 45 habitações por hectare.

(iv) Strandeiland: ilha que avança no IJmeer previa uma praia e uma marina, e se dividiria em três partes, cada qual com suas características próprias. Se organizaria ao redor de um parque, que conectaria a praia ao shopping center e à estação de metrô. A área oeste do parque teria um caráter urbano, que se relacionaria com a área central do Haveneiland. Os edifícios formariam blocos sólidos, com densidade média variando de 55 a 85 casas por hectare, dependendo da parte da ilha.

(v) Buiteneiland: como um banco de areia ao longo da costa de IJburg, fornece proteção e divisão entre o conjunto de ilhas e o Markermeer. O espaço público seria informal, composto por avenidas verdes e calmas. O aspecto verde da ilha seria reforçado por parques residenciais. A ênfase seria no domínio privado e nas habitações mais tradicionais. Nos extremos da ilha se concentrariam funções especiais. Já na área da ponte haveria uma marina com restaurantes. A densidade média seria de 45 habitações por hectare e varia de 30 para 80 casas por hectare.

Figura 99. Localização da marina (número 2) e da praia (número 3). No número 4 estaria o parque do Diemerpark, e no número 5 uma ilha artificial criada nos anos 1960 (no documento se busca estimular o desenvolvimento da natureza e uso recreativo para IJburg, além de prever acessos e visuais).

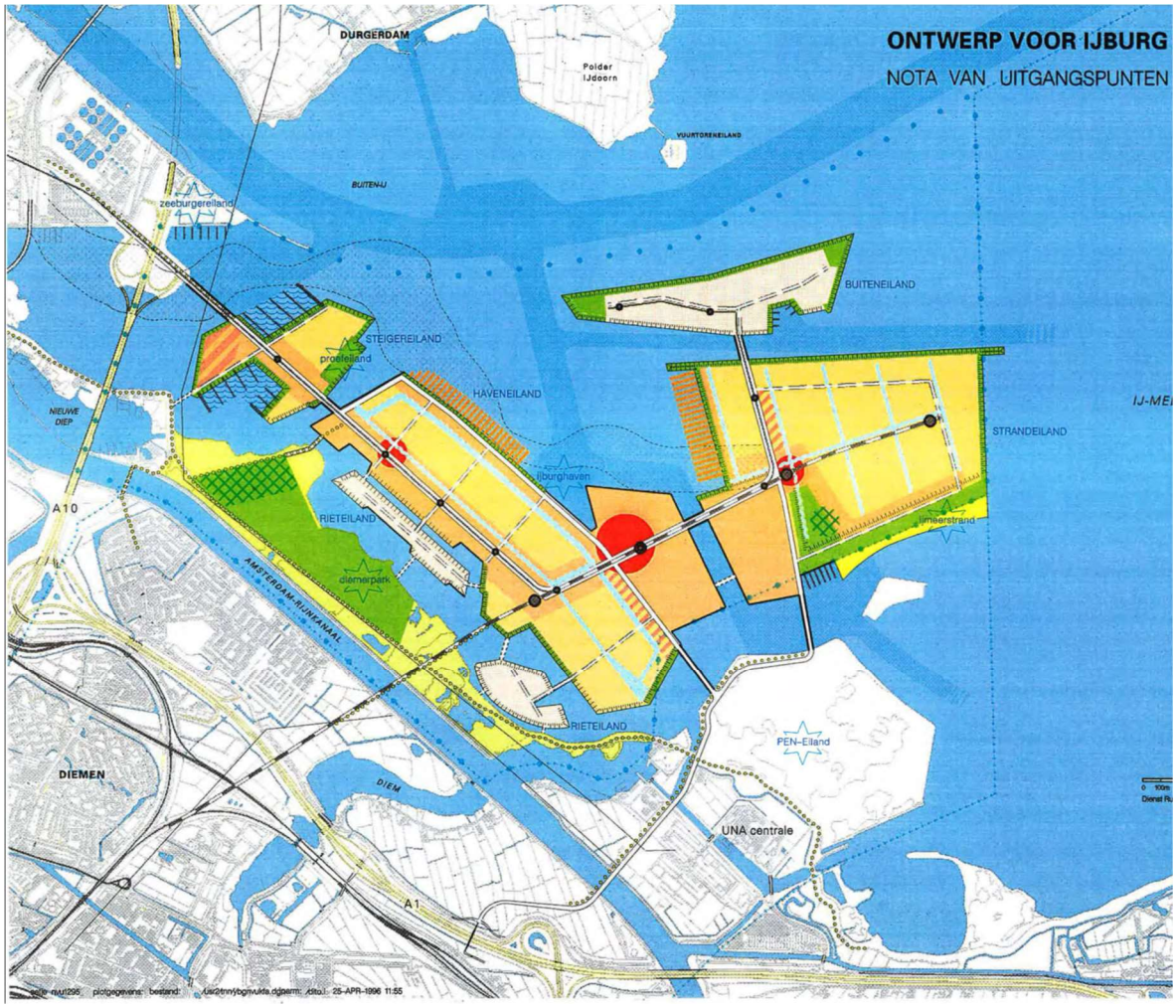


Fonte: PROJECTBUREAU IJBURG, 1996

Figura 100. Impressão geral do plano, no documento do memorando de pontos de partida para o design de IJburg.

Fonte: PROJECTBUREAU IJBURG, 1996

Figura 101. Plano prévio disposto no documento



Fonte: PROJECTBUREAU IJBURG, 1996

5.1.2 O projeto de Haveneiland

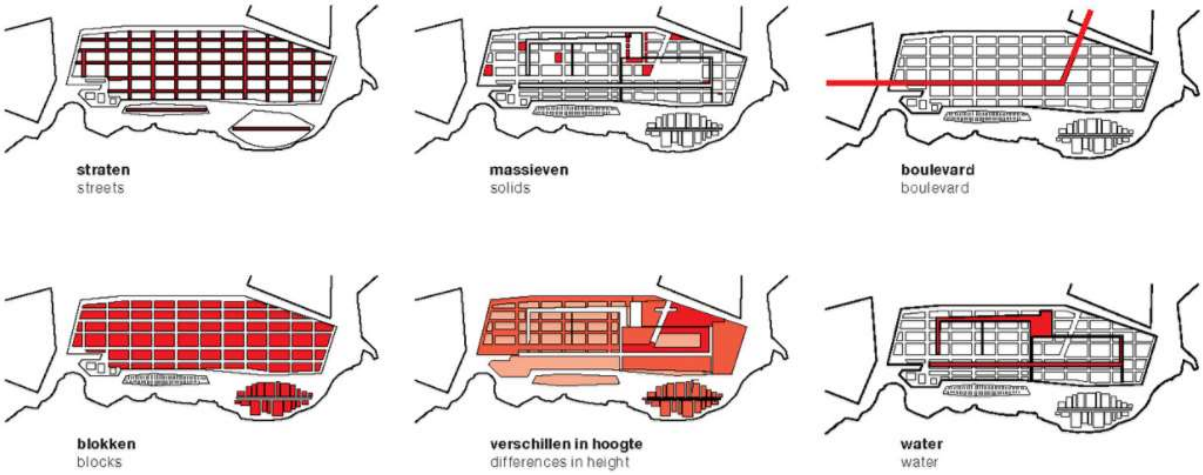
Após decisão de maior detalhamento do plano inicial, prosseguiu-se com os projetos de Haveneiland e Rieteilanden West (oeste), através do *Globaal Stedenbouwkundig Plan* (Plano Global de Desenvolvimento Urbano), o esquema de desenho urbano (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). O projeto de Haveneiland e Rieteilanden foi contratado em 1999 pela cidade de Amsterdã e Waterstad IJburg CV (informações do website do escritório Architekten Cie). Contrataram Frits van Dongen, com seu time formado por Holger Schmidt, U. Garritzmann, R. van Houten, em colaboração com Felix Claus, Clausen en Kaan Architecten, Ton Schaap, Schaapen en Stigter, para desenvolveram o *masterplan* da região, com 7.062 habitações e 263.500 m² de facilidades (informações do website acima).

Apesar da conformação externa das ilhas se organizar de forma não retilínea, a estrutura interna de Haveneiland forma um grid ortogonal de ruas e canais, com quadras retangulares e miolos de quadra. Esta solução de grid possui dimensões similares aos bairros tradicionais de Amsterdã (ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND et al, 2011). Segundo os projetistas, "o conceito de

grid pode ser descrito em termos de três camadas: projeto de paisagem, desenho urbano e distribuição de funções de programa" (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000, p. 83. Tradução da autora).

Em Haveneiland os canais cortam o grid, mas, ao mesmo tempo, complementam o desenho da malha. Além disso, os canais abrem blocos de quadras que seriam fechados se não fossem cortados pela água, assim como os espaços públicos também interrompem a regularidade do grid (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000).

Figura 102. Infográficos da proposta para Haveneiland, em IJburg



Fonte: Site Fritz van Dongen: https://vd-k.eu/haveneiland-ijburg-amsterdam/

Sobre o uso de grids e blocos perimetrais em Haveneiland:

> Usar um grid em IJburg foi uma escolha ousada para os designers. A grade restringe a variação e o caos da cidade (...). Ela combina com a tradição de Amsterdã também. A morfologia da cidade é determinada por uma variedade de estradas retas e blocos longos, como o cinturão de canais na antiga Amsterdã e seus distritos do século XIX. As grades tornam a cidade coerente e legível. (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015, p. 26. Tradução da autora)

Ademais, o grid permite trabalhar com diversos desenvolvedores ao mesmo tempo, sendo que todas as partes têm as mesmas oportunidades e que o espaço público sóbrio dá liberdade e coesão para os blocos dentro do grid (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Em Haveneiland, todas as posições do grid seriam semelhantes, sendo incluídos neste princípio de igualdade também os elementos da paisagem e da estrutura principal (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Além disso, segundo estes autores, a

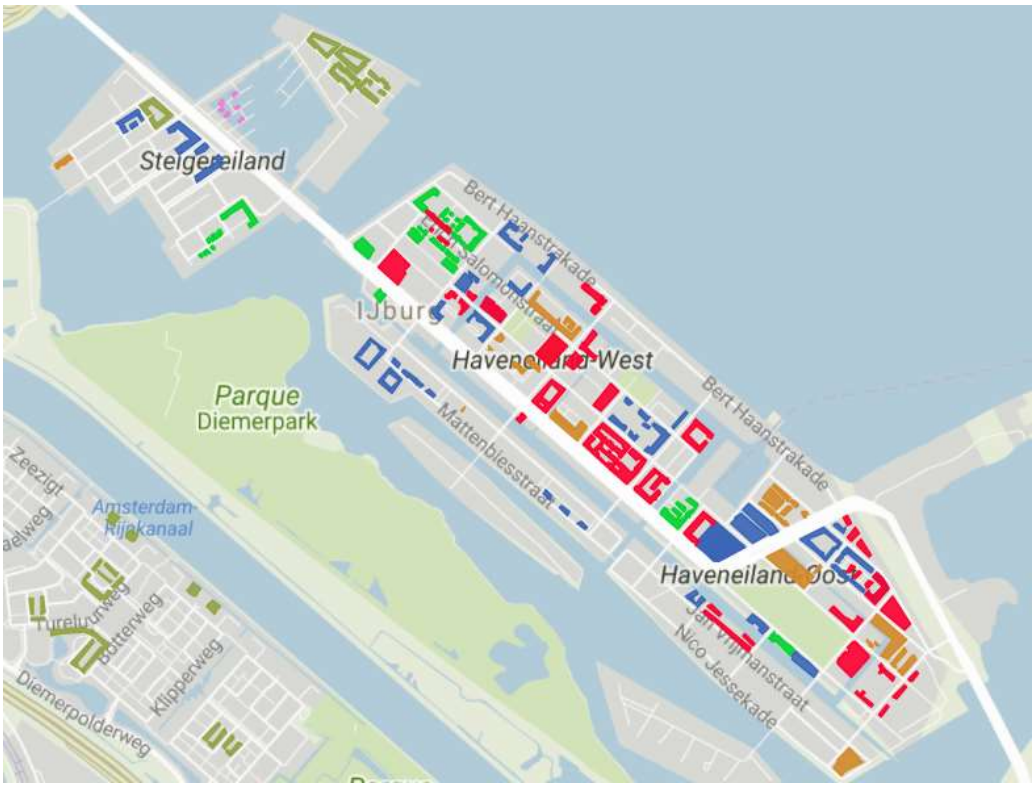
distribuição do programa também seria igualitária ao longo do grid desta ilha, incluindo o programa habitacional, com apartamentos e casas de família única.

Por outro lado, levando em conta o posicionamento em relação ao grid e diferenças em seu tamanho, tem-se como resultado que cada bloco é único, sendo que o projeto de cada quadra é específico, ainda segundo De Architekten Cie, Claus & Kaan Architecten Amsterdam e Schaap & Stigter (2000). Assim, apesar de haver um ritmo na divisão das quadras, elas tinham pequenas diferenças em tamanho, em posição em relação aos canais e áreas públicas, e em altura de seus edifícios, o que configurou paisagens distintas e identidades para cada área. Portanto, o desenho urbano da ilha se baseia no balanceamento entre ordem e caos, coesão e variação (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Para Savini (2016) buscava unir as melhores características de ambientes urbanos e suburbanos.

Os limites da quadra voltados para a rua em Haveneiland são formais e uma faixa de transição de 1,2 metros é mantida entre a rua e as casas (DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER, 2000). Segundo o grupo, a verticalidade nos limites dos blocos mantém a unidade da habitação urbana e evita-se cozinha e jardins frontais faceando a rua, mantendo-se áreas de estar voltados ao espaço público. O andar térreo dos edifícios ao longo das ruas principais possui maior altura, o que possibilita seu uso como negócios, escritório, comércio, restaurantes, entre outros (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Voltando a De Architekten Cie, Claus & Kaan Architecten Amsterdam e Schaap & Stigter (2000), as áreas internas são informais e possuem terraços na cobertura, espaços de lazer, pátios e áreas de brincadeiras, sendo que os estacionamentos estão contidos nos próprios edifícios ou no subsolo, liberando o miolo de quadra.

Há mistura de tipos de habitações, sendo 30% social para rendas baixas ou muito baixas, 40% média renda e 30% de alto valor e mistura de funções, com comércio, restaurantes e serviços (que chegam a 25% do total construído) junto às habitações, essencialmente, no térreo (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015), que possui uma altura maior exigida. Existem edifícios e espaços culturais, de convívio e de lazer, como uma biblioteca pública, creche, escola, playgrounds, áreas de esportes, áreas de saúde, centros de lazer, e portos/marinas (com promenade nos limites oeste e norte de Haveneiland, e área de ancoramento de barcos privados), além de diferentes áreas públicas verdes e de um caminho público no perímetro da ilha de Haveneiland. Algumas casas utilizam elementos sustentáveis que vão além do exigido por normativas holandesas (COUSINS, 2009) e possuem tamanhos maiores que o padrão de Amsterdã (SAVINI, 2016).

Figura 103. Propriedades de Associações de Habitação em IJburg, em 2017.



Fonte: https://maps.amsterdam.nl/afwc/?LANG=pt

Figura 104. Mapa de usos não residenciais em IJburg: lojas (vermelho); hotéis/restaurantes/bares (laranja); lazer e esportes (verde escuro); saúde, educação e religião (verde claro); escritórios (azul claro); enterprises (roxo); em 2017.

Fonte: https://maps.amsterdam.nl/functiekaart/?LANG=pt

Sobre o processo de projeto é importante ressaltar sua abertura e participação de diversos times de profissionais:

> A abertura do processo de design também ocorreu internamente, dentro da autoridade municipal. Especialistas nos campos de moradia, natureza, tecnologia, água e custos passaram a dividir o mesmo espaço de trabalho com os projetistas e o gerente municipal de projetos. Isso facilitou a obtenção de um processo de projeto verdadeiramente integrado, no qual todos os aspectos e ideias pudessem ser imediatamente transferidos para a prancheta. IJburg foi um dos primeiros planos de grande escala (iniciados pelo governo) que abriram radicalmente o processo de planejamento para a entrada externa. Eventos em centros comunitários foram organizados e mesas de discussão foram montadas, onde os moradores puderam compartilhar seus desejos e opiniões sobre os projetos com os designers. O resultado foi um processo de design interativo. (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015, p. 36. Tradução da autora)

Os desenvolvedores deveriam seguir os parâmetros de *design codes* específicos para a área e para os terrenos. Além disso, para garantir a qualidade do projeto, o *City Council* estabeleceu um *quality team* que era coordenado por Kees Rijnboutt, e, a partir do ano 2009, por Frits Palmboom (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). A equipe era formada por autores do *masterplan*, arquitetos, *urban planners*, arquitetos de paisagem e representantes da comissão de controle estético (*Welstandscommissie*). A primeira reunião do *quality team* IJburg ocorreu em 15 de julho de 1997 (RIJNBOUTT, 2009). O time de qualidade não só aconselhava o cliente e gabinete de projeto sobre a qualidade dos planos enviados, mas também respaldava os arquitetos quando necessário (RIJNBOUTT, 2009). Segundo o governo escocês, a qualidade e integração do projeto do bairro foram garantidas pelos "times da qualidade" (SCOTTISCH GOVERNMENT, 2016), que mantinham consistência e controle sobre o conjunto todo.

Cada quadra era então desenvolvida por uma equipe, junto com três arquitetos distintos, sendo que estes estavam sob responsabilidade do supervisor da quadra que garantia que os projetos individuais tivessem coerência no conjunto, que conflitos de uso fossem considerados e que o espaço comum do bloco fosse desenvolvido. O trabalho destes supervisores era, por sua vez, controlado pelo *Quality Team* mencionado acima.

> Também demonstra como um planejamento cuidadoso e um mecanismo de entrega robusto podem permitir a construção de uma área com muitos designers e modelos de desenvolvimento diferentes, produzindo uma rica variedade de ambientes construídos (...). Os layouts de rua são convencionais e dentro desse quadro há espaço para uma arquitetura extraordinária, mas ela está contida dentro de uma estrutura de ruas e blocos bem definidos que permitem variedade arquitetônica sem se distrair do lugar (SCOTTISCH GOVERNMENT, 2016, p. 132. Tradução da autora).

Portanto, a qualidade do projeto em IJburg não resulta somente de um programa urbano forte, mas de sua combinação com um time de qualidade que controla o design de cada bloco e de cada casa

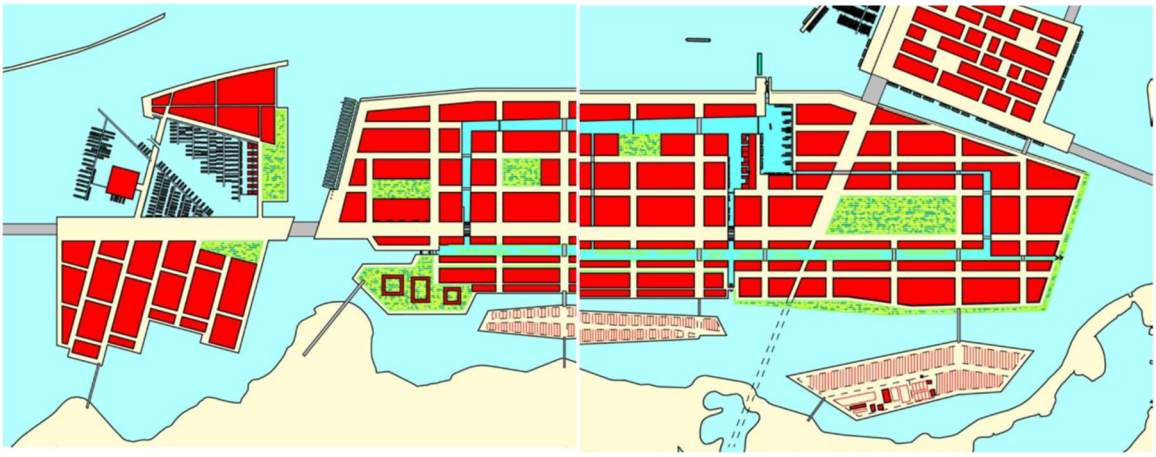
individualmente, assim como a participação de bons profissionais de arquitetura e ambiente construído desde fases iniciais do processo (COUSINS, 2009). Como resultado, atingiu-se um projeto que é muito característico de Amsterdã, com altas densidades e com relação próxima à água, mas ao mesmo tempo com uma identidade muito própria, que não se repete em outro local, seja ele do VINEX ou não (ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND et al, 2011). Além disso, desde o princípio buscava-se uma variedade de imagens, desde o plano urbano, com um grid que variava de tamanho e de relação com os canais e espaços públicos, criando quadras únicas, quanto na exigência de que cada quadra fosse elaborada por três arquitetos distintos, evitando a repetição de volumes ou edifícios reproduzidos em série. Savini (2014) reforça esta ideia ao mostrar que os princípios de projeto e o *Quality Team* buscavam combinar a necessidade de produção rápida e em massa de habitações e se evitar a estandardização das superfícies construídas em habitações monótonas, repetitivas e em série.

5.1.3 O plano urbano para Haveneiland e Rieteiland leste

O documento denominado "*Stedenbouwkundig Plan Haveneiland en Rieteiland Oost*", publicado por Gemeente Amsterdam et al (2004), é o plano urbano que marca a transição da fase de elaboração para a fase de implementação da área leste de Haveneiland e Rieteiland leste. Nele são estabelecidos o projeto urbano, programa de habitações e serviços, e requisitos para desenvolvimento e construção. Apesar do layout espacial (por exemplo, dimensões e heterogeneidade dos blocos) ser continuação e replicação da primeira etapa de desenvolvimento da ilha (oeste), alterações foram incorporadas, levando em consideração a experiência da etapa anterior e de novas ideias (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004), além de possuir flexibilidade para se adaptar às necessidades futuras. Ou seja, percebe-se um processo de aprimoramento do projeto ao longo das etapas de desenvolvimento.

Na área leste de Haveneiland e Rieteiland foram previstas 2.642 moradias, sendo que 30% seria aluguel social, 40% destinadas ao segmento médio e 30% do setor livre e, do total, pelo menos 45% de casas unifamiliares (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004). Segundo o documento, no setor de aluguel social, a área média mínima das habitações é 86m², sendo 20% das moradias com quatro quartos/salas, 20% com cinco quartos/salas. Já as casas do setor livre não têm quantidade rigidamente fixada (pode ter 5% de variação de acordo com o mercado), não têm tamanhos fixados, mas devem seguir a norma de estacionamento de toda a ilha (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004).

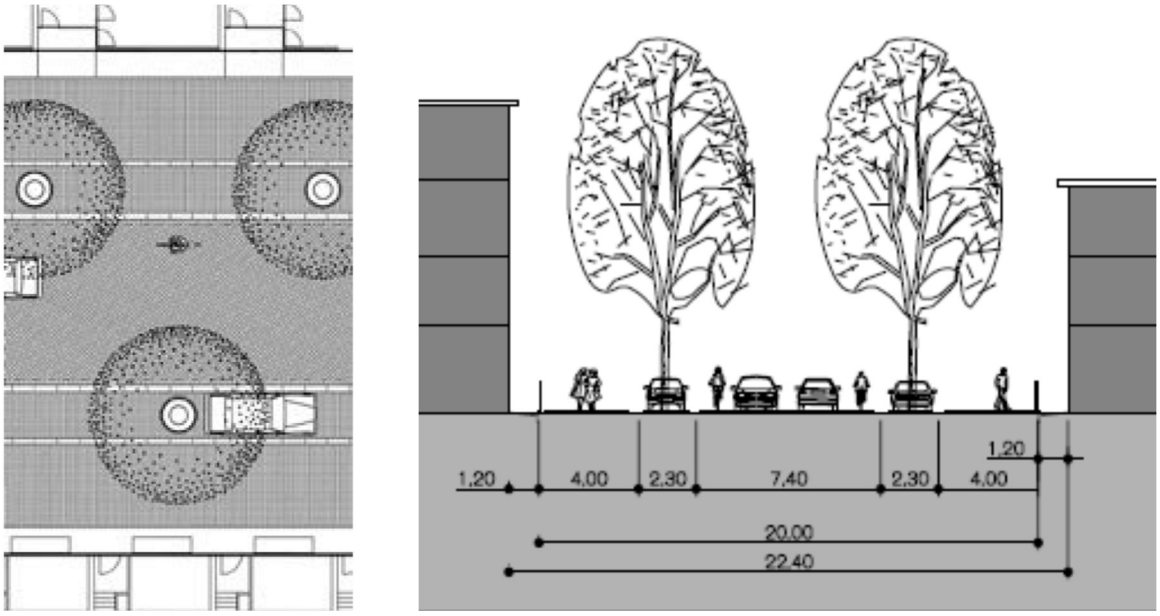
Figura 105. Desenho urbano das ilhas de IJburg.



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004

As ruas, de 20 metros de largura, acomodam o corredor para carros, calçadas largas e áreas de estacionamento dos dois lados, com árvores a cada duas vagas (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004). Ademais, o mesmo documento especifica que ao longo dos edifícios de grande parte do conjunto exista uma faixa de 1,20m, criando certa distância entre o edifício e a rua, deixando no total um espaço de 22,40m entre os edifícios de cada lado da rua - esta margem não existe ao longo das avenidas principais e é maior nas margens de alguns perímetros. Além disso, avenidas como o IJburglaan e Pampuslaan possuem dimensionamento distinto, devido, entre outros motivos ao *tram*.

Figura 106. Planta e perfil das ruas internas da ilha de Haveneiland



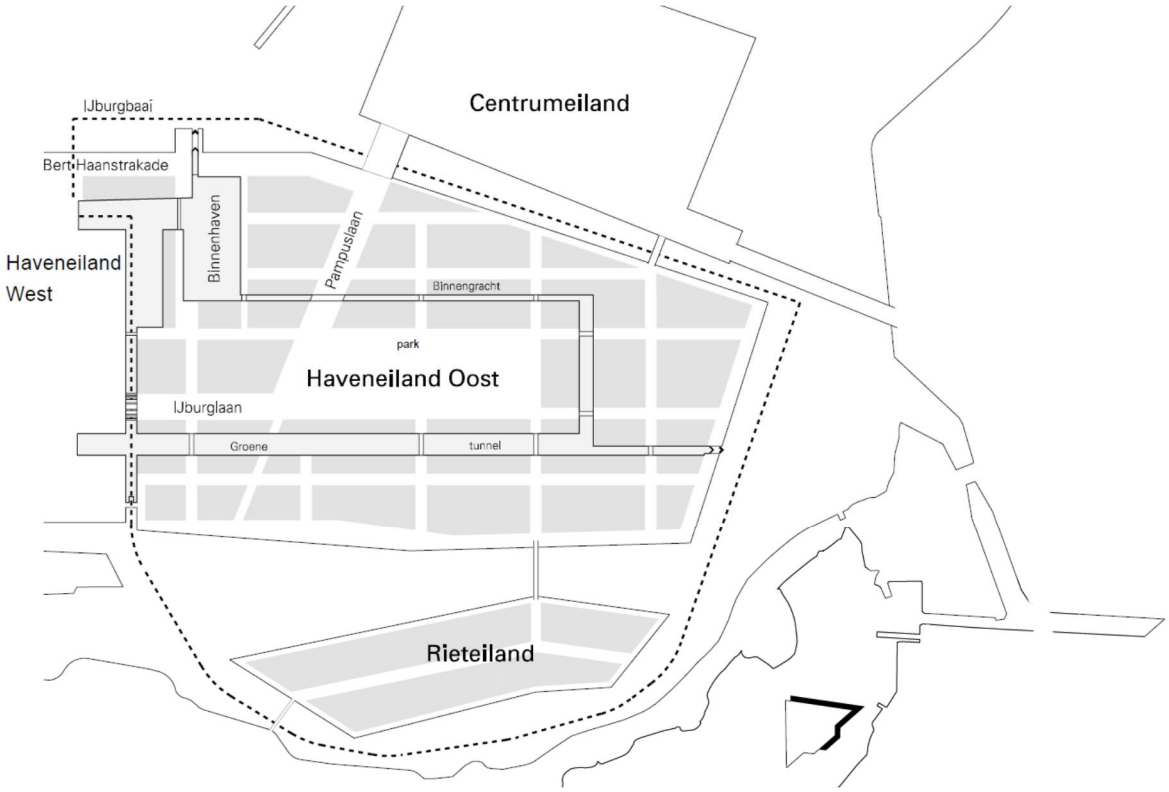
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004

Sempre que possível, as ruas ao redor de parques só possuem estacionamento em um dos lados, próximo aos edifícios, para manter a relação espacial entre o parque e a rua (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004). Segundo o documento, o espaço possui parquinhos para crianças e quadras de esportes, que se inserem de forma natural, são acessíveis ao público e podem ser utilizados pelas escolas existentes ao seu redor.

O plano indica alturas máximas e mínimas para edifícios de cada trecho, sendo que no lado leste, ao longo das avenidas principais, do parque e do porto, sugere-se a construção de quatro ou mais andares, enquanto que no restante desta parte da ilha são utilizados principalmente três andares. Ademais, foram estabelecidas no documento algumas pré-condições de planejamento urbano, como (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004): altura mínima de pé-direito no térreo de algumas ruas (3,5 metros); cantos dos blocos fechados com construção, demarcando os limites entre interior e exterior; ao menos um acesso ao interior da quadra pelo lado maior do bloco; as áreas públicas internas das quadras são livres de carros; a única pré-condição em Rieteiland é a subdivisão dos lotes (100 parcelas de aproximadamente nove metros de largura e 100m de profundidade), com condições quase iguais e possibilidades distintas de implantação da casa no lote (sempre casas isoladas); uso de materiais na fachada: tijolo, concreto, pedras naturais, madeira, vidro, e que o estuque branco pode ser utilizado apenas em certa porcentagem da superfície total da fachada, mantendo consistência em toda a ilha; indica materiais do telhado; a fim de buscar o controle social, na medida do possível, a vida nos blocos foca na rua e nas áreas internas acessíveis a todos; a água é mencionada como forma de transitar e de lazer. Os projetos ainda definem localização de mobiliário urbano e preveem iluminação pública, arborização, e instalações artísticas em espaços públicos. O plano informa também sobre as possíveis alterações na proposta: caso as condições futuras de mercado exigir alterações ou se houver interpretações diferentes, o município deve ser consultado.

Sobre as áreas de pátios internos em Haveneiland Oost, o plano indica que estas poderiam ser projetadas como espaço público, como pátio privado comum aos moradores ou como jardins comunitários, além de ser possível cortar os blocos de edifícios com ruas internas sem carros, sendo que os pátios internos não deveriam ser utilizados para estacionamentos públicos. Assim, define-se que o Plano de Desenvolvimento Urbano deve indicar claramente, tanto em seu layout quanto no uso dos materiais, quais partes são publicamente acessíveis, com segurança, e quais partes são privadas. Diversas normas devem ser respeitadas em tais espaços, como: número de acessos limitados; possibilidade de se ver os pátios a partir das casas (sem pontos cegos); iluminação; permitir a alterações posteriores, como seu fechamento; atenção às casas no térreo; acessibilidade; materiais a serem utilizados; áreas de jogos e lazer (como acessibilidade, segurança, materiais, equipamentos); aspectos relacionados a equipamentos e mobiliário urbano; e necessidade de se construir áreas de fácil limpeza. O projeto para o pátio deveria ser pensado juntamente com os blocos de edifícios.

Figura 107. Área de planejamento



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004

Em relação à equipe de supervisão, estabelece-se uma equipe especial para acompanhamento do processo de projeto dos planos de desenvolvimento urbano, como forma de controlar que o caráter determinado inicialmente seja seguido, além de coordenação dos diferentes subplanos e de intermédio com a *Welstandscommissie*. Por outro lado, o processo de abriu a participações externas, em que residentes opinavam junto aos projetistas em eventos em centros comunitários (PALMBOOM; VAN VELDHUIZEN; SCHAAP, 2015). Ao longo do desenvolvimento da área foram feitas ainda consultas com grupos sociais, como sindicatos de idosos e associações ligadas às mulheres e aos ciclistas (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004).

Estabelece-se que o Município, com base no plano urbano, desenvolveria o projeto para o espaço público, como parques e pontes, que também passaria pela avaliação da equipe de qualidade (GEMEENTE AMSTERDAM et al, 2004). Outras partes envolvidas participariam a fim de se coordenar o desenvolvimento de distintas partes, como layout e infraestrutura subterrânea.

5.1.4 Processo de projeto em Haveneinland

A visão para IJburg, descrita anteriormente, dava premissas iniciais para a criação do conjunto de ilhas. Esta visão foi então detalhada pela equipe do *masterplan* em Haveneiland, gerando o documento também apresentado anteriormente. Este processo não foi tão linear, uma vez que a primeira proposta de *masterplan* foi recusada, gerando retrabalho e um novo *masterplan*.

Em adição ao documento do *masterplan* foi desenvolvido um *booklet*, de autoria da equipe que elaborou o *masterplan* de Haveneiland. Ele caracterizava o projeto, dando a ambiência esperada, guiando e dando condições e sugestões aos arquitetos que viriam na etapa posterior do processo, de desenvolvimento dos edifícios, por exemplo. Assim, além das regras dispostas nos planos, este volume gráfico apresenta, por meio de imagens, montagens e colagens, aspectos visuais e ambiências a serem criadas no bairro.

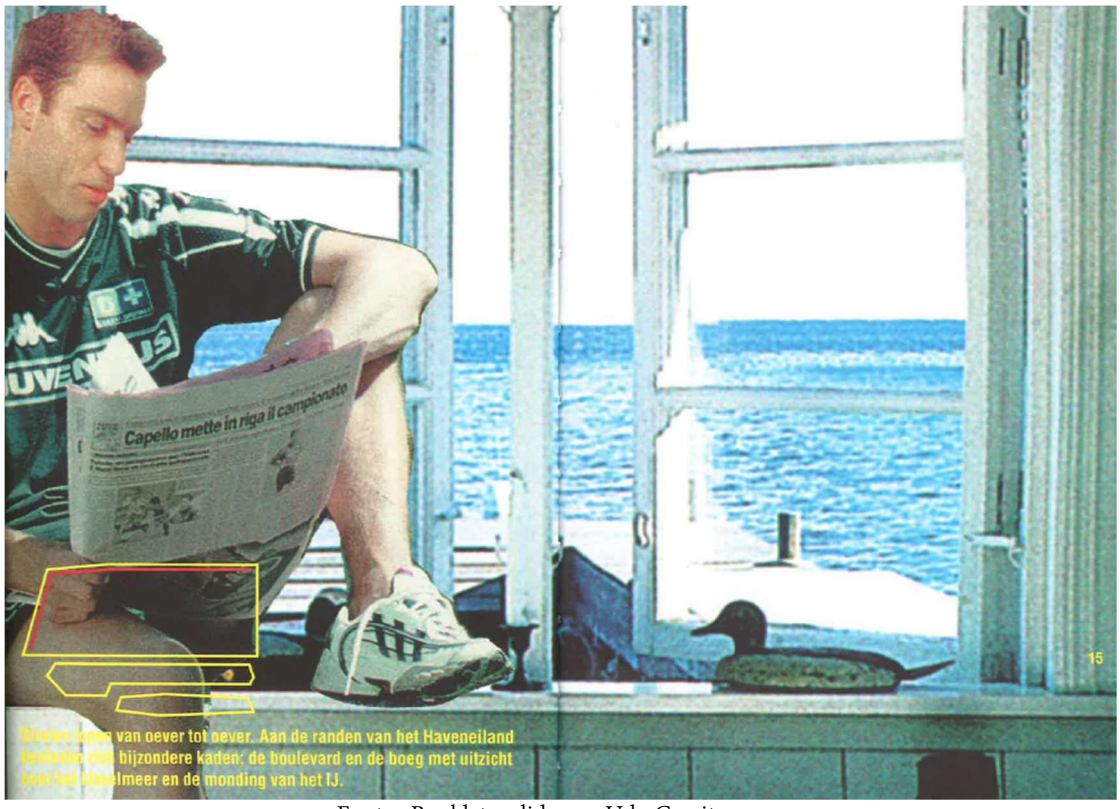
Figura 108. Booklet do projeto para IJburg. Caráter do bairro.

Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 109. Booklet do projeto para IJburg. Caráter para ruas que cruzam canais.

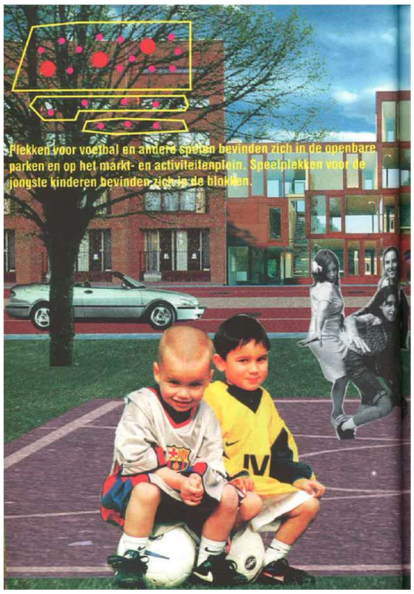
Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 110. Booklet do projeto para IJburg. Relação com a água.



Fonte : Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 25. Booklet do projeto para IJburg. Espaços de lazer e convívio.

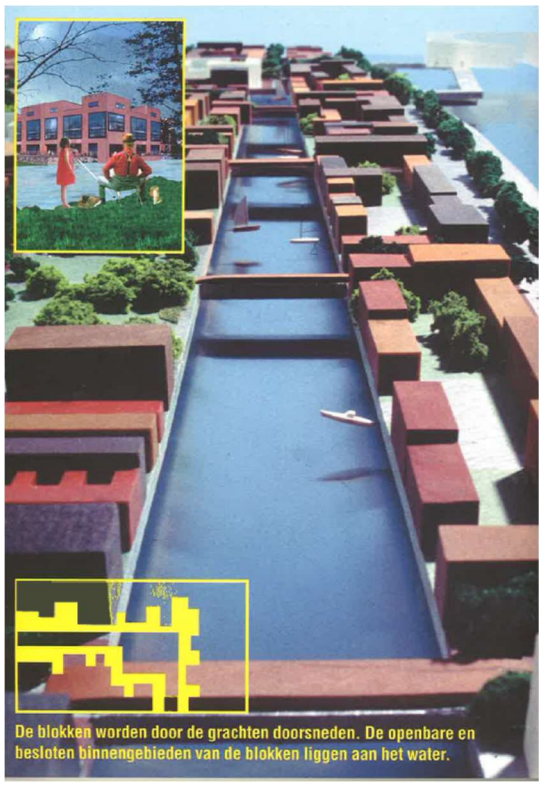


Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 25. Booklet do projeto para IJburg. aráter pretendido para o espaço público demarcado.

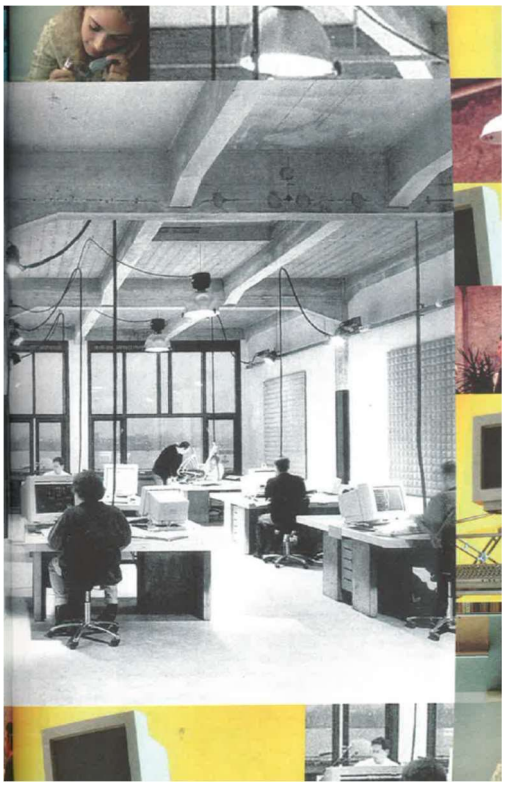
Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 111. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas em miolo de quadra (interno), onde o bloco é cortado por canal



Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 112. Booklet do projeto para IJburg. Espaços de trabalho no térreo: pé-direito maior e relação com espaço público.

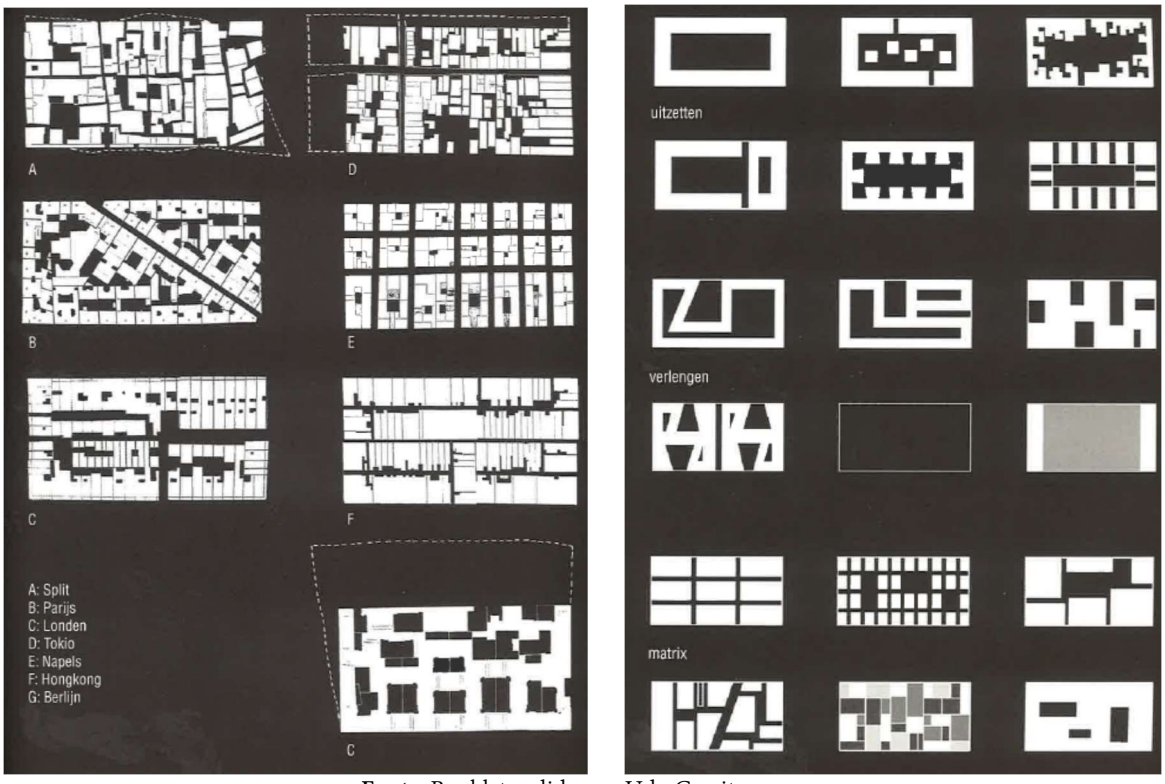


Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 113. Booklet do projeto para IJburg. Na primeira imagem, mostra-se a relação pretendida entre Haveneiland e Rieteiland (densidades e tipos de moradias distintas). Na segunda imagem, relação de quadras em grid.

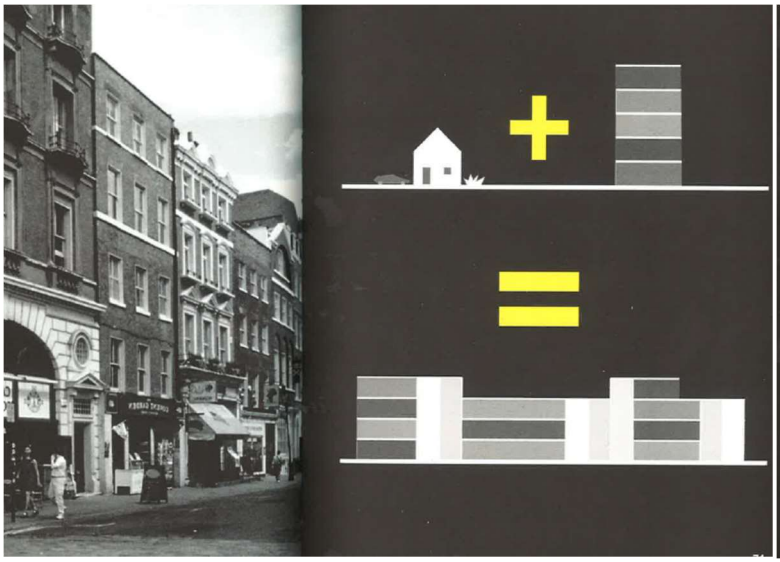
Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 114. Booklet do projeto para IJburg. Baseando-se em configurações urbanas de outras cidades, a equipe de projeto faz sugestões de diferentes formas de se ocupar as quadras em IJburg



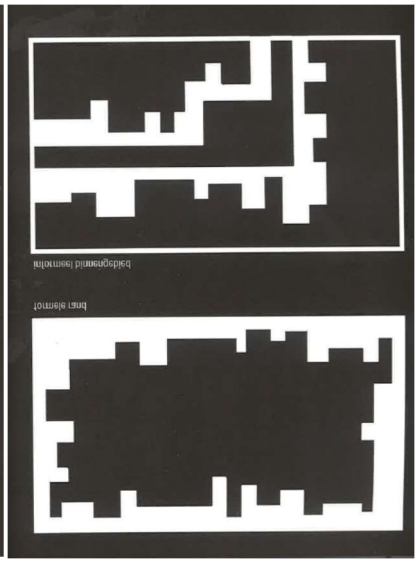
Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 115. Booklet do projeto para IJburg. Junção de residências unifamiliares e habitação coletiva: blocos habitacionais com programa heterogêneo, mas com urbanidade contínua.



Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 116. Booklet do projeto para IJburg. Usos externos formais (voltados para a rua), usos internos informais e livres (miolo de quadra)

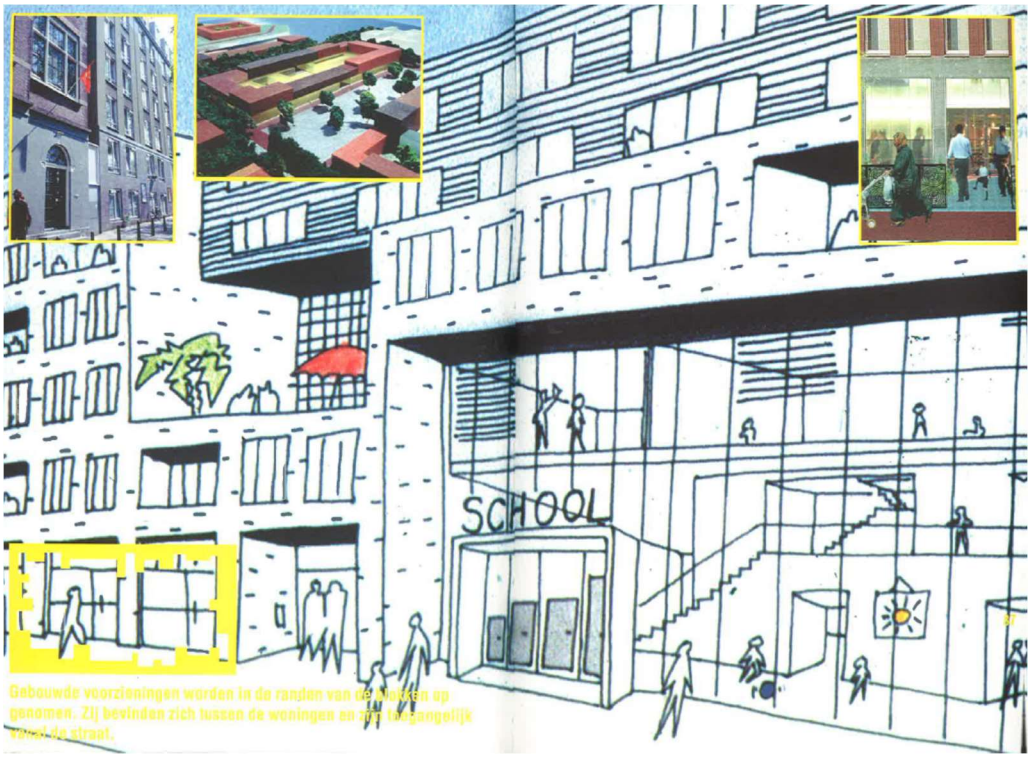


Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 117. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas voltadas para a rua (externo)

Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 118. Booklet do projeto para IJburg. Relações do edifício com o espaço público.

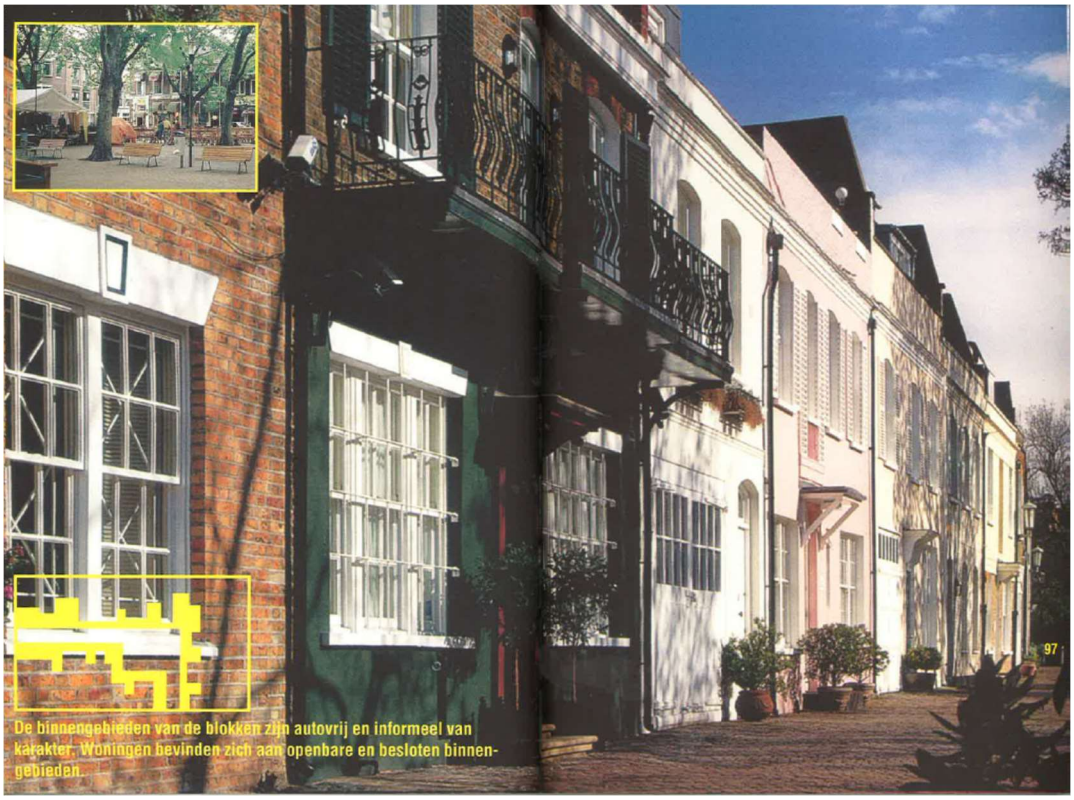


Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 119. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas voltadas para a rua (externo). Relação entre interior e exterior.

Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 120. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas em miolo de quadra (interno)



Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 121. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas em miolo de quadra (interno)

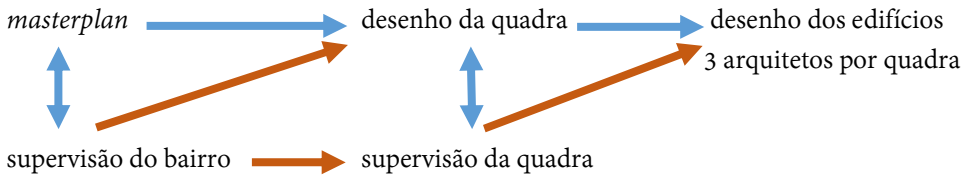
Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

Figura 122. Booklet do projeto para IJburg. Caráter das fachadas em miolo de quadra (interno)

Fonte: Booklet cedido por Udo Garritzmann

A partir dos planos urbanos elaborados, e do *booklet*, inicia-se o processo de desenho das quadras e dos edifícios. Cada quadra tinha seu desenho urbano elaborado por um escritório de arquitetura, baseado no *masterplan*, e desenvolvido juntamente com a companhia construtora (entrevista 19, 2017). Esta equipe de desenho da quadra unia três arquitetos ao processo, que desenvolviam os edifícios de uma quadra e estavam subordinados a um supervisor do bloco (entrevista 19, 2017). E, controlando a produção do bairro todo, existia um time de qualidade, que supervisionava toda a produção da ilha. Para interação e integração do projeto como um todo, realizavam-se workshops, em que cada arquiteto apresentava o seu projeto, e todos os projetos eram dispostos juntos, para se ter perspectiva do conjunto. Neste momento, os membros do *quality team* faziam críticas e solicitavam alterações, o que gerava um processo de negociação entre arquitetos, supervisores de quadra e o *quality team*. Tornava-se uma espécie de projeto conjunto - não no modo de trabalhar, mas em relação à negociação, concordância e controle pela Municipalidade, pelos supervisores e pelo *quality team* (entrevista 19, 2017). Esta é uma das qualidades de Amsterdã, que, diferentemente de planos neoliberais típicos, em que se pode fazer o que quiser na sua área, há um controle do desenvolvedor e do construtor (entrevista 19, 2017).

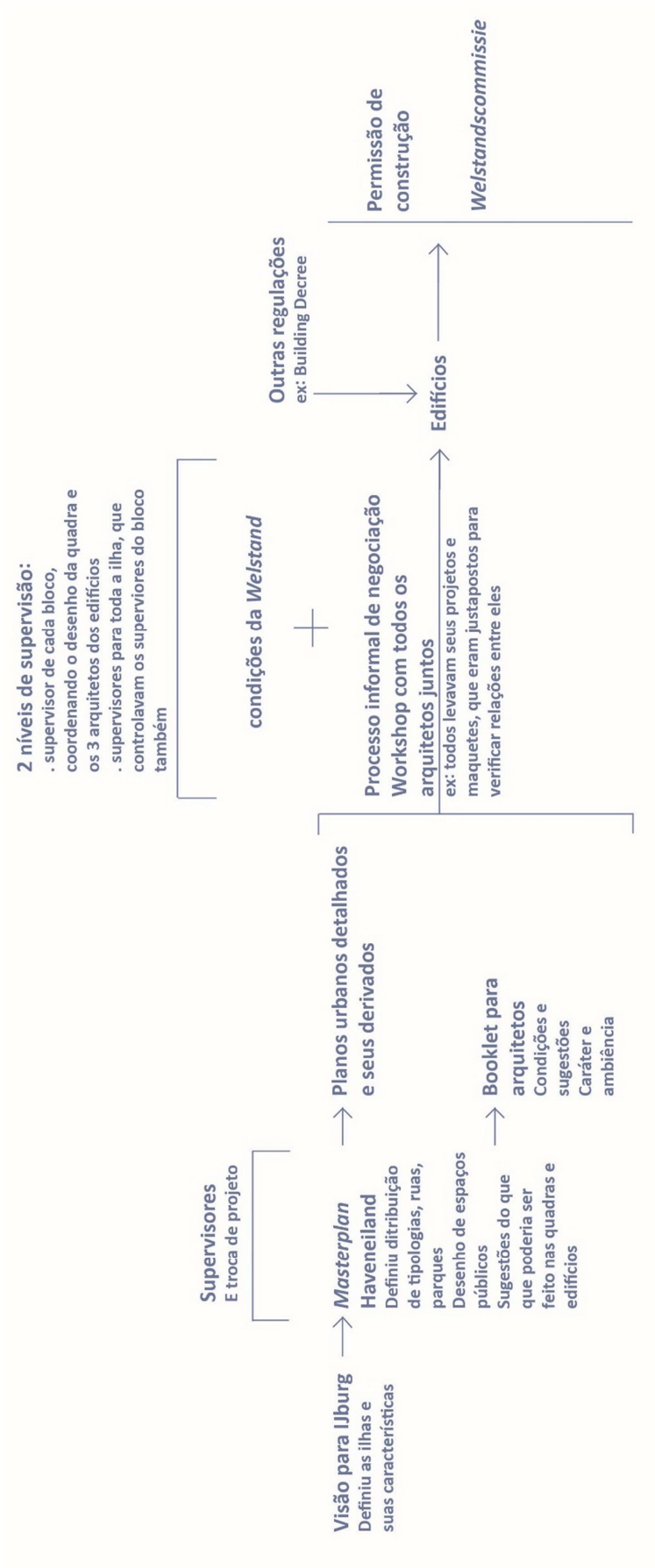
Figura 123. Influências no processo de projeto de IJburg



Fonte: a autora

O *masterplan* e o projeto urbano detalhado e com claras ideias formaram um *briefing* bastante claro. O processo de supervisão e dos *quality teams* garantiam que as premissas fossem seguidas e que as qualidades do bairro, como um conjunto e como cidade, fossem mantidas. Neste processo, em que um time mantinha supervisão sobre o bairro todo, e que todas as propostas eram justapostas nos workshops, a noção de contexto e relação entre edifícios formando uma escala maior não se perdia.

Figura 124. Processo de projeto em Haveneiland, IJburg



Fonte: a autora

Figura 125. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 126. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 127. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 128. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 129. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 130. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 131. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 132. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 133. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 134. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 135. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 136. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 137. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 138. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 139. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg. Miolo de quadra

Fonte: a autora (2018)

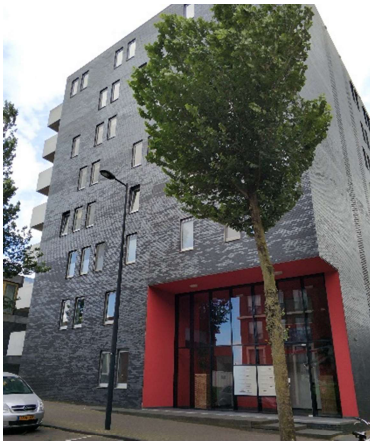
Figura 140. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg. Miolo de quadra

Fonte: a autora (2018)

Figura 141. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 142. Construções na ilha de Haveneiland, IJburg



Fonte: a autora (2018)

Figura 143. Construções na ilha de Rieteilanden, IJburg

Fonte: a autora (2018)

Figura 144. Construções na ilha de Rieteilanden, IJburg

Fonte: a autora (2018)

5.1.5 O projeto de um edifício em Haveneiland, IJburg

O projeto analisado é de 31 unidades de habitação social, desenvolvido pelo Atelier KempeThill, em Haveneiland, e finalizadas em 2008. O plano urbano da ilha, apesar de muito interessante, buscava uma releitura da cidade do século 19, o que, aliado à clara agenda e ao orçamento limitado, restringia as possibilidades dos arquitetos (entrevista 19, 2017). Segundo o entrevistado, questões como o uso de tijolos, material estável e tradicional, já estavam determinadas, o que levou a resultados bem diferentes do restante do portfólio do escritório. A intenção do plano urbano e do projeto arquitetônico era de realizar ambientes de alta qualidade, com bons projetos de fachadas e materiais sólidos (entrevista 19, 2017).

Assim, de acordo com a explicação do entrevistado, a opção de projeto para lidar com o programa e o orçamento restritivo, foi a adoção de galerias de acesso aos apartamentos, o que, por sua vez, criou a necessidade de se pensar como integrá-las ao bloco urbano, em continuidade com o restante da quadra. A solução adotada colocava os dormitórios voltados para o interior, resguardando os espaços íntimos das habitações, enquanto as áreas de estar se posicionavam nos limites externos, que definem o caráter do bloco, mantendo-se áreas sociais voltadas para o espaço público (entrevista 19, 2017).

Havia o desejo de instalar grandes janelas voltadas à paisagem e à água, colocadas em toda a extensão das áreas de estar. Para isso, foi necessária negociação com os demais envolvidos no processo, para que se pudesse utilizar o alumínio, devido à qualidade e manutenção (entrevista 19, 2017). Além disso, o entrevistado explana que o cliente desejava que a limpeza das janelas pudesse ser desde o interior do edifício, ao invés de por fora dele, já que se tratava de habitação social.

O processo de projeto deste edifício, assim como em toda a ilha de Haveneiland, envolveu encontros com o *quality team*, em que os supervisores discutiam as suas qualidades. Cada projeto era situado em comparação com as demais propostas da quadra e do bairro. Assim como nas demais

quadras da ilha, cada quadra era desenvolvida por um supervisor e por três arquitetos. E todos eles se reportavam ao *quality team* do bairro. O processo também foi dificultado por envolver a companhia construtora, que, de certa forma, é tradicional, e relacionada a padrões e convenções, o que limitava o projeto (entrevista 19, 2017).

Figura 145. Habitação em IJburg

Figura 146. Habitação em IJburg

Fonte: https://www.atelierkempethill.com/

5.1.6 A continuidade do projeto em Centrumeiland

Figura 147. Projeto para Centrumeiland.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Figura 148. Projeto para Centrumeiland.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Figura 149. O Centrumeiland corresponde à ilha ao meio, em que os vazios urbanos estão marcados em amarelo nesta imagem, como elemento de ligação entre a ilha principal do bairro e as futuras ilhas, demarcadas com o tracejado.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

A nova porção de IJburg, o Centrumeiland, que está em desenvolvimento (2018), inicialmente seria o centro de IJburg e previa alguns parâmetros como edifícios mais altos e um shopping center (criando um aspecto mais urbano), mas foi adaptado após a crise, sendo reelaborado pela Municipalidade. Repensado em um momento especial, em que construtores não queriam investir dinheiro por causa da crise, a solução encontrada recai sobre os próprios cidadãos, ou seja, os que estavam dispostos a investir em construção civil para moradia própria (entrevista 20, 2018).

Diferentemente de Haveneinland, a proposta prevê que 70% das casas sejam de um tipo que eles denominam "autoconstrução"[2], em que cada proprietário poderá desenvolver sua casa, ao invés de adquirir habitações realizadas por desenvolvedores e construtores. Portanto, autoconstruído significa que os moradores podem elaborar um projeto de acordo com seus desejos e não precisam se limitar ao que foi produzido pelo mercado. Segundo a proposta, no restante da ilha 20% das habitações serão de aluguel social e 10% de desenvolvedores, sendo que estes últimos são definidos por meio de concursos, o que já exige qualidades mínimas para seleção.

Busca-se densidade urbana e mix de funções, com térreos comerciais ou de serviços, alto grau de coletividade (com construção de espaços comuns) e participação dos moradores no processo de desenvolvimento da ilha e formação da identidade do local (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016). O bairro deve ser finalizado até 2025, o que significa que, dos 16 blocos existentes, a Municipalidade coloca quatro deles no mercado a cada ano (entrevista 20, 2018).

Figura 150. Em verde, moradias individuais e autoconstruídas; em azul, moradias coletivas; em rosa, habitação social; em lilás, associações de habitação; em vermelho, concursos.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

[2] O termo em holandês é *Zelfbouw*.

Na imagem acima se pode observar em verde as habitações individuais, assim como as marcações em amarelo, que indicam mistura de coletivo e individual. É interessante perceber como as habitações individuais, que teriam projetos mais livres, se concentram em meios de quadras, deixando as esquinas, que têm importância na marcação da volumetria e orientação urbana, para edifícios mais sólidos, de habitações coletivas (feitas por grupos de moradores, que se organizam entre si), de habitações de associações e de concursos, já que estes são mais controlados ou supervisionados durante o projeto.

Com a autoconstrução tenta-se abrandar o rígido controle vivenciado na cidade (apesar de ainda ter regras restritivas, o que não deixa as construções totalmente livres). A primeira vez que os moradores puderam idealizar suas casas foi em Steigereiland, outra ilha de IJburg, sendo que neste caso permitia-se ainda a construção livre de parâmetros e controle estéticos (entrevista 21, 2018). O resultado em Steigereiland foi bastante curioso, além de satisfatório, sendo que a responsável por esta área na Prefeitura se diz bastante satisfeita com os projetos resultantes (entrevista 21, 2018). As inovações estéticas são intrigantes, mas o caráter urbano é mantido sem prejuízos. Ademais, devido, por exemplo, ao tamanho do lote, o alinhamento do espaço público foi mantido, o que garantiu a continuidade do espaço e a manutenção do caráter urbano tradicional (entrevista 21, 2018). Seguindo esta linha, Houthaven, bairro em execução em Amsterdã, também definiu uma área para casas "autoconstruídas".

Figura 151. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 152. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 153. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 154. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 155. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 156. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Em Steigereiland há ainda uma área para casas flutuantes, como as apresentadas a seguir.

Figura 157. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Figura 158. Steigereiland

Fonte: foto da autora (2018)

Já em Centrumeiland, de acordo com os contratos, havia regras de *Welstands*. Todavia, o controle maior se dava nos prédios maiores, sendo que os lotes individuais só sofriam intervenção em casos mais problemáticos (entrevista 20, 2018 e entrevista 21, 2018). Uma das principais questões nesta avaliação estava direcionada à relação entre edifício e espaço público, como a transparência no andar térreo, conectado à calçada (entrevista 20, 2018).

Apesar deste caráter mais livre, tal bairro ainda mantém características bastante tradicionais, como densidade urbana. A atmosfera da cidade, o caráter urbano e a qualidade do espaço público podem ser mantidos apesar da liberdade dentro do lote uma vez que a Municipalidade desenvolve projetos urbanos bem detalhados e baseados em muita reflexão, e que os lotes possuem regras bastante explícitas, que garantem a relação entre edifício e espaço público, permitindo que do exterior se mantenha uma mesma ordem e aspecto. Por exemplo, uma das regras para os lotes individuais desta ilha obriga que seja mantida uma altura mínima de 3,5 metros no andar térreo, em uma faixa de cinco metros de distância a partir do alinhamento do edifício. Esta medida, desde que seja garantida a transparência na fachada, estabelece uma ambiência agradável para quem está no exterior. Portanto, mesmo que exista a liberdade de projeto no interior do lote, existem regras importantes nas áreas em que há relação com a rua, de modo a garantir a qualidade do espaço público.

Portanto, tomando como exemplo os projetos já construídos de Steigereiland e Houthaven, e o projeto ainda não executado de Centrumeiland, conclui-se que não é só o controle estético sobre os edifícios que garante a qualidade da cidade. Se o espaço urbano é bem desenhado, ruas, áreas verdes, relações, fachadas (transição privado – público), contexto, volumetria, densidade, mistura de funções, e diversidade social atestam qualidades mínimas. Ademais, com regras como alinhamento e alturas, mantêm-se a permanência do caráter urbano na interface entre edifício e espaço público, que, juntamente ao tema da transparência, garante relação interior e exterior e maior qualidade para o espaço público.

Sobre o projeto de Centrumeiland, nota-se o desenho urbano formado por ocupação perimetral da quadra, com miolo de quadra livre ou ocupado por jardins, e um sistema de espaços verdes por todo o projeto. Apesar deste formato não ser inovador, ele mostra que ainda nos dias de hoje funciona e é adotado por grandes cidades e importantes arquitetos e urbanistas, como a solução ideal para cidades.

Outras preocupações com os bairros são (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016): (i) promoção de ambiente urbano vivo, e sensação de urbanidade a partir de atmosfera, instalações e densidade; (ii) aparência urbana determinada por edifícios de quatro a seis andares, com área interna abrigada e espaço público equipado; (iii) térreo destinado às lojas e locais de trabalho; (iv) urbanidade também criada pela variação de lotes e tipologias de moradias; (v) qualidade espacial; (vi) incentivo às atividades físicas; (vii) sustentabilidade: mobilidade, espaços verdes e estratégia energética inovadora – ilha de energia neutra - e à prova de chuvas/inundações; (viii) respeito pela natureza e pelo entorno, sem distúrbios.

Figura 159. Projeto de Centrumeiland

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Figura 160. Projeto de Centrumeiland

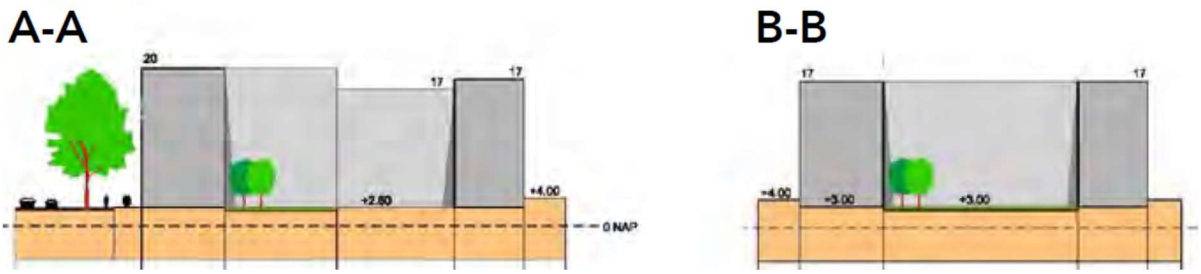
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

O projeto final desta ilha se alterou em relação à proposta da década de 1990, uma vez que os padrões econômicos e sociais se alteraram com o passar do tempo. Não existe mais um centro comercial no projeto como o previsto inicialmente, mas funções urbanas, comerciais e sociais distribuídas no térreo ao longo de espaços públicos importantes, se assemelhando à ilha já executada de Haveneiland (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016). Segundo o documento, são previstas inicialmente 1.100 casas na nova ilha de Centrumeiland, podendo chegar a 1.500. Esta margem foi deixada em aberto para responder às mudanças do mercado imobiliário, sendo possível aumentar ou diminuir o número de casas de acordo com a necessidade (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016). A proposta se preocupa com a flexibilidade, antevendo a possibilidade de alterações no cenário econômico, social ou urbano. Assim, o plano prevê possível necessidade de ajustes ao longo do tempo, já que toda a estrutura se desenvolverá ao longo de diferentes fases. Isto inclui tanto flexibilidade de programa, destinando espaços para suprir programas das ilhas futuras, quanto de tamanho de lotes e tipos de habitação (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016).

Seguindo os conceitos de planejamento flexível, identidade, coletividade, vizinhança saudável e sustentável, o modelo espacial adotado utiliza-se de blocos de construção, que por sua vez, de acordo com sua disposição, determinam os espaços públicos (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016). O mesmo documento indica que os blocos são de tamanhos diferentes e abrigam lotes de tamanhos também distintos, enquanto as ruas não possuem dimensões padronizadas e nem estão todas alinhadas.

Na Figura 162 nota-se a divisão dos lotes, os miolos de quadra, as áreas verdes e arborização, e desenho urbano. A divisão dos lotes também tem relação com o tipo de acesso à moradia em cada um.

Figura 161. Seções. Edifícios e miolo de quadra



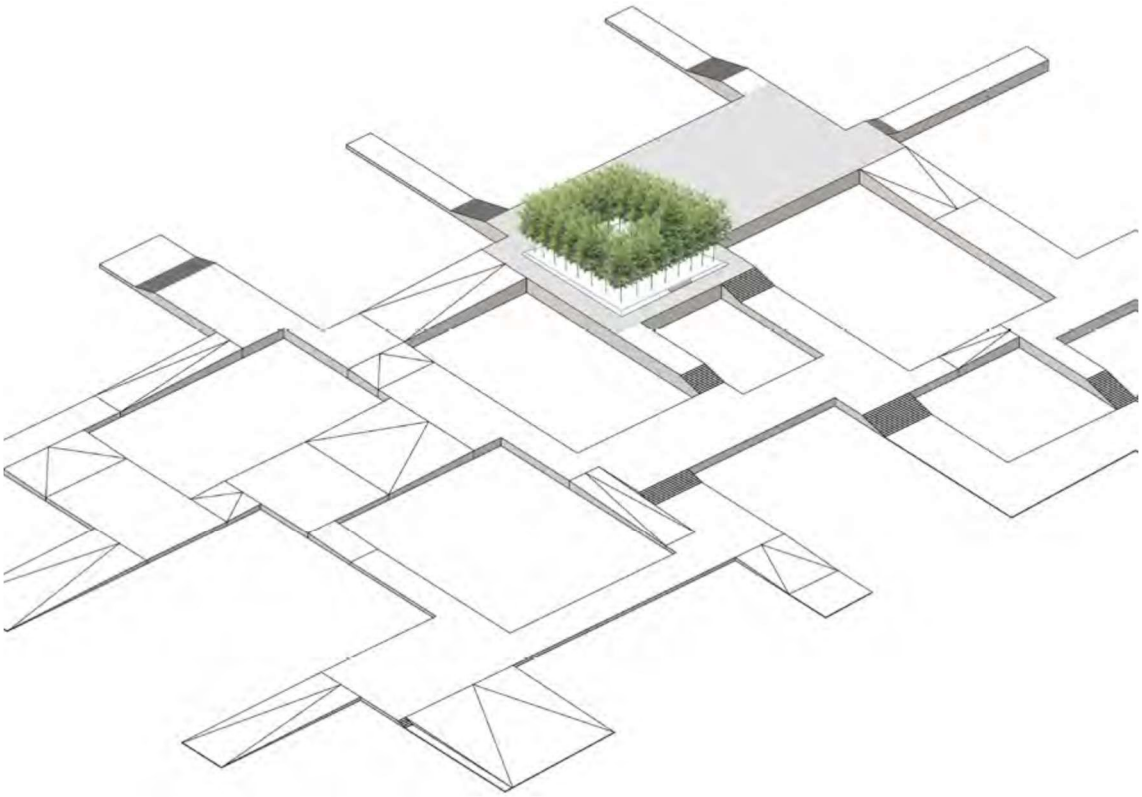
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Figura 162. Detalhe de desenho das quadras, lotes e espaços públicos do primeiro conjunto de edifícios a ser realizado (1ª fase).

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Há uma mistura tipológica e de provisão de moradia em cada quadra: ao mesmo tempo em que existe habitação coletiva, existe a individual e ao mesmo tempo em que existem moradias de livre mercado, há moradias de associações de habitação. De maneira análoga, as diferenças também são tratadas em altura. Para se criar movimento e identidade distinta em relação às ilhas anteriores, há diferenciação tanto na altura dos espaços públicos com subidas e declives, e uso de escadas, quanto na altura dos edifícios (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016).

Figura 163. Alturas dos espaços públicos.



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

Figura 164. Diferenciação de altura dos edifícios.

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2016

O documento determina ainda disposição e características de áreas verdes e vegetação, acessos ao bairro, relação com água, definições sobre estacionamentos, direções das ruas, acessos aos estacionamentos, descrições das praças (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016).

O processo de projeto conta com a participação de especialistas e de moradores atuais e futuros de IJburg e da área. Ele se deu com os seguintes passos (GEMEENTE AMSTERDAM, 2016):

1) Elaboração de uma visão.

2) Reuniões com especialistas, como equipes de planejamento espacial, de autoconstrução, sustentabilidade, vizinhança saudável, cidade em movimento, etc.

3) Elaboração do plano de desenvolvimento urbano.

4) Apresentação do plano a residentes de IJburg, futuros autoconstrutores e residentes, e demais partes interessadas.

5) Ao mesmo tempo, consulta sobre o plano entre representantes de grupos sociais e outras autoridades.

6) Resultados das consultas incorporados ao plano final aqui apresentado.

Cabe destacar que o projeto foi elaborado pela Municipalidade de Amsterdã. E que cada bloco pode ter distintas formas de autoconstrução: grandes grupos de construção, pequenos grupos de construção, habitação individual e associações de habitação (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). O acesso ao terreno é por meio de *land lease*, não por compra e venda. Como explicado anteriormente, existem duas formas de *land lease*. Aqui utiliza-se o *land lease* por tempo indeterminado, e se pode escolher entre dois tipos de tarifas: é possível pagar por ano (cerca de oito a nove mil euros, para um lote unifamiliar, valor em dezembro de 2018), ou se pode pagar uma tarifa total e única de uma vez (cerca de 400 mil euros, para um lote unifamiliar, valor em dezembro de 2018) (entrevista 20, 2018).

Como a Municipalidade já presenciou especulação imobiliária no passado, em que pessoas da autoconstrução estavam ficando pouco tempo em suas casas e vendendo-as por um preço muito maior do que o anterior, criou-se uma regra sobre tempo mínimo de permanência (entrevista 20, 2018): o contrato determina que os habitantes devam morar ali por 4,5 anos após a permissão de construção ser adquirida (considerando que elas podiam levar até 1,5 anos para construção dentro deste prazo, elas teriam que permanecer por três anos na casa). Esta é uma medida para evitar especulação e fazer com que quem idealizou aquele edifício permaneça nele por um tempo mínimo (entrevista 20, 2018). Em casos excepcionais, como divórcio, morte, mudança de emprego, etc., há permissão para mudar de casa.

Sobre o processo de acesso aos terrenos de moradia individual em *Centrumeiland* (entrevista 21, 2018):

- a Municipalidade coloca um bloco no mercado para o público (internet).
- os interessados têm em torno de seis semanas para se inscrever. Eles pagam 1.000 euros no ato da inscrição, reembolsável se não forem selecionadas para algum terreno.
- é feito sorteio (não é realizado pela Prefeitura para não gerar dúvidas sobre a escolha).
- a lista dos sorteados é entregue à Prefeitura. O primeiro da lista tem a possibilidade de escolher primeiro seu terreno e assim por diante.
- após definirem os selecionados para cada terreno é dado a eles um contrato.
- junto ao contrato, é feita uma apresentação para os novos moradores (reuniões feitas com grupos de moradores juntos, para discussão). É entregue um documento com regras de construção para aquele lote e discute-se o processo. As regras são a ponte para controlar a qualidade do espaço público. E, como almejam esta qualidade do espaço público, os parâmetros são realmente checados na etapa de avaliação do projeto. A cada novo bloco lançado, as regras são adaptadas, sempre levando em consideração os pontos positivos e negativos do processo anterior.
- após receber o contrato os futuros moradores têm quatro semanas para decidir se vão construir ou não. Se decidirem não construir, o próximo da lista é chamado e o desistente não recebe de volta os 1.000 euros pagos no ato da inscrição (evitando que pessoas se inscrevam sem motivo, gerando trabalho desnecessário).

- se aceitarem o contrato, ainda têm três dias para voltar atrás na decisão e, após esse período, é definitivo.
- então, eles têm 1,5 anos para projetar o edifício e obter a licença de construção. Se não cumprirem o prazo, devem entregar o terreno de volta para a Prefeitura.

  - este é o primeiro contato da Prefeitura com o projeto de habitação individual, diferentemente dos projetos em que há supervisão. Antes disso, a Municipalidade não fica sabendo nem mesmo das ideias gerais do projeto de habitação individual. Além disso, não houve nenhum *quality team* guiando o processo.

    - a licença de construção é feita em duas partes na Municipalidade: (1) os moradores devem ir à Prefeitura/coordenadores da área para verificação das regras estabelecidas para aquele terreno (lei privada, específica para o projeto). Precedentes não são abertos, caso contrário, todos os demais devem ser informados e ter as mesmas possibilidades. Podem ser solicitadas alterações de projeto por parte da Prefeitura, como no caso do edifício que não possuía janelas no térreo, e, portanto, não cumpria com as regras para o bairro; (2) se a primeira fase está ok, é verificado se eles seguiram, por exemplo, o Código Edificatório, regras de incêndio e outras (leis públicas).

    - a Municipalidade não julga o projeto nem a estética. Porém, o processo de permissão de construção envolve a avaliação por parte da *Welstandscommissie*.

    - somente após receber a permissão de construção os moradores têm direito ao *land lease*. Esta é uma forma de controlar os prazos e ter domínio sobre os usos e qualidades naquela área.

- finalmente, eles têm 1,5 anos para construir. Portanto, três anos após a pessoa ter aceitado o contrato, e edifício deve estar pronto. Se edifício não for finalizado dentro do prazo, há uma multa de 10 mil euros por mês, com um teto de 120 mil euros (ou seja, um ano). Os prazos e as multas são para garantir que a construção de toda a ilha se concretize até 2025.

No caso de moradia coletiva em *Centrumeiland*, algumas alterações se aplicam ao processo (entrevista 21, 2018):

- a seleção aqui é um pouco diferente da forma de seleção individual, pois no caso de moradia coletiva os moradores têm que mostrar os planos e quais suas ambições (ainda não são desenhos de projeto) e fazer uma entrevista (o que estão pensando em fazer, por exemplo, em relação à sustentabilidade) logo no início do processo. Então, é selecionada a melhor proposta. A Municipalidade não realiza projeto do edifício e construção.

- na autoconstrução coletiva, os moradores se organizam por conta própria em grupos. Eles têm que se inscrever com ao menos 25% dos proprietários já definidos.
- no caso dos projetos grandes, a Municipalidade checa o projeto temporário (após os *sketches*) e indica pontos de atenção. Diferentemente dos projetos individuais, em que a Municipalidade só vê o projeto definitivo, ao final do processo.
- o prazo de projeto e de construção é maior do que 1,5 anos para os edifícios de autoconstrução coletiva.

Figura 165. Processo de projeto em Centrumeiland

Fonte: a autora

Portanto, alguns pontos importantes devem ser ressaltados neste processo: (i) não há chance para a especulação imobiliária; (ii) mesmo não havendo supervisão durante o processo das habitações individuais, todos os parâmetros urbanos e do edifício já foram estabelecidos previamente. O não cumprimento deles, impossibilita a obtenção da permissão de construção; (iii) há uma etapa final de aprovação, que não se limita a checklists de normativas.

5.1.6.1 O projeto de dois edifícios em Centrumeiland

a. Bloco 14

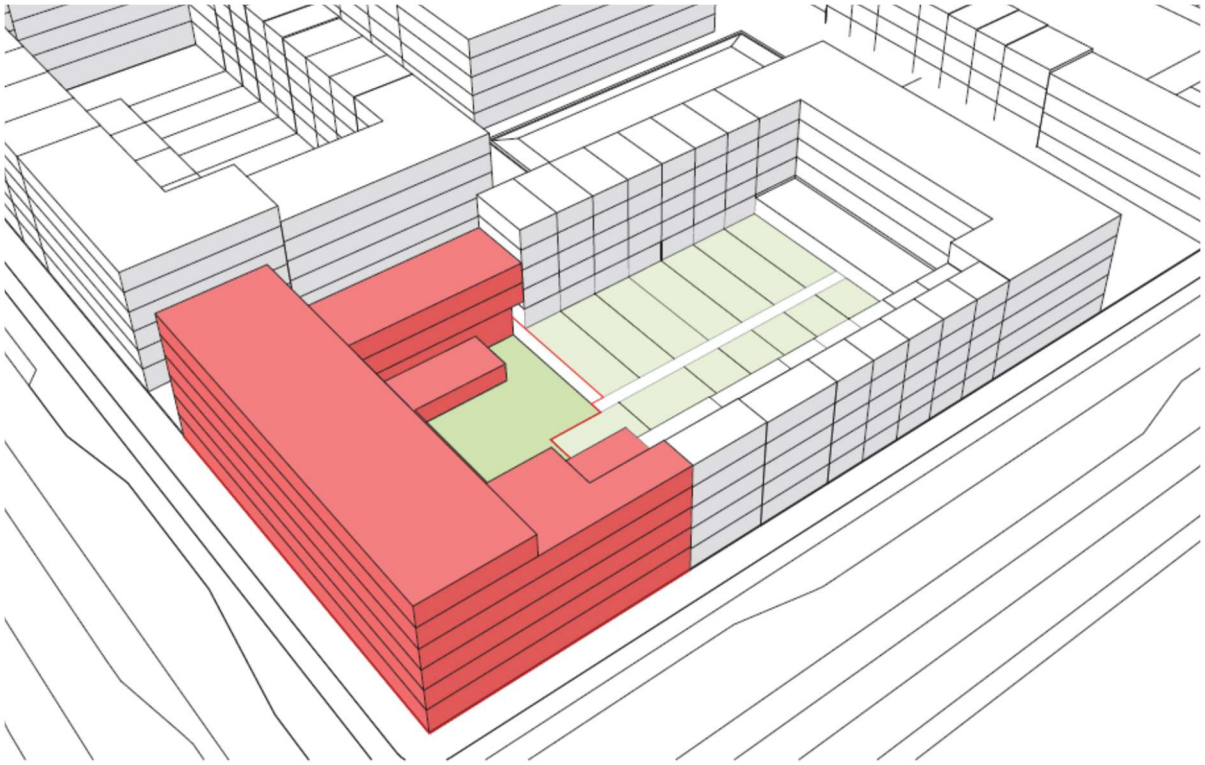
Figura 166. Indicação do lote e edifício objeto do edital

Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

A proposta divulgada pelo Município de Amsterdã visava selecionar, por meio de concurso, um parceiro para, entre outras funções, desenvolvimento do programa planejado na área demarcada acima, com habitações, e funções não residenciais no térreo e primeiro andar. Solicitava-se a construção de 46 a 60 habitações para aluguel de renda média (renda entre 710,68 e 971,00 euros por mês) e aluguel de mercado (setor livre), com no mínimo 40m², sendo em média 55m² (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). O bloco 14, onde se insere a área deste concurso e seus blocos adjacentes são quase inteiramente de autoconstrução, com exceção do projeto objeto do concurso e outro de habitação social em bloco vizinho (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). O documento inicial apresentado pelo Município indicava condições prévias, a área, requisitos das partes envolvidas e a forma de seleção. Nos seus diversos anexos, estavam dispostos demais parâmetros de importância. A seguir, será tratado o documento que dispõe sobre o envelope do edifício.

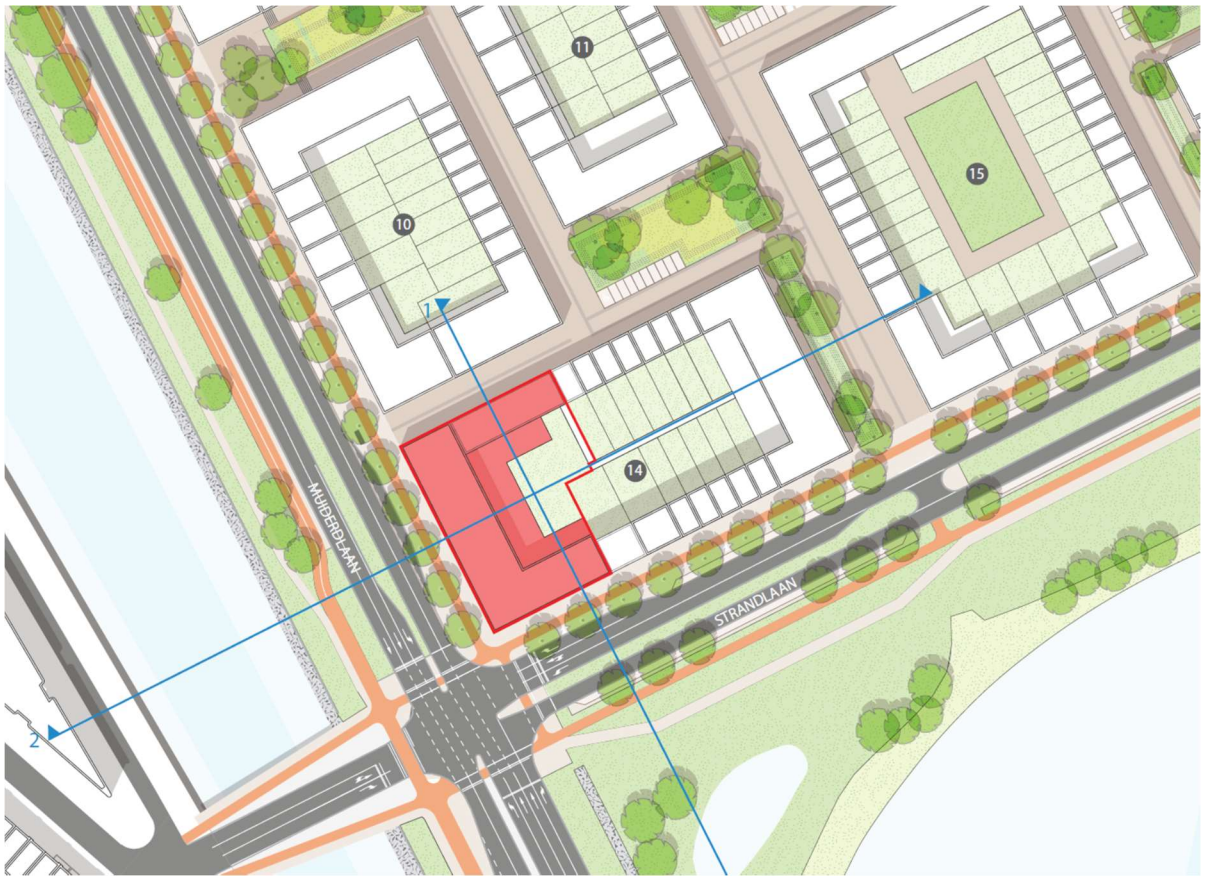
O processo do concurso contou com duas etapas de seleção. Na pré-seleção, somente três candidatos com maior pontuação na proposta de visão para a área passariam para a próxima etapa (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). Segundo este mesmo documento, os principais critérios de pontuação relacionados à qualidade arquitetônica nesta primeira fase de visão são: (i) a forma que o edifício dá à entrada do bairro (alta qualidade arquitetônica, aparência urbana, entrada convidativa, e materialização sustentável); (ii) caráter urbano e diferenciado da ilha são reconhecíveis; (iii) conexão e relação clara entre espaços não residenciais; (iv) fachada interior do bloco e áreas livres contribuem para a qualidade de vida; (v) instalações; (vi) opcionalmente, pode-se indicar projetos de referência.

Figura 167. Perspectiva do objeto do edital



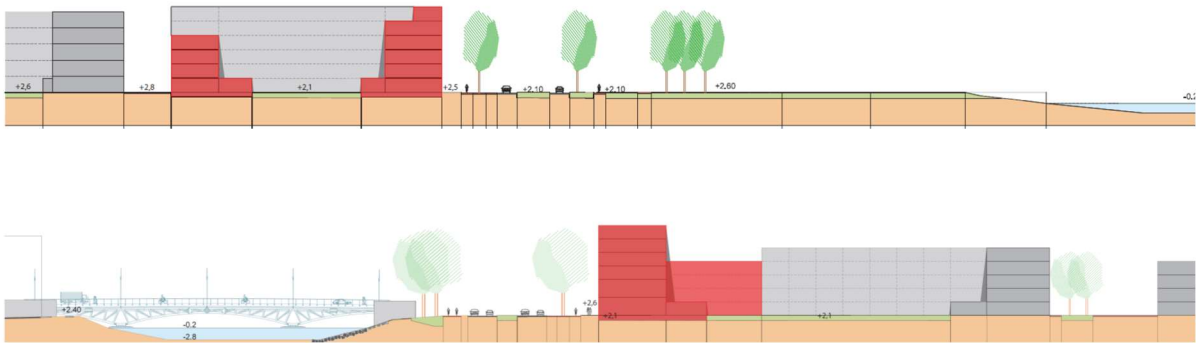
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Figura 168. Situação do terreno



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Figura 169. Seções



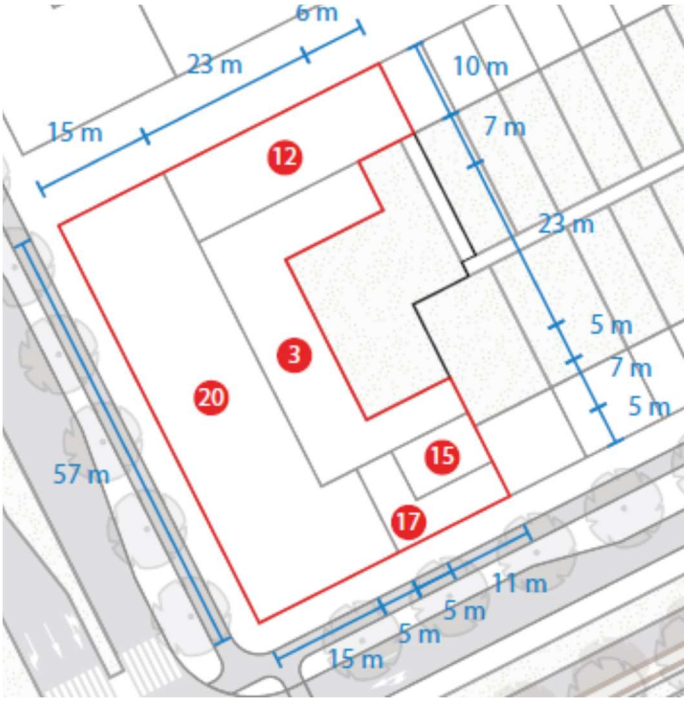
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Segundo observações do edital, este lote se expressa em três níveis de escala (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a):

- Escala urbana: primeiro edifício, em um conjunto, que pode ser visto ao entrar nesta parte de IJburg.
- Escala do distrito: seu papel é enfático por ser um lote de esquina, formando uma estrutura firme e resistente em Centrumeiland, que protege o espaço mais interno e privativo, além de se destacar por seu uso não residencial no térreo.
- Escala da quadra: o edifício faz parte do bloco de construção formando uma unidade e não é um elemento isolado e independente.

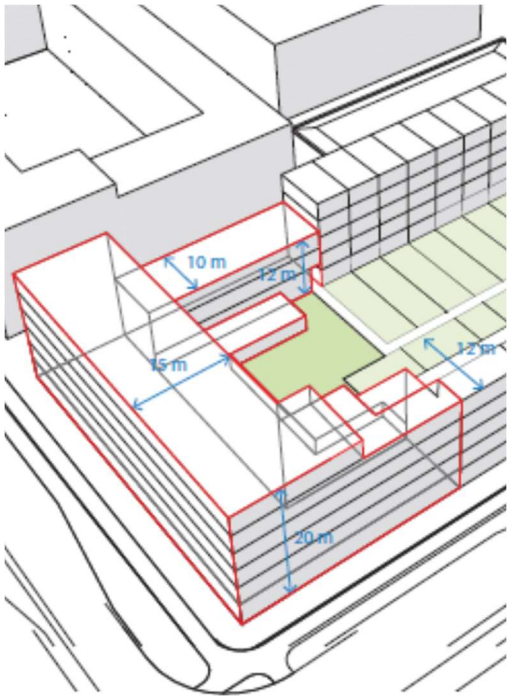
Busca-se, além da consideração dos itens acima (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a): a integração da sustentabilidade ao projeto; elaboração arquitetônica que considere o edifício como âncora do bairro e entrada digna, com volume sólido e caráter diferenciado; aparência urbana; alta qualidade da arquitetura.

Figura 170. Dimensões para o edifício e alturas nos círculos vermelhos



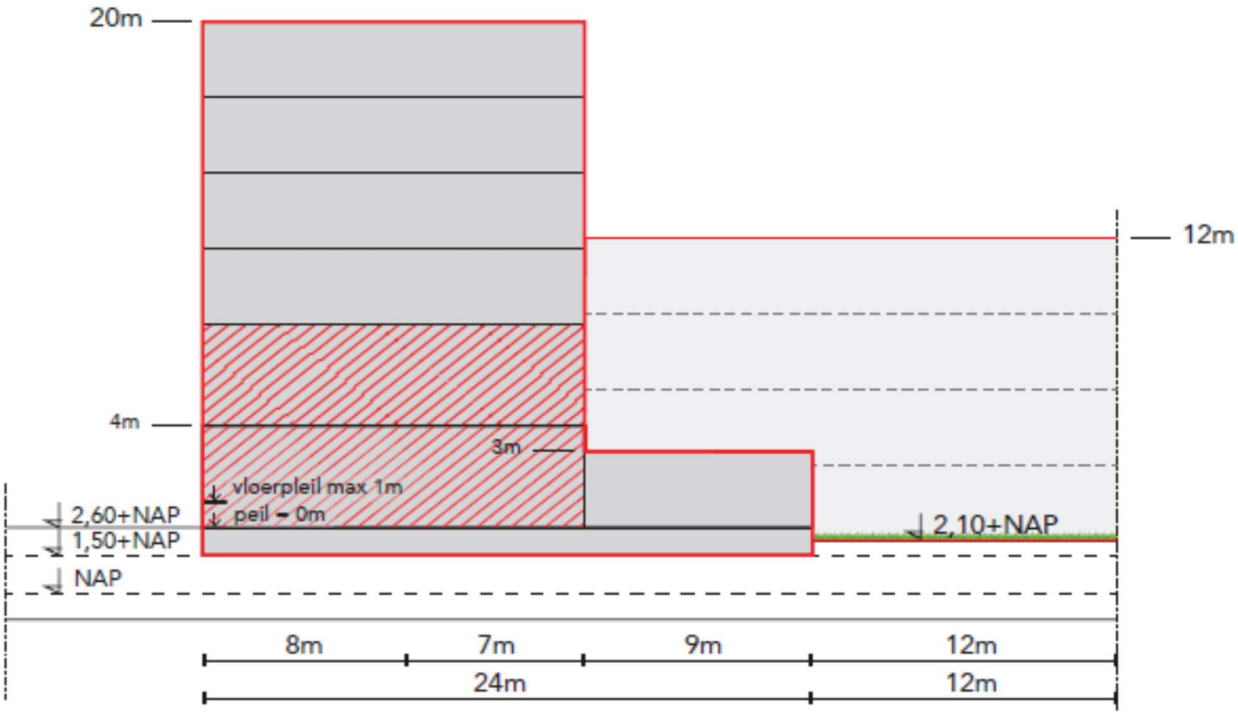
Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Figura 171. Dimensões e volumes para o edifício



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Figura 172. Dimensões e volumes para o edifício e área não residencial demarcada com hachura em vermelho



Fonte: GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a

Além de definir a área para atividades não residenciais, define-se que grandes fachadas cegas ao longo de determinadas áreas não são desejáveis porque trazem prejuízo à vivacidade e ao controle social (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). No documento são dadas definições para estacionamentos de carros e de bicicletas, jardins, telhados e espaços ao ar livre (em que o piso da cobertura deve ser projetado como uma unidade arquitetônica, levando em consideração áreas de estar, terraço e instalações técnicas), iluminação pública, fachadas autônomas, sistemas construtivos e acústica.

Cabe destacar o tópico existente no "edital", sobre bem-estar e qualidade espacial. Espera-se garantir a qualidade do espaço público, como a ligação ao piso térreo e a altura dos edifícios, e a qualidade do espaço interior do edifício, com questões de abertura, verde, privacidade, luz solar (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a). Ademais, ainda de acordo com o mesmo texto, a fragmentação do bloco de construção a uma pequena escala, característica da autoconstrução, leva a uma individualidade de cada edifício, garantindo um caráter típico a essa vizinhança. Condições de IJburg, como a de que os materiais envelheçam bem, continuam válidas aqui e outras recomendações vêm do Plano Urbano da cidade, como sustentabilidade (painéis solares, ênfase à energia neutra, telhados verdes – que também contribuem criando vistas mais agradáveis de andares mais altos) e fachada da cidade que ofereça abrigo e boas-vindas (GEMEENTE AMSTERDAM, 2017a).

b. Lote individual no bloco 04 ("edital" lançado em dezembro de 2018)

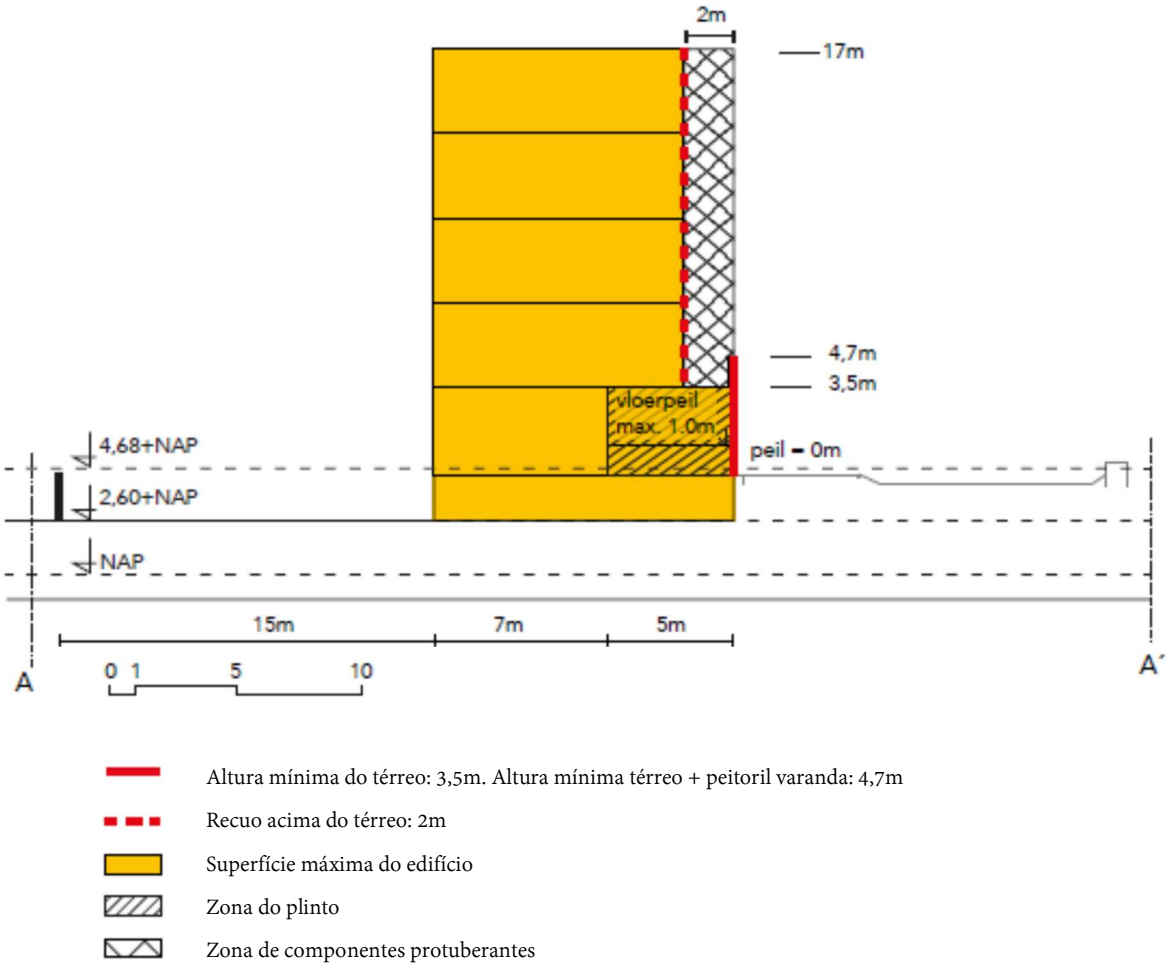
Entre as regras apresentadas para este lote (GEMEENTE AMSTERDAM, 2018):

- O estacionamento (para carros e bicicletas), que não é obrigatório, deve ser resolvido no jardim posterior, dentro do próprio terreno, e não na frente da casa. Não são concedidas licenças de estacionamento no espaço público, a fim de que este funcione como ambiente para permanência.
- A rua interior comunitária, de acesso ao pátio e jardins internos, tem desenho meticuloso e de alta qualidade, para evitar imagem confusa.
- Limite de construção: até uma altura de 3,50m é obrigatório construir no alinhamento da calçada. A partir de 3,50m de altura, pode-se ter um recuo de até 2m em relação ao limite do terreno. O parapeito deve se manter na linha do terreno até a altura de 4,70m (a materialização da fachada continua no parapeito). Espaços exteriores sob a forma de varandas são permitidos a partir do segundo andar, podendo chegar até o limite do terreno e são afastados pelo menos 0,50m do limite lateral (borda vizinha), de modo que há pelo menos 1,00m entre varandas de parcelas adjacentes. Componentes recuados, como *loggias* e nichos, não são permitidos. A entrada principal está na linha de construção.
- Térreo: O nível do piso é de até 1,00 m acima do nível. Lugares de estacionamento de bicicletas e salas de armazenamento não são permitidos nesta área.

- Altura do edifício: a altura do edifício é de pelo menos 15m e no máximo de 17m.
- A transição da trama para a rua interior comunitária deve ser projetada e é explicitamente parte do projeto que é fornecido para a avaliação de leis privadas. O design é meticuloso e de alta qualidade, para que não haja uma imagem bagunçada. Um pátio fechado não é obrigatório.
- *Welstand*: *Welstandsnota 'Schoonheid van Amsterdam 2016'* é aplicável.

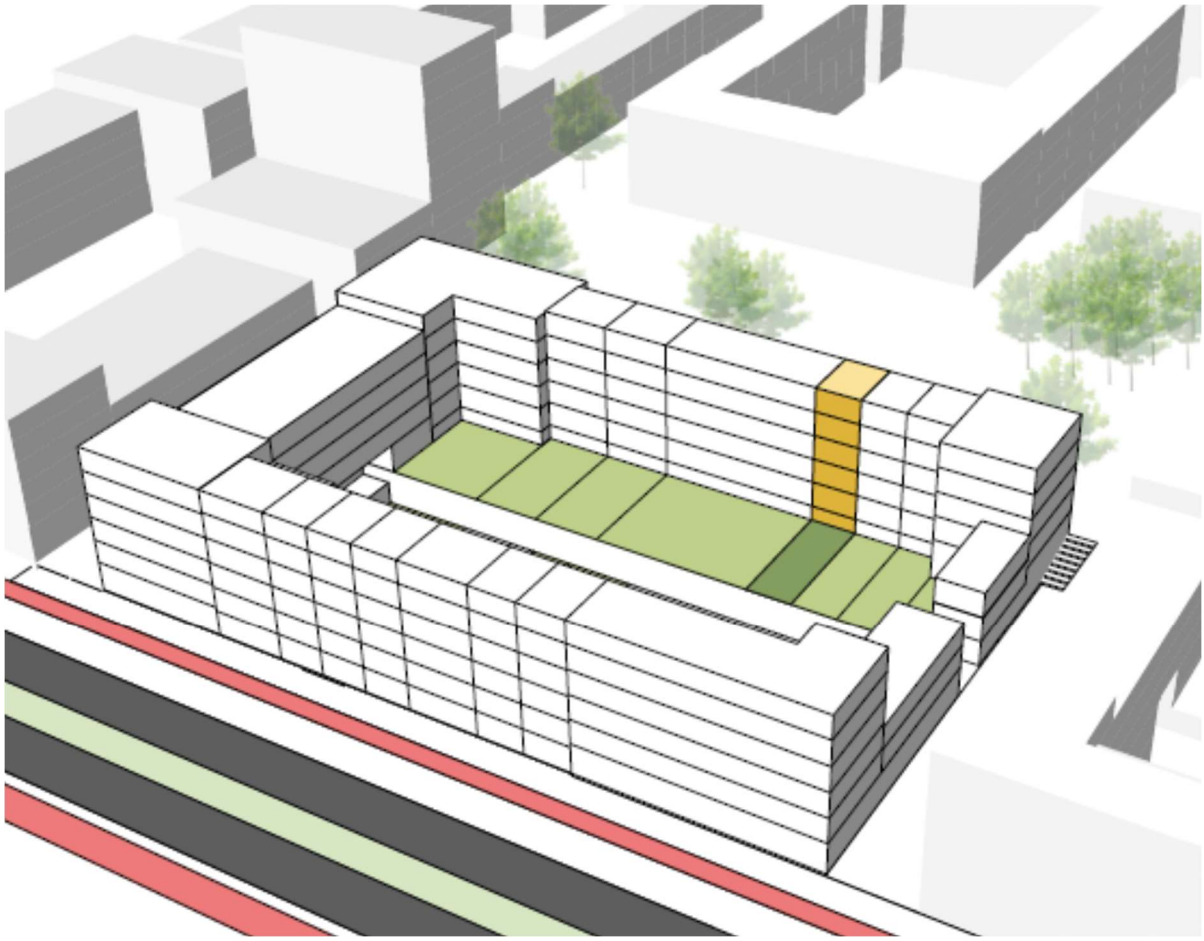
Além das regras particulares dos lotes em questão, o construtor deve, como todo desenvolvedor, seguir as regras públicas, como plano de zoneamento, código de construção, código de construção e Código Civil.

Figura 173. Regras para o lote 04-05, no bloco 04.



Fonte: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten-uitvoering/centrumeiland-blok-1/

Figura 174. Identificação do lote 04-05, no bloco 04, e seu jardim traseiro.



Fonte: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/projecten-uitvoering/centrumeiland-blok-1/

Existe uma altura mínima para o térreo, em uma faixa de 5m a partir da via pública, de modo a garantir uma fachada atraente e um térreo dinâmico, criando relação entre a casa e o espaço público (GEMEENTE AMSTERDAM, 2018). Para isto, de acordo com a mesma fonte, deve-se também criar transparência na fachada, fortalecendo a relação visual entre a casa e o espaço público. O documento fala ainda sobre parâmetros e regras para jardim na fachada, acústica, parede de divisa com lotes vizinhos, drenagem, tratamento de água de chuva e infiltração de água em seu próprio terreno, drenagem em coberturas, questões relacionadas à energia.

O documento sobre o bloco 04 diz que as regras se referem à qualidade espacial, visando garantir a qualidade do espaço público (ligação ao piso térreo, linha de construção, altura dos edifícios) e qualidade do espaço interior do bloco (aberto, verde, a rua interior, luz solar, privacidade). É dada atenção especial à relação entre público e privado, em que se evita paredes cegas. Ainda destaca a maior importância das esquinas para o caráter do local em relação a outros lotes.

Cabe destacar que cada lote tem suas regras, podendo variar em lotes dentro de um mesmo bloco e em lotes de blocos distintos. Por exemplo, no bloco 10 o estacionamento de carros é feito em garagens com portão. Mas, de um modo geral, questões como a relação entre e edifício e o espaço público são temas centrais, juntamente com qualidade arquitetônica e espacial.

5.2 Amsterdã, Holanda: Funenpark

Projeto urbano: Frits van Dongen / de Architekten Cie.

Projeto da paisagem: LANDLAB (studiovoorlandschapsarchitectuur - Arnhem) em colaboração com O.S.L.O (Berlicum).

Projeto edifícios: cada edifício foi projetado por um arquiteto (NL Architects, De Architekten Cie, Dick van Gameren - Mecanoo, etc.)

Local: Amsterdam, Holanda.

Parque para área habitacional

Densidade residencial bruta de 161 habitações/hectare.

565 apartamentos, 3.000 m² de escritório, 395 vagas de estacionamento.

Data do projeto: 1999-2010

Construção: 2011

Área do projeto urbano: 3,5 ha

Orçamento: €2.300.000

Produzido por: City of Amsterdam, Heijmans property developers

Prêmios: *De Gouden Piramide 2011* (design como "um monumento para o futuro") e *The Dutch Design Price 2007*.

Figura 175. Perspectiva do Funenpark

Fonte: http://vd-k.eu/woongebouw-het-funen/

> A cidade de Amsterdã me contatou com um projeto legal.
> Nós conversamos sobre maneiras de tornar o espaço público. E conexões com áreas circunvizinhas.
> (...) Funenpark é um paraíso no centro de Amsterdã. Todos podem viver, trabalhar e jogar aqui.
> (...) Tem 550 moradias aqui, num parque maravilhoso. É feito com árvores de alfarroba (Acácias), lajes e grama. Nada mais. Apenas três ingredientes.
> Queríamos fazer um lugar que pertencesse a Amsterdã. Esse foi o nosso principal objetivo.
> Nós olhamos para uma maneira diferente de tornar o espaço público. Não há caminhos rígidos ou jardins privados. Não há jardins públicos ou praças definidas. Mesmo que eles sejam comuns em Amsterdã.
> Nós dissemos, vamos esquecer jardins e fazer um grande parque para todos. Vivendo juntos em um parque. E bem no coração de Amsterdã.
> Cada habitação ao nível do solo tem uma zona de tábuas de dois metros de profundidade. Os moradores podem colocar o que quiserem lá.
> As moradias acima têm uma loggia, varanda ou terraço. Então todo mundo tem seu próprio espaço ao ar livre.
> O parque inteiro pertence a todos.
> (...) Como arquiteto paisagista, a questão chave é como as pessoas usam o espaço. Meu desafio é abrir espaço onde as pessoas se sintam em casa. Um lugar que atraia pessoas.
> (...) Então, fizemos um parque no qual você pode morar.
> (Landscape Architect Bram Breedveld. Entrevista em vídeo, disponível em http://www.landlab.nl/project.php?menu=project&id=1. Tradução da autora)

A empresa privada responsável pelo empreendimento promoveu um concurso entre três escritórios convidados para escolha do projeto ganhador, sendo que existia um acordo com a Municipalidade de que a área para seria devolvida à esta última após finalização do desenvolvimento. Frits van Dongen, do escritório De Architekten Cie, e sua equipe, ganhadores do concurso, idealizaram o *masterplan* e o projeto do edifício mais externo, que serve de barreira sonora entre a linha do trem e o interior do conjunto.

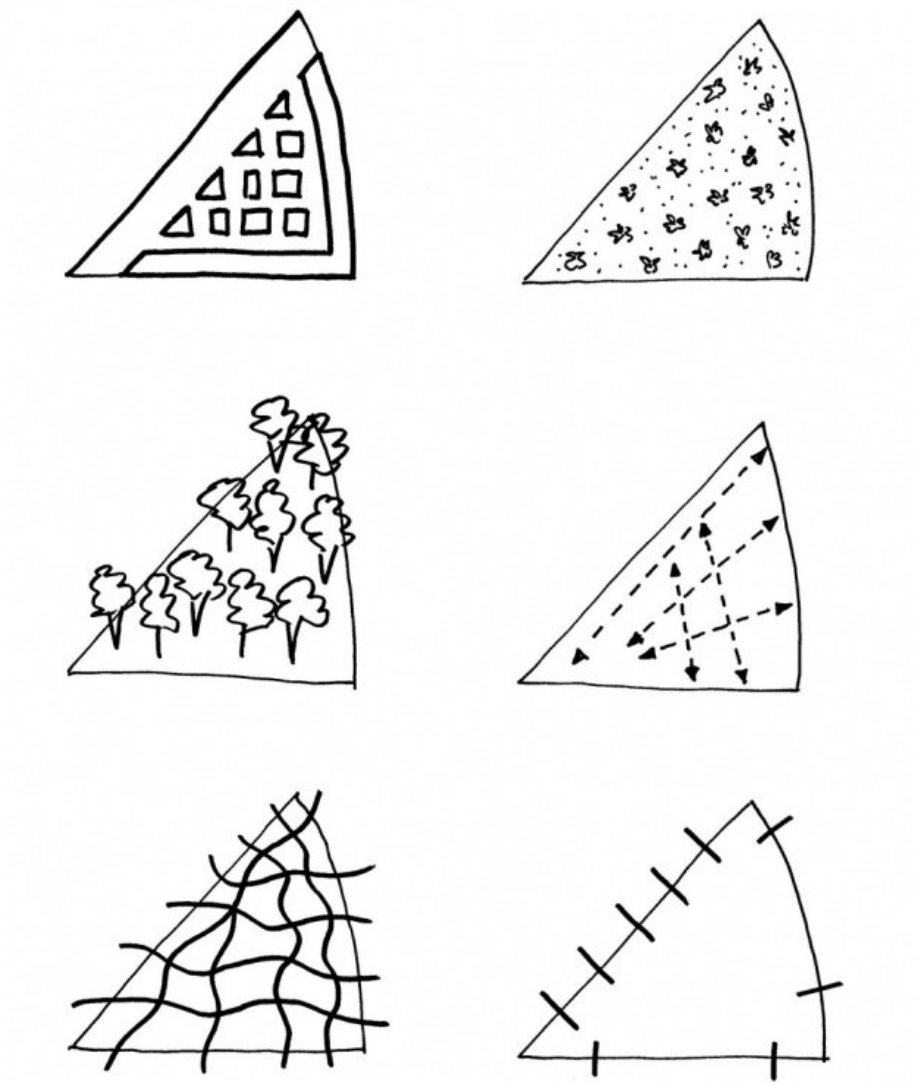
Chamado de "*hidden delights*", o projeto une moradias e locais de trabalhos, com grande densidade, inseridos em área verde (parque público), na borda do centro da cidade, entre a zona histórica e a nova área de desenvolvimento de Amsterdã. O terreno triangular incorpora diversidade de tipologias, com edifício perimetral (que possui 305 habitações, escritórios e espaços comerciais) ao longo das duas ruas do terreno. Tal edifício, além de proteger as habitações do interior do bloco, também serve de barreira sonora para os ruídos de trens do trilho existente ao lado do terreno. Sua identidade visual é marcada por uma segunda pele com painéis coloridos adicionados à fachada, servindo de barreira e fazendo referência ao dinamismo dos trens. Já os 16 edifícios interiores estão inseridos em um grid e possuem diversidade de tipologias habitacionais e de composição de fachada, volume, altura, planta, identidade. O conjunto possui habitações coletivas sociais e de mercado, desenvolvidas por diferentes arquitetos.

Para desenvolver o projeto do *masterplan,* no edital de concurso foi dado o programa a ser inserido, número mínimo de apartamentos separados por tamanho e tipologia, quantidade de vagas de

estacionamento, entre outros parâmetros. Especificavam que seriam necessários alguns espaços de escritório e para fins comerciais, além de indicarem onde deveriam estar tais espaços. Havia ainda o problema do ruído, oriundo dos trens que transitam ao lado do terreno, o que usualmente impediria a construção de habitações naquela área, sendo necessário respeitar uma distância de 100 metros a partir da linha da férrea. Portanto, foram feitos diversos estudos para contornar o problema, partindo desde um muro que servisse de barreira, até chegar à solução adotada, de uma barreira integrada ao edifício. Esta última solução foi o que efetivamente se realizou, com a fachada de vidro, proposta que já veio desde a proposta para o concurso.

Como ponto de partida para o conceito do conjunto, a Municipalidade havia solicitado que se fizesse uma faixa de 13 metros de parque entre a parte antiga e a nova. Como não havia uma visão anterior ao concurso, em que se determinariam direções básicas, a proposta ganhadora ampliou este parque para todo o projeto. Além disso, a Municipalidade exigia que 30% das habitações fossem sociais, assim como em todas as demais áreas da cidade naquele momento.

Figura 176. Croquis de conceito



Fonte: http://www.landlab.nl/project.php ?menu=project&id=1

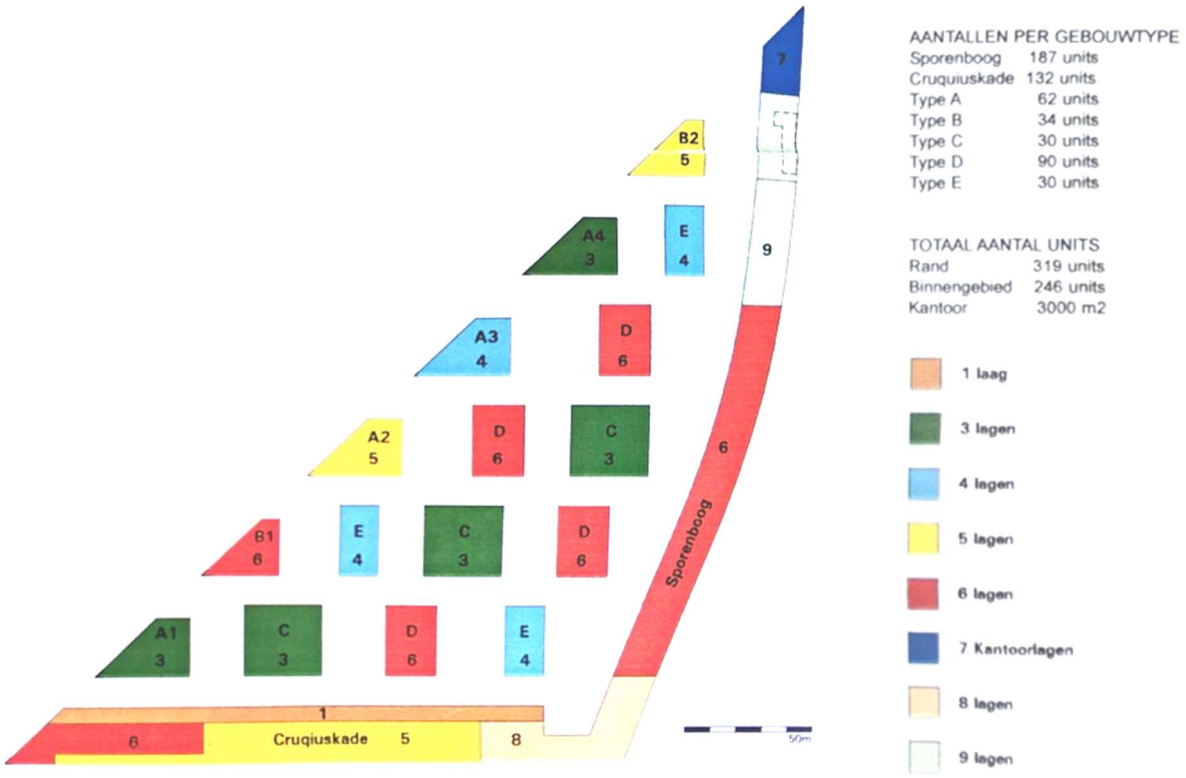
Figura 177. Maquetes volumétricas do conjunto. Material de concurso do projeto ganhador.

Fonte: Material cedido por arquiteta do projeto

Figura 178. Maquete volumétrica e perspectiva 3D. Material de concurso do projeto ganhador.

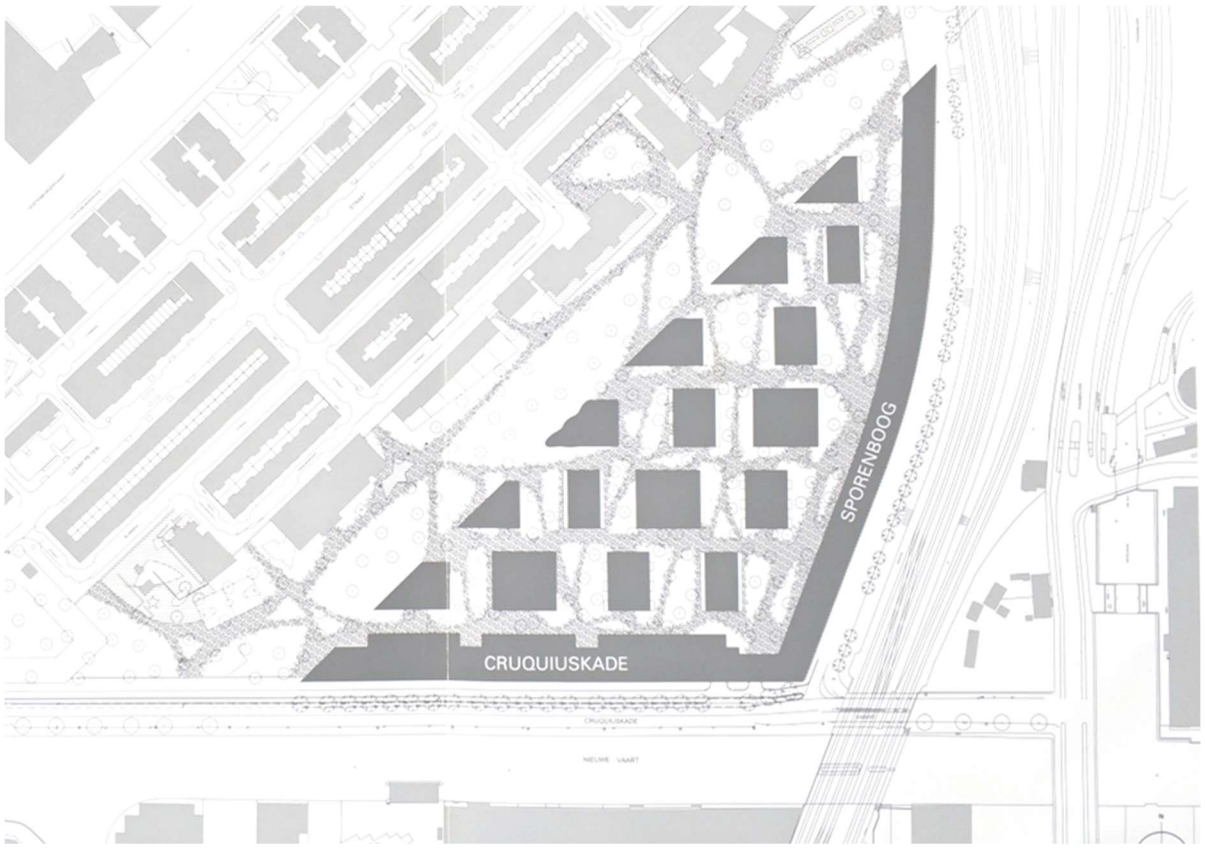
Fonte: Material cedido por arquiteta do projeto

Figura 179. Indicação de número de unidades e andares por bloco (cores). Material de concurso do projeto ganhador.



Fonte: Material cedido por arquiteta do projeto

Figura 180. Indicação de cheios e vazios. Material de concurso do projeto ganhador.



Fonte: Material cedido por arquiteta do projeto

Após o concurso, o *masterplan* foi desenvolvido pela equipe vencedora em planos mais detalhados e poucas alterações foram feitas, como o volume de alguns edifícios do espaço interno. O plano urbano elaborado após a realização do concurso, e que foi desenvolvido em companhia da Municipalidade de Amsterdã, chegou a um ponto bastante avançado, como usual na Holanda. Definiu-se, por exemplo, além de desenho de caminhos, alturas, dimensões e posicionamentos dos edifícios, que os edifícios menores deveriam ter 50% da área do pavimento de cobertura com vazios (cobertura-jardim ou terraços) e que 20% do térreo deveria ser aberto em alguns edifícios (entrevistado 10, 2018). Segundo o mesmo entrevistado, se não houvesse tal determinação de vazios na cobertura desde o *masterplan*, possivelmente ninguém faria, e, por isso, o projeto urbano já dita todas as regras. Além disso, esperava-se que a cobertura fosse a 5ª fachada e proibia-se o uso de cercas, já que era um espaço público. As regras definidas no *masterplan,* referentes aos edifícios, deveriam ser seguidas pelos arquitetos responsáveis pelos projetos dos edifícios.

O *masterplan* definia também onde estariam as habitações sociais (inclusive no edifício maior, de modo que não fosse notada diferenciação desde o exterior entre as habitações sociais e as de mercado), além de quais tipologias e quantos apartamentos estariam em cada bloco. A partir do programa dado pelo cliente, com número mínimo de habitações de cada tamanho e tipologia, e a distribuição feita pela equipe, chegou-se ao volume cúbico de cada edifício, que deveria ser parâmetro inicial para as equipes de arquitetos.

A equipe do *masterplan* elaborou ainda uma coletânea de imagens de referência de como poderia ficar o produto final (mostrando volumes, diferenciação de tijolos, materiais sustentáveis, etc.). Segundo o entrevistado 10 (2018), esta espécie de *booklet* é algo com que os profissionais da Holanda gostam de trabalhar, ou seja, uma prática comum. Um exemplo de *booklet* foi apresentado anteriormente no caso de IJburg (não se teve acesso ao material de Funenpark, pois este se perdeu ao longo do tempo). Os arquitetos não eram obrigados a seguir estritamente o que foi apresentado nas imagens, mas esta ferramenta direcionava para a atmosfera desejada no conjunto do projeto.

Assim, as regras de projeto eram iguais para todos os edifícios internos do terreno, mas as interpretações de cada escritório ou arquiteto levou à resultados totalmente diferentes. Essa diversidade era desejada, sendo que o pavimento foi o único elemento unificador entre eles, permeando todo o conjunto do parque sem carros (o estacionamento é subterrâneo). O pavimento foi essencial neste projeto e seu processo de desenvolvimento foi demorado: uma pedra foi feita especialmente para esta área, porém os municípes queriam que usassem o pavimento padrão da cidade (padrão de tamanho, material) (entrevistado 10, 2018). Segundo esta fonte, uma vez que se tratava de espaço público que seria devolvido à cidade, a Municipalidade tinha direito de interferir na questão, já que seria a responsável pela manutenção do material. Todavia, como o parque era o conceito principal do projeto, a Municipalidade cedeu, exigindo em contrapartida que fosse garantida a manutenção da área por outras partes e não por ela própria (por isso, há uma zeladoria cuidando daquele espaço, custeada pelos próprios moradores).

A equipe que desenvolveu o *masterplan,* com a intenção de promover jovens arquitetos, elaborou uma lista de profissionais de arquitetura que desejavam que fossem responsáveis pelos projetos dos edifícios internos (entrevistado 10, 2018). Além disso, indicou-se os dois participantes não ganhadores do concurso do *masterplan* para realizarem projetos de dois edifícios no conjunto. Então, a partir desta indicação, foi feita a seleção dos envolvidos.

O mesmo time vencedor do concurso, e que desenvolveu o *masterplan,* fez também o papel de supervisão dos arquitetos dos edifícios. No *quality team* do qual faziam parte, que acompanhou todo o processo de desenvolvimento dos projetos dos edifícios, participavam também um membro da Municipalidade, chefe do departamento de *urban planning*, e um *landscape architect* (entrevistado 10, 2018). Inicialmente, os arquitetos tinham o *masterplan* e planos urbanos decorrentes como ponto de partida, além do *booklet* de referências, *Welstands* e demais legislações pertinentes, como o *Building Decree* (para iluminação natural, ventilação, segurança, área mínima dos cômodos). As soluções de projeto, volumetria, material, dentre outras, eram então discutidas em workshops conjuntos, entre os arquitetos e a equipe de supervisão.

As reuniões entre *quality team* e arquitetos, com a presença dos clientes, eram regulares, com um ou mais meses de intervalos entre elas, para desenvolvimento da proposta segundo a reunião anterior. Assim, a cada reunião eram apresentados os avanços das discussões anteriores e, após estes encontros, prosseguiam no desenvolvimento da proposta. Inicialmente, nos primeiros workshops, a equipe do *masterplan* apresentou suas ideias, sendo que, posteriormente, a primeira apresentação de esboços dos projetos dos edifícios foi feita em conjunto com todos os envolvidos. Em outra fase mais desenvolvida, as equipes de arquitetos tiveram que apresentar materiais construtivos e acabamentos aos supervisores, para serem postos lado a lado entre todos os projetos do conjunto, e, assim, se analisar o projeto em contexto de sua totalidade. Os supervisores realmente controlavam os projetos (em questões do exterior da proposta, que tinham relação com a cidade e com o *masterplan.* Já o interior era por conta dos arquitetos e clientes). Se o *quality team* não estava de acordo com algo proposto, fazia observações, pedia que se revisse o projeto e levasse em consideração a proposta dos demais. Desta forma, o *quality team* dava feedback para os arquitetos, apontando o que precisaria ser revisto e como poderiam avançar, de modo que na reunião seguinte fossem apresentadas as novas propostas com alterações, evitando projetos desconexos e fora de contexto. Esta era também uma forma de manter todos envolvidos na qualidade do conjunto e mantê-los informados sobre o contexto em que estariam se inserindo em relação a seus vizinhos. Nota-se também que a Municipalidade foi parte ativa do processo, sempre ciente dos avanços (evitando que as críticas surgissem somente ao final do processo) e participante principalmente nas questões urbanas, como *landscaping.* Nestes momentos de encontros entre as partes envolvidas também era possível conciliar expectativas e agendas, criando um processo participativo, com ênfase na discussão sobre a qualidade dos projetos. Ou seja, eram parceiros de uma mesma obra pensando juntos.

Apesar das regras ditadas pelo *masterplan*, como o volume inicial para os edifícios, existia abertura para diferenciações - por exemplo, em relação aos vazios na cobertura, diferentes recuos no

térreo e outros. Os arquitetos estavam mais ou menos livres para fazer o que quisessem dentro do volume inicialmente definido no *masterplan,* desde que os supervisores e o empreendedor estivessem de acordo, e que seguisse as regras estéticas determinadas.

Figura 181. Funenpark

Fonte: a autora, 2016

Figura 182. Funenpark

Fonte: a autora, 2016

Figura 183. Exterior do Funenpark

Fonte: a autora, 2016

Figura 184. Funenpark

Fonte: a autora, 2016

Figura 185. Funenpark

Fonte: a autora, 2016

Figura 186. Funenpark

Fonte: a autora, 2016

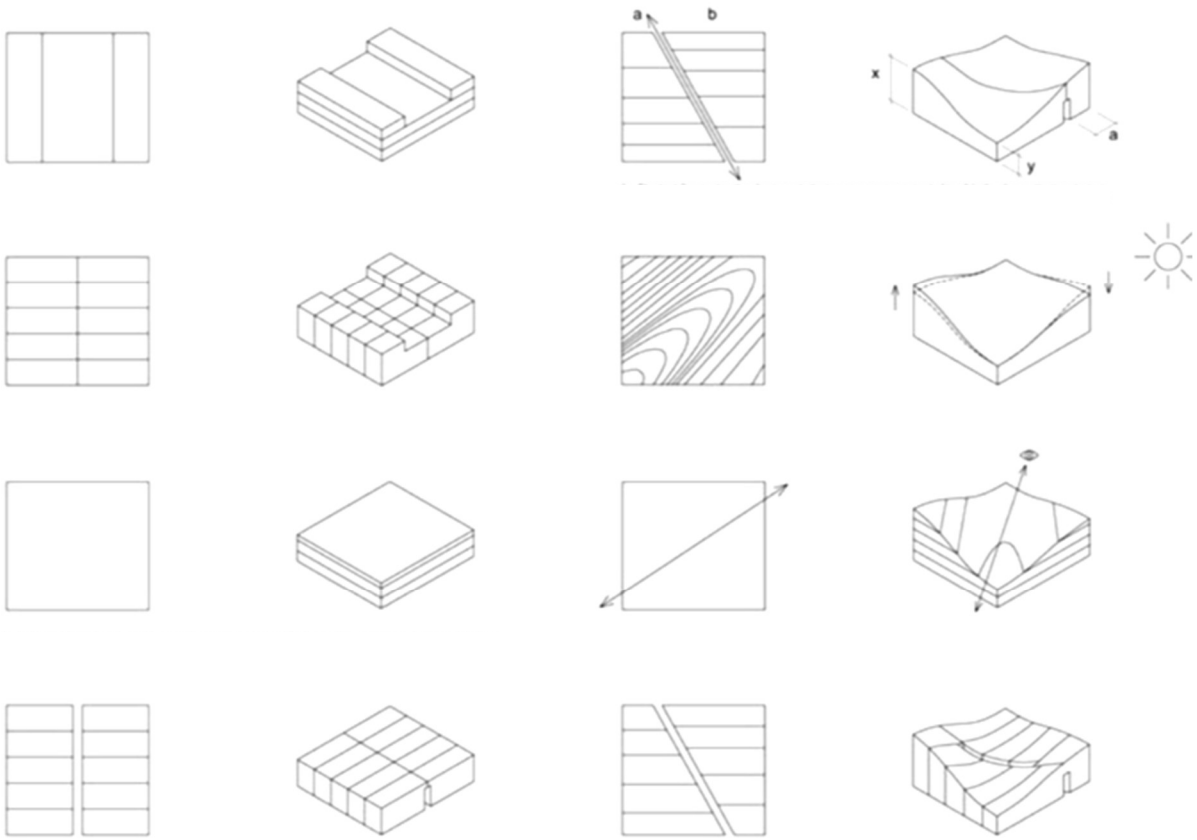
No caso do projeto do NL Architects, foi necessária negociação para mantê-los dentro do projeto. Os supervisores tinham apreciado a proposta, assim como o empreendedor, mas o projeto tinha um alto custo, devido à forma, uma vez que nenhum apartamento se repetia, o que exigia mais tempo e dinheiro (entrevistado 19, 2018). Apesar dos empreendedores tentarem convencer os arquitetos a alterar o projeto, tornando-o mais simples, os supervisores defenderam a ideia contida na proposta, tornando-se uma das tarefas mais difíceis para a equipe de supervisão do *masterplan* (entrevistado 10, 2018). Por fim, segundo o entrevistado, conseguiram convencer o empreendedor a construir o projeto tal como foi concebido, argumentando sobre a sua qualidade e a necessidade da inserção dele no conjunto para qualidade do todo. Assim, a cobertura e as diferentes dimensões de apartamentos foram mantidos desde a primeira ideia. Apesar do empreendedor ter a chance de alterar o projeto ou contratar outro arquiteto que o simplificasse, seguiu-se com a proposta apoiada pelos especialistas e supervisores, uma vez que na Holanda se leva muito em consideração a qualidade do projeto, para além do lucro imediato.

Figura 187. Foto do edifício projetado por NL Architects

Fonte: http://www.landlab.nl/project.php?menu=project&id=1

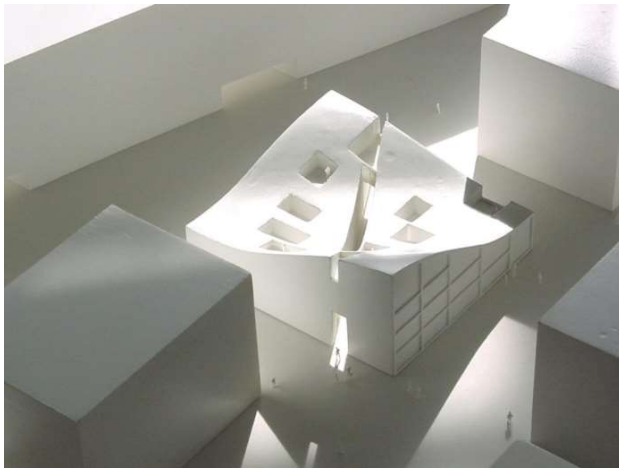
A proposta elaborada pelo grupo NL Architects, para as 10 unidades habitacionais, criava uma cobertura verde, tratada como a quinta fachada, a fim de manter a identidade do parque, já que os vizinhos em edifícios mais altos olhariam para aquela cobertura. Como decorrência da forma da cobertura, o edifício tem partes com dois andares e outras com quatro andares (uma vez que a área de cada apartamento já estava definida no *masterplan*/programa do cliente, e que a planta de cada unidade tinha uma área distinta, eles precisavam ter alturas distintas para compensar). Pela regra do *masterplan,* esta construção deveria ter três andares, porém, como os supervisores apreciaram o projeto, permitiram que fosse mantido desta forma, mesmo que diferente da volumetria dada inicialmente. Isso mostra a possibilidade de negociação ao longo do projeto e o poder e influência dos supervisores nas tomadas de decisão. Os pátios criados na cobertura deste projeto seguiam a regra do *masterplan,* de criar 50% de áreas vazias na cobertura, e foi fundamental para permitir que as regras de iluminação natural no país fossem respeitadas.

Figura 188. Processo de composição volumétrica – projeto NL architects. Na primeira imagem (acima e a esquerda), está o volume dado pelo masterplan. A partir dele, considerando-se, por exemplo, vistas e acessos, chega-se ao volume final.



Fonte: http://www.nlarchitects.nl/slideshow/154/

Figura 189. Maquete do edifício – projeto NL architects.



Fonte: http://www.nlarchitects.nl/slideshow/154/

Figura 190. Cobertura e terraços – projeto NL architects.

Fonte: http://www.nlarchitects.nl/slideshow/154/

Figura 191. Corte do edifício, mostrando diferenças de alturas – projeto NL architects.

Fonte: http://www.nlarchitects.nl/slideshow/154/

Figura 192. Planta baixa do pavimento térreo – projeto NL architects.

Fonte: http://www.nlarchitects.nl/slideshow/154/

Ao final do processo seria necessário apresentar o projeto de Funenpark à *Welstandscommissie* e submetê-lo para a permissão de construção. Portanto, para evitar que críticas e uma possível negativa por parte dessa Instituição fossem apontadas somente no final do processo, foram feitas apresentações

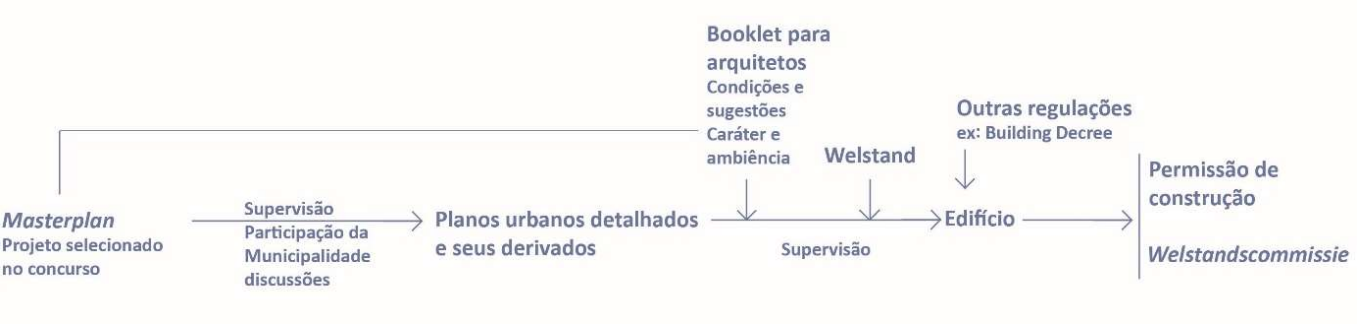
intermediárias à comissão, durante o andamento do processo de projeto (entrevistado 10, 2018). Segundo o entrevistado, apesar de algumas críticas e pareceres que diziam não ser um projeto urbano, mas sim um parque, e que deveriam ser feitos blocos fechados em quadras, lutou-se pelo conceito do projeto. Assim, houve um processo de negociação com a *Welstandscommissie*, de modo que nada foi alterado na ideia inicial.

O projeto de todo o conjunto foi realizado de uma vez, pois a *Welstandscommissie* não desejava que cada arquiteto submetesse seu projeto individualmente (entrevistado 10, 2018). Porém, após a finalização do processo, as alterações de mercado e economia levaram à paralisação do projeto. Quando o projeto foi retomado, segundo o entrevistado 19 (2018), o cliente solicitou alterações no interior dos edifícios (por exemplo, diminuição de área construída). Além disso, com a paralisação do processo, permissões de construção venceram, sem ser renovadas, e, com alterações do *Building Decree*, alterações de projeto foram obrigatórias. Por isso, foi necessária uma fase de redesign, o que consumiu mais tempo para que o projeto fosse finalizado. Apesar da demora no projeto e realização, foi um processo consistente.

Portanto, nota-se que, mesmo se tratando de um projeto privado, houve interesse em prezar pela qualidade urbana e arquitetônica do projeto.

5.2.1 O processo de projeto em Funenpark

Figura 193. Processo de projeto em Funenpark



Fonte: a autora

5.3 São Paulo, Brasil: Programa Minha Casa Minha Vida na Cidade de São Paulo - Chamamento nº 003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1, COHAB-SP

O edital foi estabelecido para:

> Seleção de empresas do ramo da construção civil para produção de unidades habitacionais em imóveis em desapropriação pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, no âmbito do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV Faixa 1, que terá como gestores a Caixa Econômica Federal – CAIXA e/ou Banco do Brasil S/A, podendo ser complementado pelo Programa Estadual Casa Paulista, nos termos das especificações e anexos que integram este edital. (Chamamento nº003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1. Documento cedido pela COHAB-SP)

A concepção urbanística deveria seguir legislação Municipal e demais legislações (Chamamento nº003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1. Documento cedido pela COHAB-SP). Segundo o mesmo documento, deveriam atender ao PMCMV/FAR, com todas as tipologias contendo: uma sala, um dormitório de casal, um dormitório para duas pessoas, cozinha, área de serviço e banheiro. O mesmo chamamento indicava que as empresas participantes poderiam escolher entre utilizar uma tipologia da COHAB-SP, ou tipologia própria (que atendesse à normativa do MCMV, passível de ser aprovada pela CAIXA ou Banco do Brasil), desde que o número de unidades se enquadrasse entre o mínimo solicitado pela COHAB-SP e o máximo de 300 unidades por condomínio (segundo legislação). Os projetos entregues foram analisados, pontuados e classificados segundo a tabela abaixo:

Figura 194. Tabela de critérios de avaliação, pela COHAB-SP, dos projetos participantes.

1. IMPLANTAÇÃO CONDOMINIAL	INSATISFATÓRIO	REGULAR	BOM	ÓTIMO
1.1 N° de Unidades Habitacionais	0	3	5	7
1.2 N° de Vagas de Estacionamento	0	3	5	7
1.3 Compatibilidades dos parâmetros urbanísticos c/ a estrutura fundiária proposta	0	3	5	7
1.4 Adequações às condições físicas do terreno	0	3	5	7
2. EDIFICAÇÕES				
2.1 Composição das Fachadas	0	3	5	7
2.2 Iluminação Natural das Áreas Comuns e Iluminação e Ventilação Natural dos Banheiros	0	2	5	7
3. PAISAGISMO				
3.1 Circulação e distribuição dos Equipamentos	0	2	5	7
3.2 Equipamentos lazer Sociais e Esportivos	0	2	5	6
3.3 Vegetação	0	2	5	7
4. SUSTENTABILIDADE	0			
4.1 Soluções Alternativas	0	2	4	6
4.2 Local para Coleta Seletiva	0	2	4	6
4.3 Eficiência Energética	0	2	4	6
4.4 Gestão da Água	0	2	4	6
5.5. CONHECIMENTO DO PROGRAMA	0	2	4	6
SUBTOTAL:	**0**	**33**	**61**	**92**
PBPQH				**8**
TOTAL				**100**

Fonte: Edital do Chamamento nº003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1. Documento cedido pela COHAB-SP

Segundo o edital:

12. DOS CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÂO DA PROPOSTA TÉCNICA
Para efeito de julgamento da Proposta Técnica, será procedida, a análise de cada um dos itens, bem como a comparação entre elas, atribuindo-lhes uma Nota Técnica - NT de valor 100 (cem) pontos, que será o resultado do somatório dos pontos obtidos em cada um dos tópicos seguintes:

a) Insatisfatório: serão enquadrados nesta qualificação, os itens de avaliação para os quais a proponente não apresentar as informações e proposições mínimas requeridas pela COHAB-SP estabelecidas no Anexo 7 deste Edital na Legislação Urbanística e Edilícias.
b) Regular: serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para os quais a proponente apresentou parcialmente as informações e proposições mínimas requeridas pela COHAB-SP, estabelecidas na Legislação Urbanística e Edilícias.
c) Bom: serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para os quais a proponente apresentou as informações e proposições mínimas requeridas pela COHAB-SP, estabelecidas na Legislação Urbanística e Edilícias.
d) Ótimo: serão enquadrados nesta qualificação os itens de avaliação para os quais a proponente apresentou as informações e proposições além e acima das mínimas requeridas pela COHAB-SP, estabelecidas na Legislação Urbanística e Edilícias.

12.1. IMPLANTACÃO CONDOMINAL

12.1.1. Número de Unidades Habitacionais

OBJETIVO: A avaliação se dará pelo comparativo do número de unidades habitacionais das propostas apresentadas, respeitando-se o número mínimo de unidades indicado no anexo 1 desde Edital.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou
- REGULAR: Menor número de unidades habitacionais entre as proponentes.
- BOM: Contido no intervalo entre o menor e o maior número de unidades habitacionais das proponentes.
- ÓTIMO: Maior número de unidades habitacionais entre as proponentes.

12.1.2. Números De Vagas de Estacionamento:

OBJETIVO: Prover os condomínios de vagas para estacionamento.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou vagas ou somente vagas para motos.
- REGULAR: Vagas em proporção inferior a uma para cada quatro unidades habitacionais.
- BOM: Vagas em proporção entre uma para cada quatro e uma para cada três unidades habitacionais.
- Ótimo: Vagas em proporção superior a uma para cada três unidades habitacionais.

12.1.3. Compatibilidades dos parâmetros urbanísticos abordados com a estrutura fundiária proposta.

OBJETIVO: Melhor aproveitamento do solo, com preocupação na paisagem urbana e na boa insolação aeração dos edifícios.

INDICADORES:

- Bom aproveitamento do potencial construtivo do terreno (Coeficiente de Aproveitamento).
- Boa relação entre a área de projeção dos edifícios e as áreas livres do terreno (Taxa de Ocupação).
- Áreas permeáveis.
- Implantação das edificações de forma a evitar fachadas sem insolação, principalmente nas dependências consideradas de longa permanência (espaço Livre "I").
- Implantação das edificações de forma a permitir a boa aeração nas dependências (faixa Livre "A").
- Área de Lazer coberta e descoberta atendendo ao mínimo exigido pela legislação.
- Boa geometria dos lotes resultantes de desdobro, quando houver.

12.1.4. Adequação às Condições Físicas do Terreno
OBJETIVO: Minimizar o impacto causado pela implantação em relação aos elementos naturais do terreno.

INDICADORES:
INSATISFATÓRIO: Não se adequou as condições do terreno.
REGULAR: Má distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno.
BOM: Boa distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno.
ÓTIMO: ótima distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno.

12.2 EDIFICACÕES

12.2.1. Composição das Fachadas
OBJETIVO: Promover composição na fachada entre fechamentos e aberturas. Cheios e vazios que proporcione uma melhor relação entre o interior e o exterior das unidades habitacionais e maior integração do conjunto habitacional com o contexto urbano qualificando-os esteticamente.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou nenhuma diferencial na fachada.
- REGULAR: Apresentação da composição de cores para as fachadas.
- BOM: fachada com aberturas maiores (caixilharia) que as definidas em normas, principalmente nos ambientes de convívio (sala e cozinha).
- ÓTIMO: prever varandas.

12.2.2. Iluminação Natural de Áreas Comuns (edificações complementares) e Iluminação e Ventilação Natural dos Banheiros
OBJETIVO: Melhorar a salubridade do ambiente, além de reduzir o consumo de energia mediante iluminação natural.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou.
- REGULAR: atende a legislação.
- BOM: atende as áreas comuns em 30% os banheiros das unidades.
- ÓTIMO: atende nas áreas comuns e em todos os banheiros das unidades.

12.3. PAISAGISMO

12.3.1. Circulação e distribuição dos equipamentos
OBJETIVO: Equidistância das áreas de lazer condominiais em relação a todos os edifícios

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Concentração dos equipamentos, sem uma distribuição equidistante.
- REGULAR: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, não equidistantes a todos os edifícios.
- BOM: equipamentos distribuídos em diversos espaços, equidistantes a todos os edifícios.
- ÓTIMO: Equipamentos concentrados em um espaço central do lote, equidistante a todas as torres dos edifícios.

12.3.2. Equipamentos de lazer sociais e esportivos

OBJETIVO: Incentivar práticas saudáveis de convivência e entretenimento aos moradores, mediante a implantação de equipamentos de lazer, sociais e esportivos nos empreendimentos.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou
- REGULAR: Atender a legislação (um equipamento social e um de lazer esportivo)
- BOM: Implantar um equipamento social e três de lazer/esportivo mobiliados
- ÓTIMO: Implanta u equipamento social e quatro de lazer/esportivo mobiliados

12.3.3. Vegetação
OBJETIVO: Auxiliar no conforto ambiental e visual do empreendimento, com a locação funcional da vegetação.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou.
- REGULAR: Locação aleatória dos maciços vegetativos.
- BOM: Locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial.
- ÓTIMO: Locação criteriosa dos maciços vegetativos, com prometida com a circulação e espaços de convivência, esporte e lazer.

12.4. Sustentabilidade
Garantir condições de conforto ambiental e de salubridade para as unidades habitacionais e para os espaços de convivência; incentivo ao uso de transportes alternativos; prever medidas para a redução do consumo de energia elétrica e de água bem como para a gestão dos resíduos sólidos e para retenção e infiltração de águas pluviais.

12.4.1. Soluções Alternativas
OBJETIVO: Incentivo ao uso pelos condôminos, de meios de transportes menos poluentes, visando reduzir o impacto produzido pelo uso de veículos automotores.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou bicicletário.
- REGULAR: Número de vagas que atendam entre 25% e 50% das unidades.
- BOM: Número de vagas que atendam entre 50% e 75% das unidades.
- ÓTIMO: Número de vagas que atendam acima de 75% das unidades.

12.4.2. Local para Coleta Seletiva
OBJETIVO: Possibilitar a realização da separação dos recicláveis (resíduos sólidos domiciliares- RSD) nos empreendimentos.

INDICADORES: Existência de local adequado em projeto para coleta, seleção e armazenamento de material reciclável.
O local destinado ao armazenamento do material reciclável der ser de fácil acesso, ventilado e de fácil limpeza, com revestimento em material lavável e com ponto de água para limpeza/lavagem do espaço.

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou.
- REGULAR: Não há indicação.
- BOM: Separados por orgânicos e recicláveis.
- ÓTIMO: Implantação de local para coleta seletiva do lixo.

12.4.3. Eficiência Energética
OBJETIVO: Reduzir o consumo de energia elétrica, mediante a utilização de dispositivos economizadores (sensores e lâmpadas eficientes).

INDICADORES:
INSATISFATÓRIO: Não apresentou.
REGULAR: Somente lâmpadas eficientes nas áreas comuns.
BOM: Lâmpadas eficientes e sensores nas áreas comuns.
Ótimo: Lâmpadas eficientes, sensores nas áreas comuns e iluminação das áreas externas por meio de postes com placa fotovoltaica.

12.4.4. Gestão da água
OBJETIVO: Reduzir o consumo de água mediante a utilização de dispositivos economizadores (arejadores nas torneiras, sistema de descarga com duplo acionamento) e reuso de águas pluviais para jardins e limpeza das áreas comuns.

INDICADORES:

- INSATISFATÓRIO: Não apresentou.
- REGULAR: Somente arejadores nas torneiras.
- BOM: Arejadores e descargas com duplo acionamento.
- ÓTIMO: arejadores nas torneiras, sistemas de descarga com duplo acionamento e reuso de águas pluviais.

12.5. CONHECIMENTO DO PROGRAMA E ANÁLISE DOS ASPECTOS RELEVANTES

OBJETIVO: demonstrar o conhecimento do programa e do trabalho a ser realizado até a efetiva contratação com o agente financeiro.

INDICADORES:

- Nível do conhecimento sobre o programa e planejamento das ações que envolvem, desde a elaboração dos projetos até a efetiva contratação com o agente financeiro.
- Aspectos relevantes envolvidos nas ações posteriores à homologação, das peculiaridades técnicas envolvidas, dos principais problemas que serão enfrentados e a forma de superá-los, bem como das peculiaridades do empreendimento no qual está concorrendo.

12.6. Serão desclassificadas as propostas que:

a) Não obedecerem às exigências deste edital, da legislação aplicável, ou que imponham condições não estabelecidas.
b) Forem omissas, vagas ou apresentarem irregularidades ou defeitos capazes de dificultar o julgamento.

12.7. A Comissão Especial de chamamento avaliará os trabalhos e definirá a empresa selecionada.

12.8. Caberá á Comissão Especial de Chamamento, antes de iniciada a sessão de julgamento, verificar o atendimento das disposições constantes no edital e seus anexos, pelos trabalhos entregues, procedendo-se à desclassificação daqueles que porventura não atendem às condições previstas, consignando-a em ata.

12.9. Na falta de qualquer peça da proposta técnica que acarrete em dificuldade de análise pela Comissão Especial, poderá haver prejuízo na pontuação final.

12.10. A Comissão Especial de Chamamento deverá desclassificar as empresas cujos trabalhos não atendam a este edital devendo fazer constar em ata essa decisão.

12.11. As empresas serão ordenadas por ordem de pontuação decrescente.
No caso de empate, o critério de desempate será assegurado pelo projeto que oferecer um maior numero de unidades habitacionais. Caso persista o empate, a classificação se dará por meio do sorteio.

12.13. Constatado o atendimento das exigências fixadas no edital, estará em condições de contratação junto aos agentes financeiros Caixa Econômica Federal - Caixa e/ou Banco do Brasil S/A, para implantação do empreendimento deste procedimento a empresa participante habilitada e classificada em primeiro lugar no certame.

(Edital do Chamamento nº003/14 – Processo Administrativo nº 2014-0.163.507-1. Documento cedido pela COHAB-SP).

5.3.1.1 Os projetos

Para ilustrar o processo de avaliação, serão analisados a seguir dois exemplos apresentados à COHAB no final de 2014: o primeiro lugar e o último lugar para o projeto da área denominada "Chafariz de Pedra". Em ambos os casos são apresentadas também as fichas de avaliação elaborada pela COHAB-SP, com pontuação atribuída em cada critério.

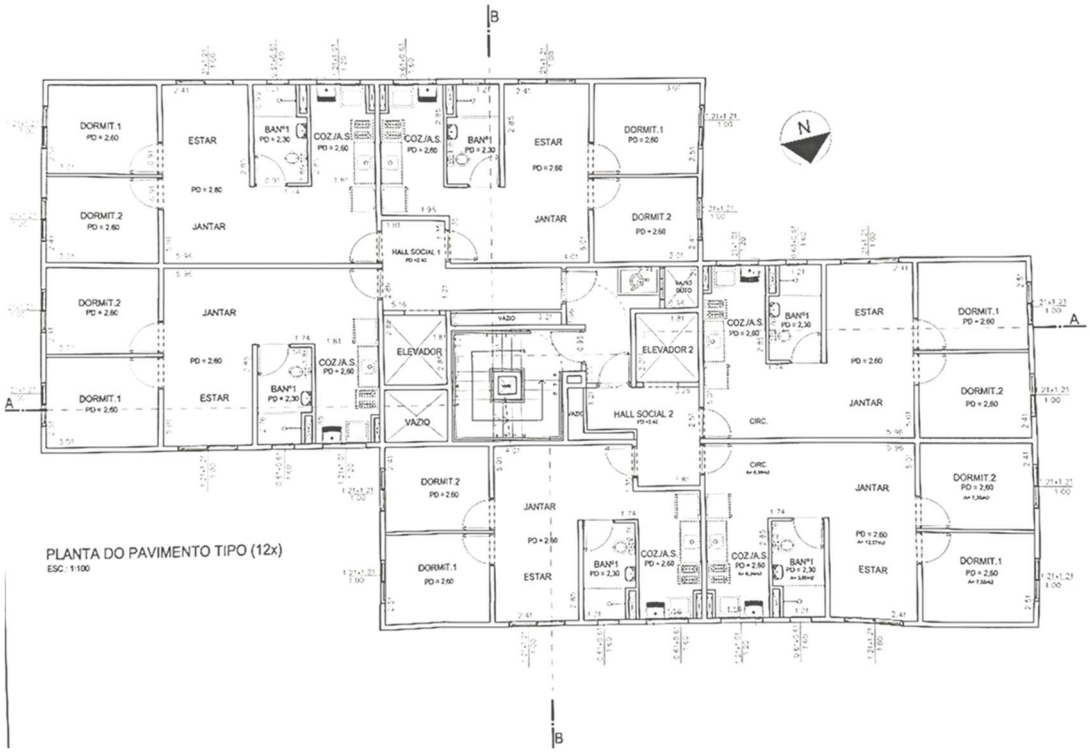
a. 1º lugar – área "Chafariz de Pedra" (Construtora Faleiros)

O projeto classificado em 1º lugar na avaliação feita pela COHAB- SP foi elaborado pela construtora Faleiros. A proposta recebeu 84 pontos na avaliação e propunha a construção de 782 unidades habitacionais, em uma densidade residencial líquida de 468,15 habitações/hectare.

Figura 195. Projeto elaborado pela Construtora Faleiros, para a área "Chafariz de Pedra": implantação com paisagismo.

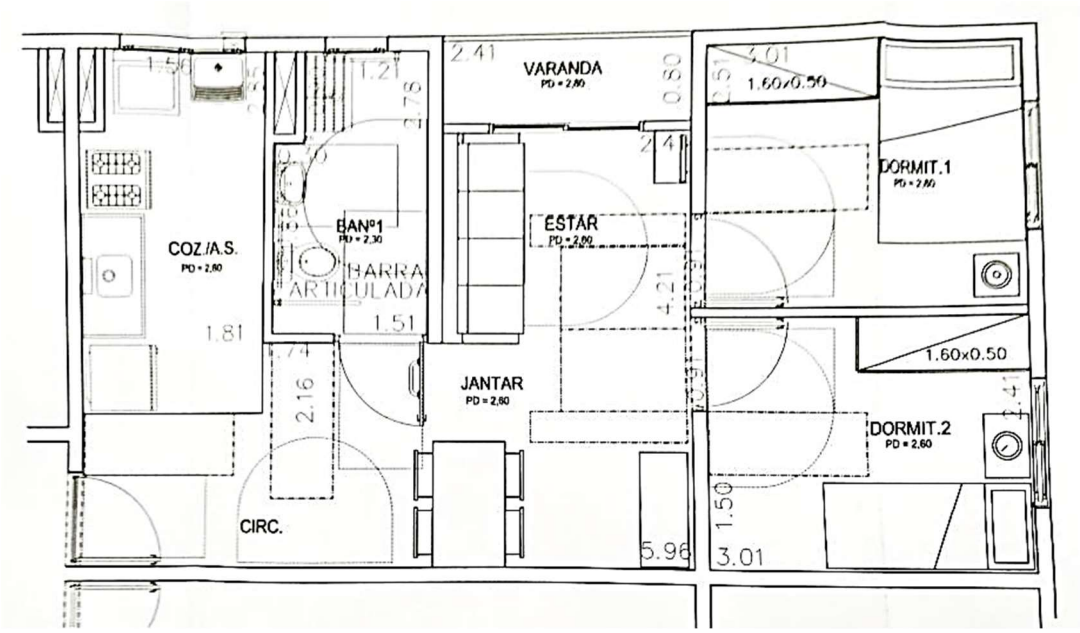
Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Figura 196. Projeto elaborado pela Construtora Faleiros, para a área "Chafariz de Pedra": planta tipo de uma das torres



Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Figura 197. Projeto elaborado pela Construtora Faleiros, para a área "Chafariz de Pedra": planta unidade habitacional



Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Figura 198. Projeto elaborado pela Construtora Faleiros, para a área "Chafariz de Pedra": fachadas e projeto cromático

Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Tabela 21. Avaliação dos parâmetros de projeto elaborado pela Construtora Faleiros, para a área "Chafariz de Pedra"

CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO

1. IMPLANTAÇÃO CONDOMINIAL	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
1.1 N° de Unidades Habitacionais	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Menor número de unidades habitacionais entre as proponentes; - BOM: Contido no intervalo entre o menor e o maior número de unidades habitacionais das proponentes; - ÓTIMO: Maior número de unidades habitacionais entre as proponentes.
			X		
1.2 N° de Vagas de Estacionamento	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou vagas ou somente vagas para motos; - REGULAR: Vagas em proporção inferior a uma para cada quatro unidades habitacionais; - BOM: Vagas em proporção entre uma para quatro e uma para cada três unidades habitacionais; - ÓTIMO: Vagas em proporção superior a uma para cada três unidades habitacionais.
				X	
1.3 Compatibilidades dos parâmetros urbanísticos c/ a estrutura fundiária proposta	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não atendeu nenhum dos itens - REGULAR: Atendeu 1 ou 2 dos itens - BOM: Atendeu 3 ou 4 dos itens - ÓTIMO: Atendeu 5 ou todos os itens - Bom aproveitamento do potencial construtivo do terreno (Coeficiente de Aproveitamento); - Boa relação entre a área de projeção dos edifícios e as áreas livres do terreno (Taxa de Ocupação); - Áreas permeáveis atingindo ao mínimo exigido pela Legislação; - Implantação das edificações de forma a evitar fachadas sem insolação, principalmente nas dependências consideradas de longa permanência (Espaço Livre "I"); - Implantação das edificações de forma a permitir a boa aeração nas dependências (Faixa Livre "A"); - Área de lazer coberta e descoberta atendendo ao mínimo exigido pela legislação; - Boa geometria dos lotes resultantes de desdobro, quando houver.
				X	
1.4 Adequação às Condições Físicas do Terreno	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não se adequou às condições do terreno; - REGULAR: Má distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; - BOM: Boa distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; - ÓTIMO: Ótima distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno.
		X			

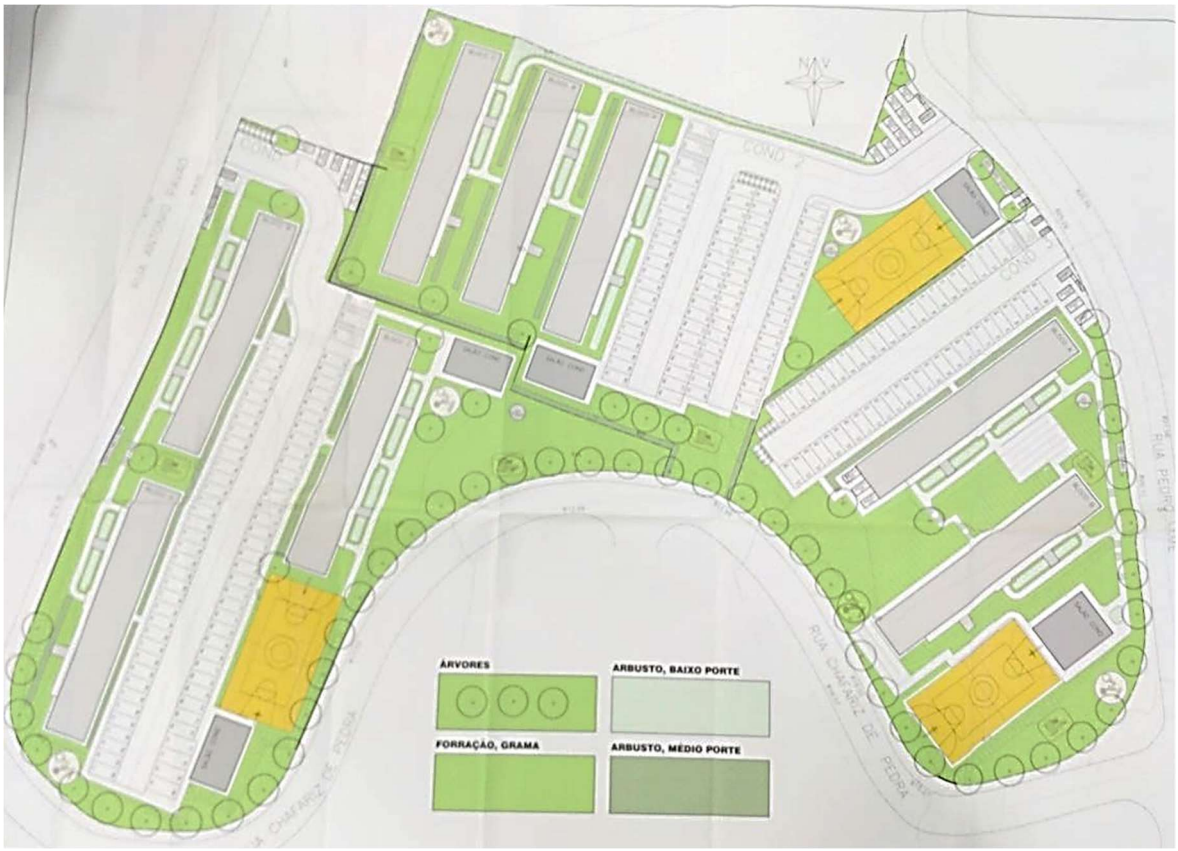
2. EDIFICAÇÕES	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
2.1 Composição das Fachadas	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou nenhum diferencial na fachada; - REGULAR: Apresentação da composição de cores para a fachada; - BOM: Fachadas com aberturas maiores (caixilharia) que as definidas em normas, principalmente nos ambientes de convívio (sala e cozinha); - ÓTIMO: Prevê varandas.
			X		
2.2 Iluminação Natural das Áreas Comuns e Ventilação Natural dos Banheiros	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Atende a legislação; - BOM: Atende as áreas comuns em 30% dos banheiros da unidades; - ÓTIMO: Atende as áreas comuns e em todos os banheiros da unidade.
				X	
3. PAISAGISMO	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
3.1 Circulação e Distribuição dos Equipamentos	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Concentração dos equipamentos, sem uma distribuição equidistante ; - REGULAR: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, não equidistantes a todos os edifícios; - BOM: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, equidistantes a todos os edifícios; - ÓTIMO: Equipamentos concentrados em um espaço central do lote, equidistante a todas as torres dos edifícios.
			X		
3.2 Equipamentos de Lazer Sociais e Esportivos	0	2	5	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Atende à legislação (um equipamento social e um de lazer/esportivo); - BOM: Implantar um equipamento social e três de lazer/esportivo mobiliados; - ÓTIMO: Implantar um equipamento social e quatro de lazer/esportivo mobiliados.
				X	
3.3 Vegetação	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Locação aleatória dos maciços vegetativos; - BOM: Locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial; - ÓTIMO :Locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial e espaços de conivência, esporte e lazer.
			X		
4. SUSTENTABILIDADE	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
4.1 Solução Alternativa de Transporte	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou bicicletário;
		X			- REGULAR: N° de vagas que atendam entre 25% e 50% das unidades;
4.2 Local para Coleta Seletiva	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou;
				X	- REGULAR: Não há indicação;
4.3 Eficiência Energética	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não há;
				X	- REGULAR: Somente lâmpadas eficientes nas áreas comuns;
4.4 Gestão da Água	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não há;
				X	- REGULAR: Somente arejadores de torneira;
5. CONHECIMENTO DO PROGRAMA E ANÁLISE DOS ASPECTOS RELEVANTES	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
5.1 Nível de conhecimento	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou;
				X	- REGULAR: Nível regular de conhecimento;
SUBTOTAL	76				PONTUAÇÃO PBPQH
					NÍVEL A 8,0 PONTOS
PBPQH	8				NÍVEL B 6,0 PONTOS
					NÍVEL C 4,0 PONTOS
TOTAL	84				NÍVEL D 2,0 PONTOS

Fonte: Material cedido pela COHAB-SP

b. 6º (último) lugar - área "Chafariz de Pedra" (Construtora Simétrica)

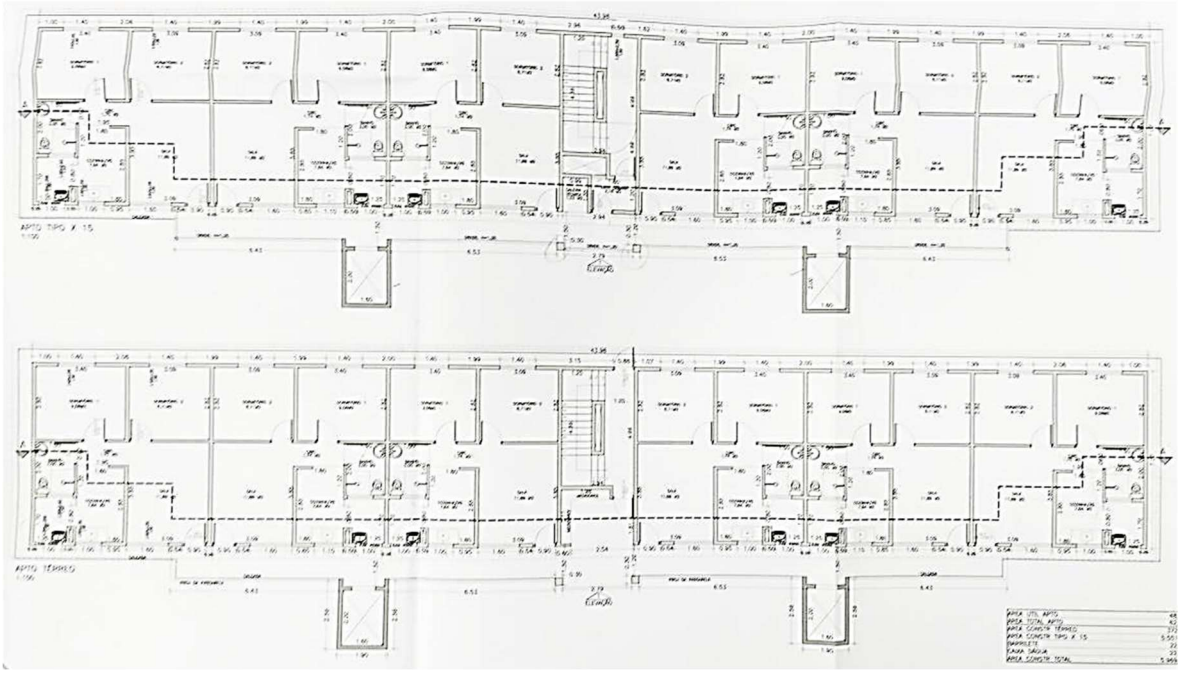
Este projeto, para 768 unidades habitacionais, com uma densidade residencial líquida de 459,77 habitações/hectare, se classificou em último lugar entre as concorrentes para esta área, recebendo 60 pontos.

Figura 199. Projeto elaborado pela Construtora Simétrica, para a área "Chafariz de Pedra": implantação com paisagismo.



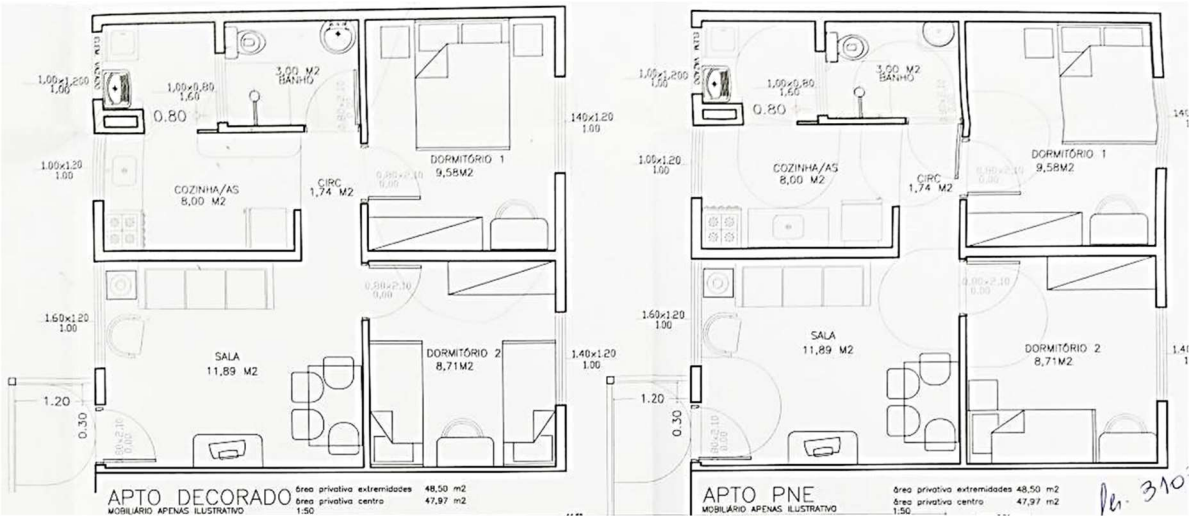
Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Figura 200. Projeto elaborado pela Construtora Simétrica, para a área "Chafariz de Pedra": planta tipo.



Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Figura 201. Projeto elaborado pela Construtora Simétrica, para a área "Chafariz de Pedra": unidade habitacional.



Fonte: Desenhos entregues pela construtora durante processo do edital de chamamento. Material cedido pela COHAB-SP

Tabela 22. Avaliação dos parâmetros de projeto elaborado pela Construtora Simétrica, para a área "Chafariz de Pedra"

CRITÉRIOS DE JULGAMENTO E CLASSIFICAÇÃO

1. IMPLANTAÇÃO CONDOMINIAL	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
1.1 N° de Unidades Habitacionais	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Menor número de unidades habitacionais entre as proponentes; - BOM: Contido no intervalo entre o menor e o maior número de unidades habitacionais das proponentes; - ÓTIMO: Maior número de unidades habitacionais entre as proponentes.
			X		
1.2 N° de Vagas de Estacionamento	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou vagas ou somente vagas para motos; - REGULAR: Vagas em proporção inferior a uma para cada quatro unidades habitacionais; - BOM: Vagas em proporção entre uma para quatro e uma para cada três unidades habitacionais; - ÓTIMO: Vagas em proporção superior a uma para cada três unidades habitacionais.
			X		
1.3 Compatibilidades dos parâmetros urbanísticos c/ a estrutura fundiária proposta	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não atendeu nenhum dos itens - REGULAR: Atendeu 1 ou 2 dos itens - BOM: Atendeu 3 ou 4 dos itens - ÓTIMO: Atendeu 5 ou todos os itens - Bom aproveitamento do potencial construtivo do terreno (Coeficiente de Aproveitamento); - Boa relação entre a área de projeção dos edifícios e as áreas livres do terreno (Taxa de Ocupação); - Áreas permeáveis atingindo ao mínimo exigido pela Legislação; - Implantação das edificações de forma a evitar fachadas sem insolação, principalmente nas dependências consideradas de longa permanência (Espaço Livre "I"); - Implantação das edificações de forma a permitir a boa aeração nas dependências (Faixa Livre "A"); - Área de lazer coberta e descoberta atendendo ao mínimo exigido pela legislação; - Boa geometria dos lotes resultantes de desdobro, quando houver.
			X		
1.4 Adequação às Condições Físicas do Terreno	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não se adequou às condições do terreno; - REGULAR: Má distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; - BOM: Boa distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno; - ÓTIMO: Ótima distribuição dos platôs, edifícios e rampas de acesso de forma a se bem adequarem ao perfil natural do terreno.
		X			

2. EDIFICAÇÕES	INSAT.	REG.	BOM	ÓTIMO	INDICADORES
2.1 Composição das Fachadas	0	3	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou nenhum diferencial na fachada; - REGULAR: Apresentação da composição de cores para a fachada; - BOM: Fachadas com aberturas maiores (caixilharia) que as definidas em normas, principalmente nos ambientes de convívio (sala e cozinha); - ÓTIMO: Prevê varandas.
		X			
2.2 Iluminação Natural das Áreas Comuns e Ventilação Natural dos Banheiros	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Atende a legislação; - BOM: Atende as áreas comuns em 30% dos banheiros da unidades; - ÓTIMO: Atende as áreas comuns e em todos os banheiros da unidade.
		X			
3. PAISAGISMO	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
3.1 Circulação e Distribuição dos Equipamentos	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Concentração dos equipamentos, sem uma distribuição equidistante ; - REGULAR: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, não equidistantes a todos os edifícios; - BOM: Equipamentos distribuídos em diversos espaços, equidistantes a todos os edifícios; - ÓTIMO: Equipamentos concentrados em um espaço central do lote, equidistante a todas as torres dos edifícios.
		X			
3.2 Equipamentos de Lazer Sociais e Esportivos	0	2	5	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Atende à legislação (um equipamento social e um de lazer/esportivo); - BOM: Implantar um equipamento social e três de lazer/esportivo mobiliados; - ÓTIMO: Implantar um equipamento social e quatro de lazer/esportivo mobiliados.
			X		
3.3 Vegetação	0	2	5	7	- INSATISFATORIO: Não apresentou; - REGULAR: Locação aleatória dos maciços vegetativos; - BOM: Locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial; - ÓTIMO :Locação criteriosa dos maciços vegetativos comprometida com a circulação condominial e espaços de conivência, esporte e lazer.
		X			
4. SUSTENTABILIDADE	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
4.1 Solução Alternativa de Transporte	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou bicicletário;
		X			- REGULAR: N° de vagas que atendam entre 25% e 50% das unidades;
4.2 Local para Coleta Seletiva	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou;
				X	- REGULAR: Não há indicação;
4.3 Eficiência Energética	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não há;
			X		- REGULAR: Somente lâmpadas eficientes nas áreas comuns;
4.4 Gestão da Água	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não há;
				X	- REGULAR: Somente arejadores de torneira;
5. CONHECIMENTO DO PROGRAMA E ANÁLISE DOS ASPECTOS RELEVANTES	**INSAT.**	**REG.**	**BOM**	**ÓTIMO**	**INDICADORES**
5.1 Nível de conhecimento	0	2	4	6	- INSATISFATORIO: Não apresentou;
		X			- REGULAR: Nível regular de conhecimento;
SUBTOTAL	52				PONTUAÇÃO PBPQH
					NÍVEL A 8,0 PONTOS
PBPQH	8				NÍVEL B 6,0 PONTOS
					NÍVEL C 4,0 PONTOS
TOTAL	60				NÍVEL D 2,0 PONTOS

Fonte: Material cedido pela COHAB-SP

5.3.2 Processo de Projeto do MCMV na COHAB-SP

Figura 202. Processo de projeto do Minha Casa Minha Vida na COHAB-SP.

Fonte: a autora

5.4 São Paulo, Brasil: Jardim Edite

Arquitetos: H+F Arquitetos, MMBB Arquitetos
Área: 25.714 m2
252 apartamentos
Data do projeto: 2010
Densidade: 98 habitações/hectare

Figura 203. Imagem do conjunto Jardim Edite

Fonte: http://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/. Foto: Nelson Kon

O projeto do conjunto do Jardim Edite, juntamente com outros empreendimentos, fez parte do primeiro grupo de habitações de interesse social a ser construídas com verba de operações urbanas (POMBO, 2010). Segundo a mesma fonte, o projeto aqui analisado, assim como edifícios de Corruíras e Estevão Baião, foi construído com verba dos CEPACS (Certificados de Potencial Adicional de Construção) da Operação Urbana Água Espraiada.

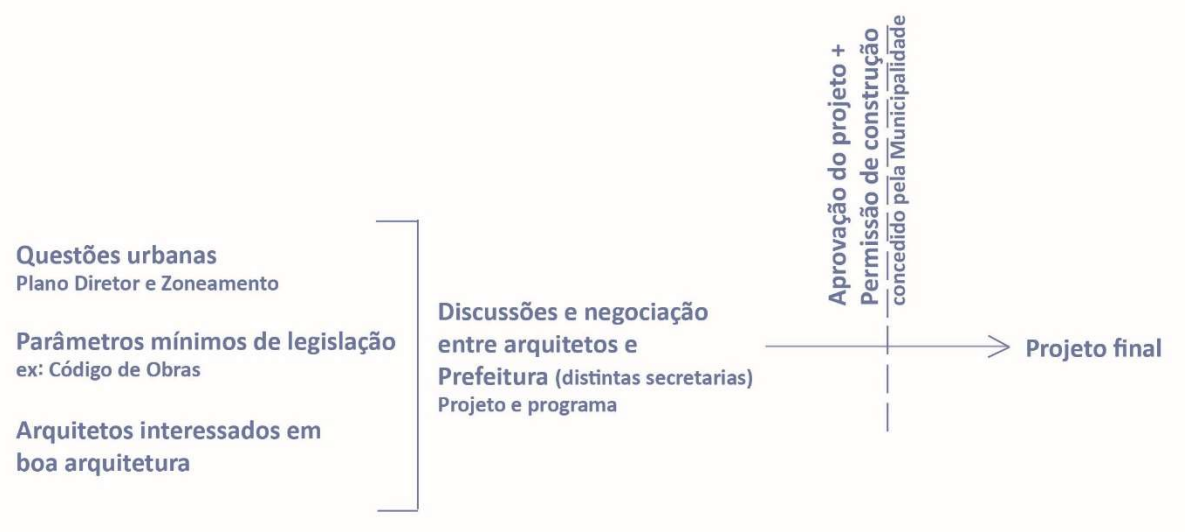
O conjunto do Jardim Edite foi elaborado para substituir a favela de mesmo nome, o que levou a um escopo bastante específico e lista de pessoas a serem atendidas já determinada. Originalmente, o projeto ocuparia o terreno que ocupa hoje, mais o terreno vizinho, com uma demanda de 500 unidades habitacionais (entrevistado 15, 2014). Porém, segundo o mesmo, durante o processo, a SEHAB foi negociando com os moradores que ocupavam o terreno ao lado e com moradores da favela, chegando a um programa final de 252 unidades. Todavia, ainda de acordo com o entrevistado, este número de habitações não exploraria todo o potencial construtivo do local, que é extremamente bem localizado, em uma área relativamente central da cidade, bem servida de transporte público, com demanda de empregos e oferta de serviços. Assim, em negociação entre arquitetos e SEHAB, optou-se por atender a uma demanda já existente da população a fim de aumentar o aproveitamento do terreno, e inserir outros usos no conjunto: uma creche, uma unidade básica de saúde e um restaurante escola (entrevistado 15, 2018).

A escolha por um mix de funções tornou o processo bastante complexo, pois passou a envolver outras secretarias, que eram responsáveis por cada um dos usos (como saúde e educação). Apesar do processo mais trabalhoso, houve grandes ganhos para o projeto, já que o térreo passou a ser ocupado por usos públicos, o que garantiria sua manutenção pelos respectivos agentes responsáveis, e não pelos moradores das habitações de interesse social, que têm problemas orçamentários (entrevistado 15, 2014). Ademais, em uma via de mão dupla, as secretarias garantiram terrenos bem localizados para suas atividades (entrevistado 15, 2014). Assim, desde o início da proposta foram garantidas qualidades como uso público do térreo e atendimento de demanda, em uma ação coordenada pelos arquitetos e acatada pela Prefeitura.

A Municipalidade de São Paulo teve papel ativo durante o processo, acompanhando o projeto e fornecendo informações para os arquitetos, com base em suas necessidades e experiências, determinando, por exemplo, a densidade para a quadra e alturas dos edifícios (entrevistado 15, 2018), o que certamente contribuiu durante o processo. Todavia, não foi uma ação pré-projeto, como no caso dos *design codes*. Portanto, a qualidade do projeto, de modo geral, não se deu pela iniciativa da Prefeitura, apesar de sua contribuição, ou pela governança do processo de projeto. De modo similar, no projeto do Comandante Taylor (Piratininga Arquitetos Associados, 2008) os arquitetos analisaram as necessidades locais e dos moradores, e propuseram um programa que vai além das unidades habitacionais (biblioteca, Telecentro, quadra esportiva e centro de idosos). Ou seja, a iniciativa desta última proposta não partiu da Prefeitura de São Paulo, mas sim dos próprios arquitetos, que levaram o projeto à Municipalidade. Nota-se, portanto, que o engajamento dos arquitetos foi determinamente no caso do Jardim Edite, assim, como em outros exemplos da cidade de São Paulo.

5.4.1.1 Processo de projeto do Jardim Edite

Figura 204. Processo de projeto do Jardim Edite



Fonte: a autora

5.5 São Paulo, Brasil: as Operações Urbanas. Concurso público Água Branca.

Como descrito no Capítulo sobre o Brasil, a Operação Urbana Água Branca foi uma das áreas de intervenção demarcadas, com uma proposta decorrente de uma série de atualizações sobre o que seria e como funcionariam as Operações Urbanas. Assim, seu modelo se diferencia das propostas anteriores, em outros bairros, sendo bastante inovador em relação ao seu processo de projeto, objetivos e parâmetros considerados. Desta forma, será apresentada a seguir a proposta resultante do Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1, dentro do Perímetro da Operação Urbana Água Branca. Busca-se, com esta análise, verificar os resultados alcançados a partir das normativas estabelecidas, e em que grau se assemelha ou se distancia das atuais propostas de bairros do MCMV e de exemplos holandeses.

O edital do concurso previa como objetivos:

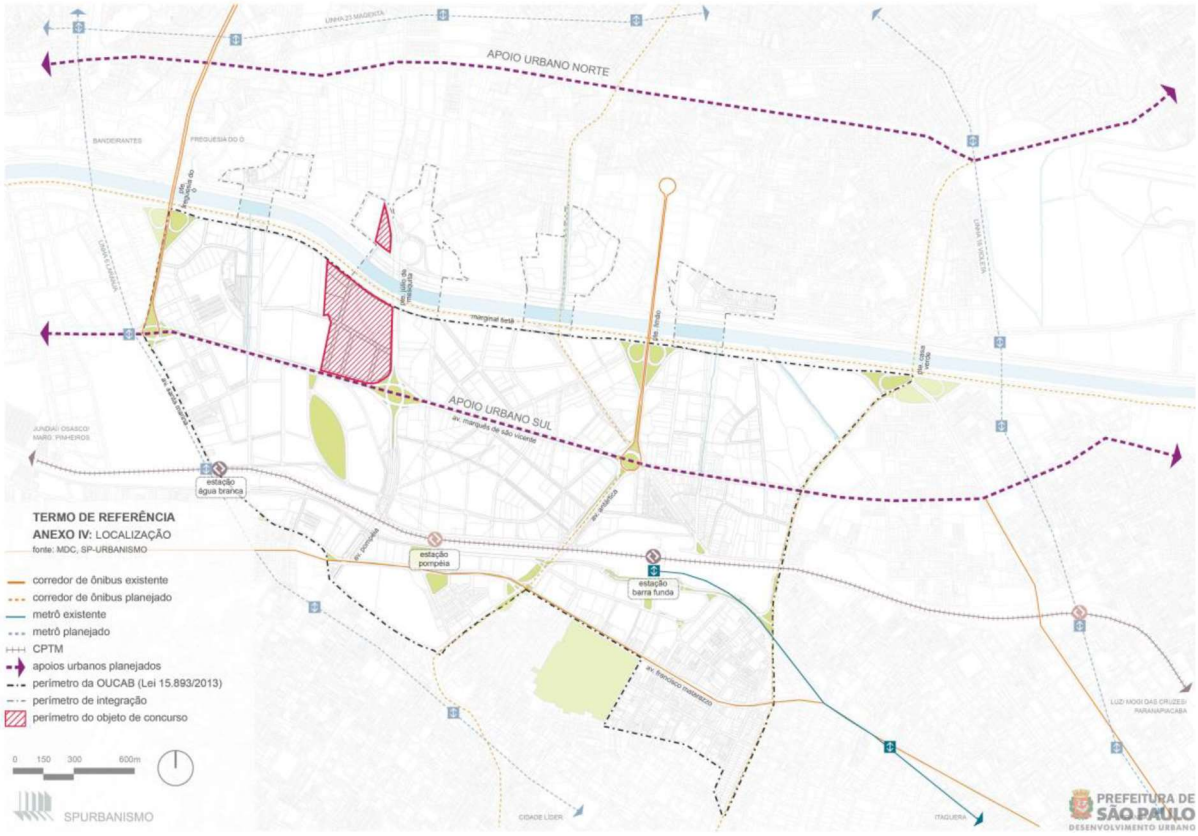
> O objeto deste Concurso é o desenvolvimento de um Plano de Urbanização em nível de Estudo Preliminar que propicie as infraestruturas necessárias e a qualificação do ambiente urbano a usos voltados a mobilidade, ao lazer, a equipamentos públicos e a habitação de interesse social, tendo como premissa a adoção de um sistema viário fornecido, a partir dos parâmetros da lei que instituiu a OUC Água Branca. O Plano de Urbanização deverá contemplar:
>
> • Infraestrutura urbana e qualificação dos sistemas de mobilidade;
>
> • Parque e Áreas Verdes, inclusive com a implantação de passarela para pedestres e ciclistas sobre o rio Tietê;
>
> • Equipamentos Sociais: o Implantação de Território CEU Esportivo, Educacional, Cultural e Múltiplo uso conforme modelo fornecido no Anexo VIII; o Implantação de Unidade Básica

> de Saúde (UBS) tendo como referência o programa e o funcionamento conforme modelo fornecido no Anexo XI;
>
> • Equipamento Administrativo: o Implantação do Centro de Gerenciamento e Monitoramento Integrado (CGMI);
>
> • Habitações de Interesse Social (HIS) em edifícios de uso misto cujo pavimento térreo possa ser utilizado por usos comerciais, serviços, produtivos ou voltados a equipamentos públicos. (SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015)

Dentre outras tantas premissas estabelecidas, serão destacadas, nos próximos parágrafos, algumas consideradas bastante pertinentes ao tema desta pesquisa.

> Através destes conceitos, as diretrizes para o desenvolvimento dos Programas Específicos na reurbanização deste setor, incluem:
>
> - interpretar e organizar os espaços de modo a proporcionar a **implantação dos programas de usos vinculados à sua vocação em termos territoriais**, tanto no que diz respeito às abordagens do **desenho urbano** quanto na questão das políticas de **inclusão e diversidade social**;
>
> - promover um **adensamento com uso misto**, **ordenamento e valorização da paisagem**, **melhorias** ambientais e infraestruturais, **viabilidade** ao longo do tempo, **transporte coletivo**, **mobilidade não motorizada** e **transposições** sobre o rio Tietê;
>
> - propiciar o desenvolvimento econômico, social e ambiental junto às margens do rio, alavancando novas formas de ocupação territorial, renovando a paisagem urbana e as atividades da cidade junto ao rio Tietê com a inserção de programas diversificados;
>
> - promover o **adensamento populacional atrelado à implantação de novos equipamentos**, de **conexões entre as margens do rio**, à **valorização da paisagem**, à criação de **projetos habitacionais de uso misto**, ao desenvolvimento econômico através da geração de novas oportunidades de empregos e do fortalecimento dos setores produtivos.
>
> O programa de Produção de Habitação de Interesse Social (HIS), destacado como um dos principais vetores de desenvolvimento do setor deverá ser entendido, a partir destas premissas, **não simplesmente como a implantação de unidades habitacionais, mas como um programa urbanístico diversificado e articulado com múltiplas funções que alavanque o desenvolvimento social (educação, emprego, saúde, cultura e lazer)**. A proximidade da área de intervenção com os corredores de mobilidade viabiliza maior adensamento para esta área, enquanto que usos institucionais voltados para a Saúde (UBS), Educação e Cultura (CEU) e Outros Usos (Edifício Administrativo), fazem a intermediação entre as áreas verdes públicas e as áreas residenciais de uso misto.
>
> (SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015, p. 10. Grifos da autora).

Figura 205. Área de intervenção



Fonte: SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015

A atenção dada ao desenvolvimento de programa e ao desenho urbano é algo bastante único. Nenhuma Operação Urbana anterior teve tanta atenção a estes temas, assim como os programas costumeiros de habitação social, como os desenvolvidos pela COHAB-SP. A atenção dada à integração social e à mistura de funções também é exemplar.

Em relação aos espaços de Habitação de Interesse Social, determina-se:

> As habitações, bem como os equipamentos sociais, deverão fundamentar-se com os novos conceitos expressos tanto na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca quanto no novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, referentes à **Fachada Ativa, Fruição Pública** (Art. 28 da lei da OUCAB e as Diretrizes do PDE) e **incentivos para comércio e serviços no térreo e usos mistos no mesmo lote**. Neste sentido, tanto a **variação tipológica e funcional** bem como a **escala dos espaços públicos**, são fundamentais. **Áreas de Fruição Pública entremeadas por pequenas praças e outros usos de escala local** poderão ser consideradas na proposta para viabilizar a **permeabilidade das grandes quadras e para evitar os "fundos" de cidade.** Ao longo dos eixos principais a serem definidos pelo proponente, os edifícios **poderão receber áreas comerciais no nível térreo**, potencializando o fluxo de pedestres que se espera para esta região após a implantação deste projeto.
> Em contrapartida para alcançar flexibilidade, diversidade e qualidade arquitetônica, **espera-se que os edifícios habitacionais apresentem diferentes configurações tipológicas**. As

> unidades habitacionais, em complementação, também deverão apresentar uma **diferenciação das áreas privativas, comportando diferentes tipos de famílias**.
> Apesar da **Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca** (Artigo 47 §3º) exigir que apenas **40% do uso residencial sejam destinados à Habitação de Interesse Social**, os proponentes deverão garantir:
> - atendimento da totalidade dos empreendimentos imobiliários a serem implantados atendam a **proporção mínima de 80% da área computável para Habitações de Interesse Social e os 20% restantes para outros usos**;
> - implantação de no mínimo 1360 Unidades Habitacionais de Interesse Social, obedecendo aos índices urbanísticos definidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca no que se refere à quota parte, conforme Art. 15.
> - **implantação de edifícios de uso misto com os lotes destinados às HIS permeados por Fruição Pública (que criem espaços comunitários nos miolos de quadra), e eixos de comércio e serviços no térreo** através da adoção de Fachadas Ativas, preferencialmente voltadas aos locais de maior movimento de pedestres, como o corredor da Av. Marquês de São Vicente e vias ao longo das áreas de parque e institucionais.
> - definição clara das áreas condominiais do projeto.
> - Implantação de no mínimo 50% das unidades como estratégia de faseamento para a primeira fase de implantação do projeto.
> (SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015, p. 22. Grifos da autora).

Em relação à verticalização, solicitava-se maximizar a implantação de edifícios até cinco pavimentos, evitando o uso de elevadores, mas mantendo-se o maior coeficiente de aproveitamento possível. Apesar do pretendido adensamento, são feitas considerações importantes:

> Entretanto, o adensamento pretendido para o Plano de Urbanização deverá considerar a qualidade de vida da comunidade. Sendo assim, no âmbito da densidade populacional é preciso **equilibrar e controlar o adensamento de forma a promover qualidade de vida e harmonia entre os habitantes**. Em termos da **morfologia edificada**, para promover **adensamento com qualidade de vida**, o proponente deverá considerar para a implantação das Unidades Habitacionais uma **ocupação dos lotes onde os edifícios mais baixos sem elevadores e as torres tenham as seguintes características**:
> - assumam posições e relações entre eles que favoreçam a promoção adequada de **ventilação e insolação**;
> - **evitem a privação de luz nos miolos** dos lotes;
> - **permitam vistas do entorno**;
> - estabeleçam **transições de gabarito** desde os logradouros, passeios, alinhamento e miolo dos lotes de forma a privilegiar a implantação dos edifícios mais baixos ao longo dos alinhamentos e os mais altos mais afastados da rua, exceto junto ao Corredor da Av. Marques de São Vicente, local propício ao maior adensamento.
> (SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015, p. 28. Grifos da autora).

Sobre as diretrizes conceituais, adiciona-se ainda:

> **Inserção Urbana**
> Entre os diversos objetivos e diretrizes, a otimização do aproveitamento do terreno, considerando a **articulação da proposta ao contexto urbano** em que se insere; a adequada **densidade habitacional** em equilíbrio com os **espaços de convivência**; a definição arquitetônica de **espaços de uso privativo e público** na **implantação das edificações e sua**

> **interface com o passeio público**, são requisitos fundamentais para a análise das propostas. Será considerada também a adequação da implantação às condições físicas do terreno, minimizando os impactos causados em relação aos seus elementos naturais como a arborização existente, por exemplo, que deverá ser preservada o máximo possível.
>
> **Articulação do Programa de Usos**
> Atender adequadamente a demanda para cada agrupamento, prevendo **variação de tipologias e inclusão de usos complementares ao habitacional** integrados no projeto de forma a incentivar a convivência entre os moradores, inclusive em espaços cobertos, descobertos e áreas verdes. O Projeto como um todo e fundamentalmente o habitacional, deverá considerar a gestão dos espaços coletivos, acessos independentes e a relação que a edificação estabelece com o passeio público.
> O Atendimento ao programa de usos, prevendo espaços adequados para as atividades domésticas e suas funções complementares internas ou externas à unidade habitacional em áreas condominiais, bem como a previsão de variação de tipologias (número de dormitórios e plantas flexíveis), deverão ser considerados.
> (SÃO PAULO; SP URBANISMO, 2015, p. 29. Grifos da autora).

Todavia, mesmo sendo um concurso da Prefeitura para um projeto em terreno público e com a criação de novas vias públicas, este órgão, os responsáveis pela Operação e projetistas do governo não tiveram nenhum poder de interferência e controle no projeto resultante do concurso, além de não poder fazer ou propor alterações em cima do projeto vencedor (entrevistado 14, 2018). Portanto, o desenho e as qualidades foram resultantes somente do concurso. A única etapa de interface entre os proponentes do projeto e as qualidades desejadas foi por meio de oficinas com a comunidade, junto a todos os grupos que queriam participar do concurso, seguida por avaliação por parte da comunidade.

Assim, foi selecionado como ganhador o projeto a seguir, que preocupou-se com questões relacionadas, por exemplo, ao entorno, analisando outros núcleos habitacionais circunvizinhos, a mobilidade no bairro, a conexão com as cercanias, além de variedade tipológica e variedade de volumetria, equilíbrio entre densidade e verticalização, nível do pedestre/ciclista, e sistema de espaços verdes composto por praças, parques, ruas, pátios e boulevares. Este último pode ser visto na imagem abaixo.

Figura 206. Imagem do projeto ganhador.

Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

Figura 207. Vista do interior do projeto

Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

Figura 208. Ponte de ligação ao projeto

Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

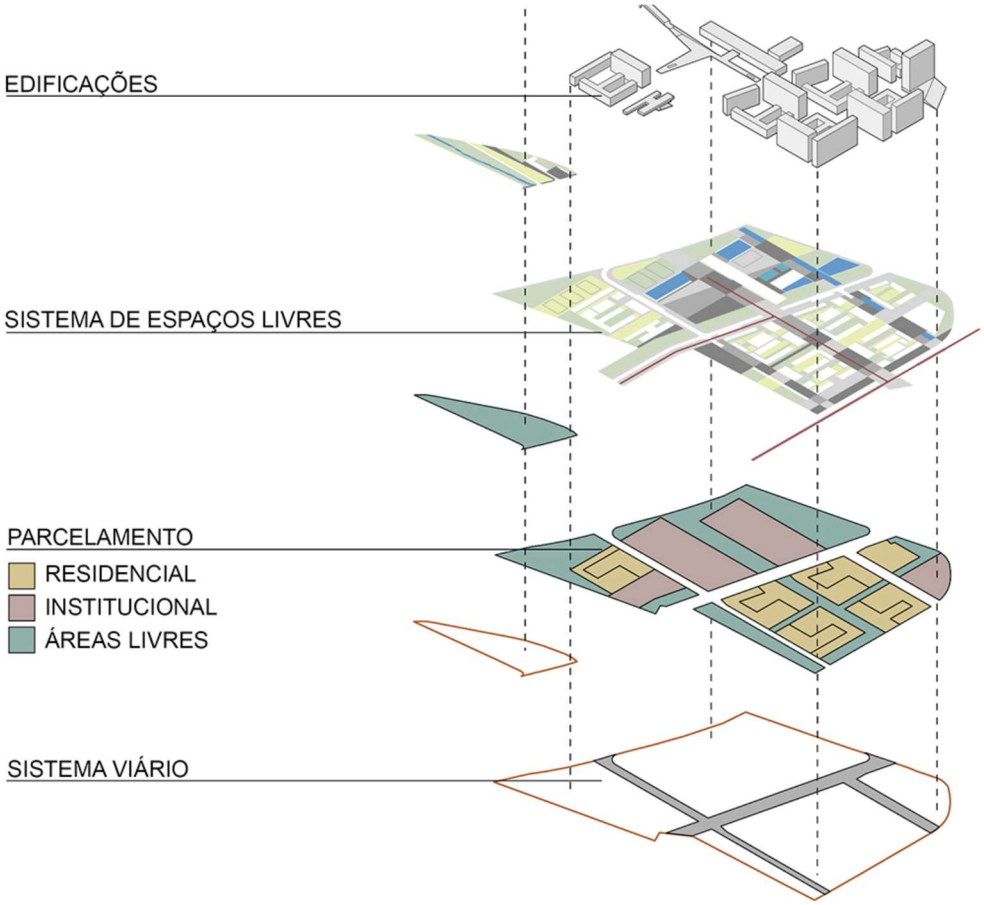
Figura 209. Vista do interior do projeto

Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

Figura 210. Vista do interior do projeto

Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

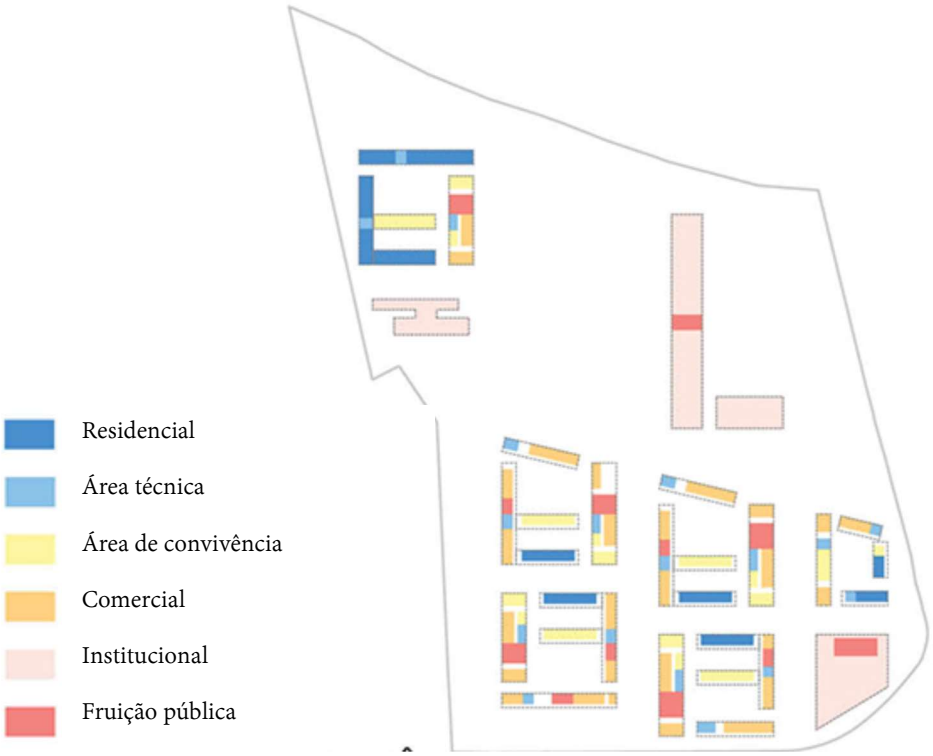
Figura 211. Setorização do projeto ganhador



Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

Já na próxima imagem, pode-se notar a importância que o térreo recebeu na proposta, havendo diversificação de usos e evitando-se a concentração de atividades similares em um mesmo ponto.

Figura 212. Usos no térreo do projeto ganhador

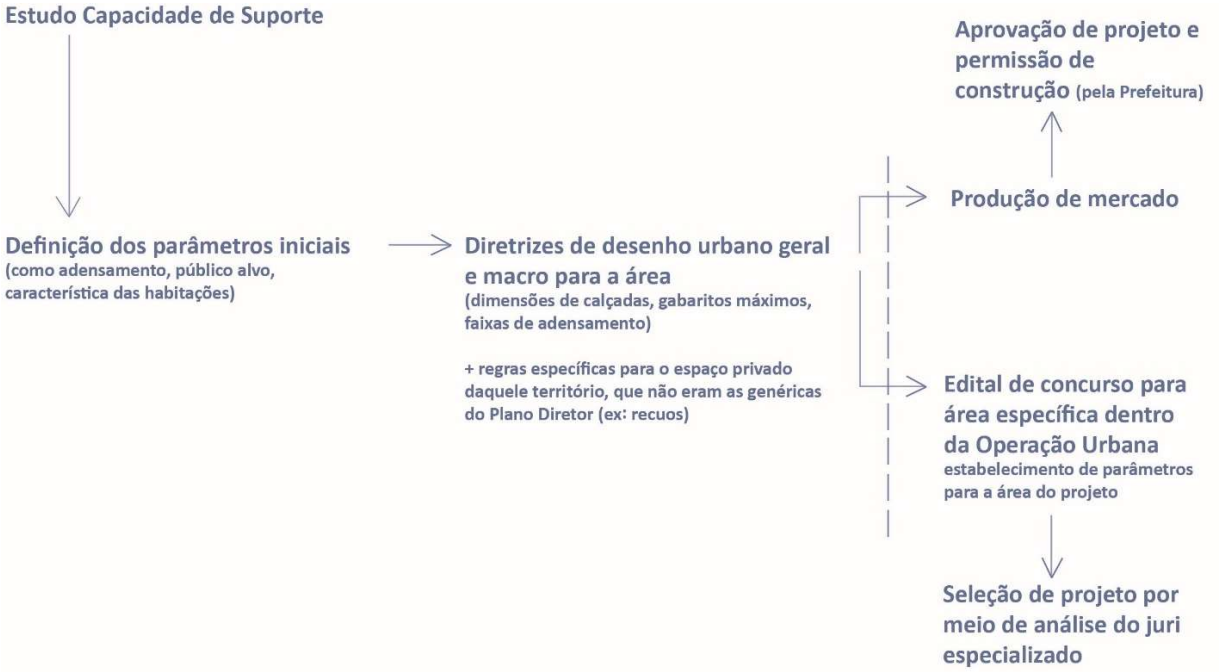


Fonte: Pranchas de concurso. http://www.iabsp.org.br/concurso_agua_branca_projeto_07.pdf

5.5.1 Processo de projeto na Operação Urbana Água Branca

Portanto, a partir dos dados levantados, identificou-se o seguinte processo de projeto para o projeto da Operação Urbana Água Branca:

Figura 213. Processo de projeto no estudo de caso da Operação Água Branca.



Fonte: a autora

5.6 Considerações sobre os instrumentos e processo de projeto

Sobre o processo de projeto comparado entre os dois países é possível observar instrumentos utilizados em uma realidade e não presentes em outra. A seguir, será apresentado um quadro comparativo entre Holanda e Brasil, onde se pode identificar quais etapas do processo figuram em cada país, além dos instrumentos de controle da produção urbana e arquitetônica equivalentes.

Tabela 23. Quadro comparativo de instrumentos na Holanda e no Brasil

	Holanda	Brasil
Associações de Habitação	✓	
Woningwet	✓	
Políticas arquitetônicas	✓	
Rijksbouwmeester	✓	
***Bouwbesluit* / Código de obras**	✓	✓
Projectbureaus	✓	Apesar de existirem organizações que promovem alguns ideais, não se dá como na Holanda. Nem existem nos governos times de desenvolvimento e acompanhamento comparáveis.
Plano de Habitação (Municipal)	✓ (*Woonvisie*, obrigatório pela *Woningwet*)	"✓" (somente em algumas cidades, como São Paulo)
Plano Diretor	✓ *Structuurvisie*, *Woonvisie* e planos urbanos	✓ (obrigatório somente para cidades acima de 20 mil habitantes)
Projeto urbano / desenho	✓	"✓" (poucas experiências e com menor nível de detalhamento em relação à Holanda)
Zoneamento	✓	✓
Welstandscommissie	✓	
Beeldkwaliteitsplan	✓	
Bouwenvelop	✓	
WoOn	✓	
Woonkeur	✓	

Selos de qualidade de produtos	✓	✓
Certificações de sustentabilidade	✓	✓

Fonte: a autora

As diferenças e lacunas no processo de projeto e nos métodos de avaliação no Brasil são evidentes. Por outro lado, observando os gráficos e fluxogramas sobre o tema apresentado ao longo dos estudos de caso, está visível que na Holanda as etapas de desenvolvimento, de controle e até mesmo de suporte do projeto são bem mais amplas, aprofundadas e presente em várias etapas. Talvez, seja nessa lacuna que devemos concentrar esforços para suprir as deficiências arquitetônicas e urbanas de projetos no Brasil.

As maiores carências urbanas no Brasil talvez sejam as de desenvolvimento de planos, projetos e desenhos urbanos, com crítica e reflexão sobre qualidade, com estabelecimento prévio de parâmetros arquitetônicos a serem seguidos e o controle da produção, tanto por meio de supervisores que acompanham o processo, quanto no momento da aprovação, que não deveria se limitar ao cumprimento de checklist quantificáveis ou técnicos. A qualidade deveria sempre constar da lista de prioridades.

Na realidade, todos os instrumentos e procedimentos existentes na Holanda poderiam ser aplicados no contexto brasileiro, desde que adaptados ao nosso contexto. Mas, principalmente, faltam documentos e desenhos mais detalhados em termos de qualidades desejáveis adaptadas a cada área, e a obrigatoriedade de mecanismos de acompanhamento de processo de projeto e aprovação rigorosos, voltados às qualidades determinadas previamente. Certamente não seria uma transição imediata e rápida, mas, havendo vontade política, seria possível implementar novas atitudes, práticas mais valiosas e consistentes.

Ademais, deveria haver discussão de projeto ao longo do processo, em uma ação conjunta entre setor público e demais atores envolvidos. Assim como na Holanda, deveriam existir parâmetros específicos de projeto para cada desenvolvimento, que seriam melhor desdobrados no processo de discussão entre as partes, durante as etapas projetuais.

5.7 *Design review* dos projetos

O CABE foi uma instituição criada em 1999 para aconselhamento do governo inglês em relação à arquitetura, *urban design* e espaço público e que deixou de existir como organização financiada pelo governo em 2011. Foi de importância no direcionamento da Inglaterra para um melhor design do ambiente construído, na elaboração de lugares que tenham as pessoas como centro, auxiliando planejadores locais com as políticas nacionais de projetos e dando aconselhamento profissional a desenvolvedores e arquitetos, seguindo a ideia de que "aconselhando, influenciando e inspirando,

trabalhamos para criar lugares acolhedores bem projetados" (CABE, 2006b, contracapa. Tradução da autora).

Esta instituição defende que é possível distinguir entre bom design e mau design e que o processo de avaliação de qualidade é objetivo, sendo que um bom projeto é "adequado ao propósito, sustentável, eficiente, coerente, flexível, sensível ao contexto, com boa aparência e com uma expressão clara dos requisitos do *briefing*" (CABE, 2006b, p.5. Tradução da autora). Acreditam que "o que importa é a qualidade, não o estilo" (CABE, 2006b, p.5. Tradução da autora). Em seu texto sobre o *design review*, em que o CABE descreve como avalia projetos de arquitetura e urbanismo, aborda-se os seguintes temas relacionados à presente pesquisa: (i) entendimento do contexto; (ii) projeto inserido no contexto; (iii) planejamento da implantação; (iv) o que faz um bom projeto; (v) respostas do projeto (CABE, 2006b).

Tomando o CABE como referência de processo de avaliação de projetos, os **estudos de caso** serão revisados segundo a ótica dos parâmetros utilizados pela instituição Inglesa. Assim, a avaliação se torna imparcial e não específica para nenhum dos dois países aqui estudados (Brasil e Holanda) e utiliza-se de um protocolo reconhecido e validado em diversas análises realizadas pela comissão responsável por sua aplicação. Portanto, os projetos serão analisados a seguir segundo os parâmetros apresentados pelo CABE em "*Design Review: How CABE evaluates quality in architecture and urban design*". Os parâmetros foram selecionados de acordo com a sua aplicabilidade ao contexto desta pesquisa. Ademais, como existem perguntas relacionadas ao espaço urbano e ao edifício em si, os projetos analisados são de escalas distintas. Por exemplo, em Funenpark as questões relacionadas ao aspecto urbano foram respondidas de acordo com o projeto do conjunto, e no tocante ao edifício foram respondidas com base no edifício em específico apresentado no estudo de caso ou em relação às construções do bairro em geral.

Tabela 24. Avaliação dos projetos de acordo com parâmetros do "Design Review: How CABE evaluates quality in architecture and urban design". Legenda: NA (não se aplica) e SD (sem dados disponíveis). As cores indicam intensidade: o azul escuro significa que cumpre mais o critério do que o azul claro. O "X" indica que não atende.

	Holanda			**Brasil**			
	IJburg Haveneilnad	**Funenpark**	**IJburg Centrumeiland**	**Chafariz de Pedra (COHAB)**	**Jardim Edite**	**OU Água Branca (plano urbano)**	**OU Água Branca (projeto HIS)**
Entendendo o contexto							
Existe uma análise de design urbano?				X			

- Estrutura urbana, rotas e espaços - Padrão de blocos, parcelas e edifícios - Paisagem, forma, ecologia e características naturais - Densidade e mistura: desenvolvimento e gama de usos - Escala de altura e massa - Detalhes e material							
Existe evidência de que a natureza do contexto do terreno foi investigada e entendida?				X			
Lida com padrões de movimento, bem como características físicas?				X			
O projeto em seu contexto							
Caracteriza o lugar com identidade própria Continuidade e fechamento: espaços públicos e privados são claramente distinguidos Qualidade do espaço público: um lugar com áreas externas atraentes e bem sucedidas (isto é, áreas que são valorizadas por pessoas que as usam ou passam por elas) Facilidade de movimento: um local que é fácil de alcançar e percorrer Legibilidade um lugar que tem uma imagem clara e é fácil de entender Adaptabilidade: um lugar que pode mudar facilmente Diversidade: um lugar com variedade e escolha				X		NA	
Principais perguntas sobre o projeto em seu contexto							
As características importantes do terreno foram identificadas? A análise do design urbano contribuiu para o design?				X			
O design tem uma relação de consideração com o caráter do contexto?				X		NA	NA
O projeto faz uma contribuição positiva para o domínio público? Que efeito isso terá na vida das pessoas? Participará na vida da cidade?				X			
Existe uma distinção clara entre espaços públicos e privados e é claro como cada um funciona?						NA	
O projeto faz uma contribuição positiva para a maneira como as pessoas se movimentam em um lugar e como elas são capazes de compreendê-lo? Fornece acesso inclusivo para todos ao local e aos edifícios? Isso abre opções para se mover pela área mais ampla?							
Existe um bom acesso ao transporte público? O projeto pode contribuir para melhorar os links de transporte público?				X			
Planejando o terreno							
- Hierarquia de movimento: pessoas em primeiro lugar, carros em segundo. - Provisão de estacionamento é bem planejada e conveniente de usar, tanto para pedestres quanto para motoristas? - O acesso ao serviço é cuidadosamente considerado para que não cause conflito com outras funções e não seja visualmente invasivo? - Controle de movimentos de veículos e provisões de serviço para que não causem transtornos -Desenvolvimento sustentável: esses princípios devem ser integrados no *masterplan,* bem como edifícios individuais - Tratamento de limites.				X	NA	X	
Principais perguntas sobre o planejamento do terreno							

O local escolhido é apropriado para as aspirações do projeto? É adequado para o tamanho, intensidade e natureza dos usos propostos?							
No caso de *masterplans* para grandes projetos, o plano funciona se apenas parte dele for executada? O projeto permite um redesenvolvimento fragmentado no futuro?		NA		NA	NA		NA
O planejamento do terreno faz sentido em relação ao desenvolvimento futuro nas proximidades? Isso deixa opções em aberto?				X			
O projeto ocupa o terreno de uma forma que faz sentido em relação aos terrenos vizinhos? Propõe mais desenvolvimento do que o terreno pode razoavelmente ter (obs: de um jeito bom)?				X			
O layout leva em conta a orientação solar para que os espaços internos e externos sejam beneficiados?	Derivado do alinhamento do lote	Derivado do alinhamento do lote	Derivado do alinhamento do lote	X	Derivado do alinhamento do lote	NA	
O paisagismo é reconhecido como uma parte importante e integrante do projeto, e em um estágio inicial?				X	NA	NA	
O design da paisagem faz sentido como resposta à natureza do terreno e seu contexto?				X	NA	NA	
As estradas, áreas de estacionamento e assim por diante são tratadas como parte de uma visão geral do design da paisagem?				X			
Se um projeto ou *masterplan* inclui edifícios altos, individualmente ou em clusters, a extensão do seu impacto no ambiente mais amplo foi totalmente considerada, incluindo seu efeito no *skyline* e em vistas importantes?	NA	NA	NA	X		SD	
O que faz um bom projeto?							
- Commodity: os edifícios devem funcionar. Eles devem estar aptos para o propósito para o qual foram projetados - Firmeza: os edifícios devem ser bem construídos e duráveis - Prazer: os edifícios devem ter boa aparência. O design deve agradar aos olhos e à mente.						NA	
Clareza da organização, desde o planejamento do local até o planejamento da construção. Organização do plano e da seção.						Parcialmente aplicável	
Ordem. A ordem nos ajuda a compreender e interpretar o ambiente construído; pode manifestar-se através da simetria (ou assimetria) e do equilíbrio, através da repetição de elementos organizacionais ou estruturais, como a grade, o quadro ou a baía; e através da ressonância entre elementos de diferentes escalas.				X		NA	
Expressão e representação. A aparência de um edifício pode nos dizer algo sobre qual finalidade ele serve; sobre o seu lugar na ordem da cidade; sobre que tipo de espaços contém; sobre como ele é organizado e composto.						NA	
Adequação da ambição arquitetônica. A arquitetura pode ser muito barulhenta ou muito silenciosa. Há lugares para fogos de artifício e lugares para modéstia dentro do ambiente construído - em relação ao contexto de um projeto e ao seu propósito e status.				X		NA	

Escala. A escala é relativa: um bom projeto resolve questões de escala em todos os estágios, desde o *masterplan* até o detalhe.				Não há desenho anterior ao projeto do edifício	Não há desenho anterior ao projeto do edifício	NA	Projeto de concurso, sem detalhes
Conformidade e contraste. Um bom designer considerará a relação entre um design e seu contexto. Isso não implica que um dos objetivos de um projeto deva ser necessariamente "encaixar". Na pior das hipóteses, isso pode ser pouco mais que uma desculpa para a mediocridade. Diferença e variedade podem ser virtudes em novas propostas tanto quanto a mesmidade e conformidade e, claro, diferentes contextos podem ser mais ou menos uniformes em sua natureza.				X		NA	
Design inclusivo. Os projetos devem proporcionar igualdade de acesso para todos. Isso significa garantir que o acesso intelectual, emocional e físico seja considerado no início de qualquer projeto e permaneça integral durante todo o processo, a fim de evitar um trabalho corretivo dispendioso. Soluções inovadoras e individuais, projetando para pessoas reais com todas as diferentes necessidades que possam ter. Um esquema bem projetado também deve garantir o gerenciamento apropriado de recursos de projeto inclusivo, de modo que um ambiente sem barreiras seja mantido.						NA	
Estética. Não devemos ter medo de perguntar sobre um edifício: é lindo? Se for, então a elevação resultante será uma contribuição tão valiosa para o bem-estar público quanto lidar com sucesso com os requisitos funcionais do programa do prédio.				X	muro	NA	
Questões chave sobre o que faz um bom projeto							
O projeto proposto atenderá aos requisitos funcionais do briefing?						NA	
É provável que os usuários do prédio - de todos os tipos - ficarão satisfeitos com o design?						NA	
O design provavelmente aumentará a eficiência das operações a serem contidas no edifício?						NA	
Um estranho ou visitante pode encontrar a entrada e, em seguida, encontrar o caminho ao redor do prédio? A orientação é clara o suficiente para não precisar de sinais ou mapas?		Por ser um parque		X	X	NA	
O edifício será fácil de adaptar ou ampliar quando os requisitos dos usuários do prédio mudarem?	X	X	X	X	X	NA	X
Perguntas sobre o projeto							
O edifício funciona? Responde ao briefing, é conveniente e eficiente para todos usarem, é acessível?						NA	
Firmeza: o edifício é fisicamente sólido? É durável e sustentável, usa materiais e energia com sabedoria e responsabilidade?							SD

Deleite: o prédio é bonito? O design é mais do que apenas uma organização de todos os desafios do briefing e do contexto para se tornar uma estrutura física e intelectual que agrada aos olhos e à mente?				X	muro	NA	
O projeto é baseado em um conjunto claro e coerente de aspirações e intenções, e o design corresponde a eles?				X		NA	
Essas aspirações e intenções são realistas e o projeto parece ser viável?				NA		NA	
As habilidades de design disponíveis e a quantidade e qualidade de pensamento que foram aplicadas são adequadas para as demandas do projeto?				Intenção: produção de unidades		NA	
Existe evidência de pensamento: o projeto sonda as proposições do briefing e do tipo de construção?						NA	
O design parece oferecer um bom valor tanto a curto como a longo prazo?				X		NA	
O orçamento e o programa são realistas?						NA	
Quando apropriado, o projeto aproveita as oportunidades para inovar? Existe disposição para correr riscos?				X		NA	
O projeto resultará em uma melhoria da qualidade do ambiente do qual faz parte?				X			
O projeto faz uma contribuição generosa para o âmbito público, para beneficiar as pessoas em geral, bem como os usuários do edifício?				X			
O design é todo de uma peça, de modo que as partes se relacionam com o todo? As abordagens de projeto em diferentes escalas, desde o planejamento do local e o projeto da paisagem até o detalhe do prédio, reconhecidamente fazem parte do mesmo projeto?						NA	
No geral, o projeto eleva o espírito ou o deprime? Isso traz mais para o mundo do que tira?				X			

Fonte: Tabela elaborada pela autora (2018). Critérios de avaliação retirados de CABE (2006b). Avaliação de projetos realizada pela autora.

A fim de aprofundar a análise e não se manter refém de uma única metodologia foi aplicada também uma avaliação segundo o modelo do "*Housing Quality Indicator* (HQI)". Este foi elaborado pelo "*The National Affordable Homes Agency*"/*Housing corporation*, uma agência do governo inglês que financia novas habitações acessíveis e regula as cerca de 2.000 Associações de Habitação no país, buscando padrões de alta qualidade de construção habitacional.

Em seu documento, eles definem:

> O sistema de indicadores de qualidade da habitação (HQI, Housing Quality Indicators) é uma ferramenta de medição e avaliação destinada a permitir que os sistemas habitacionais potenciais ou existentes sejam avaliados com base na qualidade e não simplesmente no custo. (THE NATIONAL AFFORDABLE HOMES AGENCY, 2008, p.5. Tradução da autora).

A questão de aplicabilidade dos parâmetros foi considerada aqui também, assim como na avaliação apresentada anteriormente, excluindo-se os parâmetros que não tinham relação com a

pesquisa. A questão das escalas dos objetos considerados se mantém, sendo analisados tanto na escala urbana quanto dos edifícios.

Tabela 25. Avaliação dos projetos de acordo com parâmetros do Housing Quality Indicator (HQI). Legenda: NA (não se aplica) e SD (sem dados disponíveis). As cores indicam intensidade: o azul escuro significa que cumpre mais o critério do que o azul claro. O "X" indica que não atende.

	Holanda			Brasil		
	IJburg Haveneinland	Funenpark	IJburg Centrumeiland	Chafariz de Pedra (COHAB)	Jardim Edite	OU Água Branca (HIS)
TERRENO E IMPLANTAÇÃO: IMPACTO VISUAL, LAYOUT, PAISAGISMO						
Impacto visual - efeito visual geral e relação com o caráter local						
A escala e o conceito da implantação se encaixam bem com a área ao redor?						
Os edifícios estão no contexto de edifícios locais, padrões de ruas (forma, massa, detalhes e materiais)?						
Os edifícios melhoram o ambiente local?				X		
Os elementos importantes existentes (naturais ou artificiais) são protegidos, para dar a maturidade à implantação?				NA	NA	
Algum elemento que possa conferir uma identidade especial à implantação foi usado para isso?				X		
É fácil entender como entrar e se movimentar pelo terreno/implantação?		Parque				
Layout - relação dos edifícios entre si, áreas abertas e implantação						
A vista dos quartos habitáveis é evitada, ex. 50% das unidades com pelo menos 10m de distância de outros edifícios ou espaços públicos, incluindo rotas de pedestres?			SD			
Os edifícios (casas, apartamentos, garagens, outros) estão dispostos a proteger os moradores do ruído externo?	NA		NA	NA		
A melhor vantagem foi tirada da luz do sol para vistas, calor e luz em áreas externas e em residências?			SD	X		SD
Existem vistas distantes ou variadas das áreas públicas?				X	NA	
O número de moradias que compartilham o acesso (por exemplo, casas: entrada de automóveis ou pátio; apartamentos: corredor) sempre cinco ou menos?	X	X	X	X	X	X
O número de moradias que compartilham o acesso de um cul-de-sac ou de acesso vertical em um bloco de apartamentos sempre é de 15 ou menos?			SD	X	X	X
O espaço aberto privado / compartilhado dentro dos limites está bem projetado em forma, dimensão e localização?				X	X	
Diferentes áreas públicas possuem caráter diferenciados específicos?				X		
Paisagismo - excluindo o espaço aberto privado						

Existem superfícies duras ou paisagismo no esquema? Se "não" ir para Q2.34						
Existe plantio variado para criar interesse visual em diferentes estações usando altura, cor, textura?			SD		X	
Existem árvores nas áreas públicas abertas ou ruas?				X		
As áreas plantadas / gramadas são apropriadas para a aparência?						
O layout do terreno desestimula o 'corte de cantos' (atalhos) na paisagem e / ou no espaço privado?				X		
As superfícies duras são variadas - para se adequar aos edifícios ou identificar áreas maiores com diferentes usos?		X	SD	X	X	
O paisagismo é capaz de ser mantido de forma fácil e econômica?			SD			SD
Todas as respostas "Sim" acima se aplicam a 100% do terreno?	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim	Sim
IMPLANTAÇÃO: ESPAÇO ABERTO						
Espaço aberto público e compartilhado - segurança e brincadeiras infantis						
Os espaços entre edifícios são planejados para usos específicos?					X	
As fronteiras entre espaços públicos e privados são claras?						SD
Os espaços que são compartilhados pelos residentes, mas não pelo o público em geral, são claramente definidos?						
A intrusão casual por parte de não residentes para além de áreas públicas claramente definidas é desencorajada - por exemplo, utilizando barreiras, portões, porteiros ou sistemas de segurança?	O próprio edifício	O próprio edifício	SD		O próprio edifício	SD
A rede de rotas de implantação é projetada para desencorajar estranhos e dificultar a fuga?		Parque público				
Oportunidades para espaço aberto privado?						X
A entrada principal é claramente visível e os esconderijos, perto das portas frontais e dos percursos de pedestres, são evitados?						SD
O agrupamento de edifícios, a posição das janelas ou as câmeras permitem a vigilância de visitantes inesperados?				X		
O agrupamento dos edifícios e a posição de janelas permitem a supervisão do espaço aberto e de jogos/lazer?						
Os pontos vulneráveis em edifícios são visíveis por outros residentes ou transeuntes?	NA	NA	NA			
Áreas compartilhadas em apartamentos						
Os halls e corredores em blocos de apartamentos são bem iluminados (luz natural e artificial)?			SD	SD		
Brincadeira de crianças						
O alojamento é projetado para famílias com crianças? Se "Não", vá para Q 3.1.2			SD			SD
As áreas de lazer são oferecidas para crianças de 2 a 5 anos de idade, à vista de 100% das residências familiares?		X	SD	X	X	SD
As áreas de diversão são oferecidas para crianças de 5 a 12 anos em um mínimo de uma a cada 40 residências?			SD		X	SD
As áreas de lazer estão equipadas com equipamentos de jogo para a faixa etária?			SD		X	SD
São proporcionados jogos de energia - ex. playground de aventura, ciclovias, etc.?			SD		X	SD

As áreas de lazer e os espaços públicos estão localizados para evitar incômodo para os vizinhos?			SD			SD
Todas as respostas "Sim" acima se aplicam a 100% do site	Sim	Sim		Sim	Sim	
Espaço aberto privado (nas unidades)						
Sem espaço aberto privado			SD			
Espaço aberto privado principal (geralmente traseiro) até 8 metros quadrados						
Espaço aberto privado principal (geralmente traseiro) de 8 a 200 metros quadrados						
Estacionamento de carros						
Tipo de fornecimento de estacionamento principal / exclusivo para unidades	Variável. O estudado: sem garagem própria		SD	Estacionamento dentro do lote, não subterrân.		Sem estacionamento
Garagens subterrâneas						
Apenas rua pública - 30 a 100m além da porta da frente						
Rua pública a mais de 30m da unidade ou bloco (apartamentos) ou garagens subterrâneas acessíveis apenas por residentes						
Fora do terreno, mas claramente relacionado com as moradias						
Qualidade da provisão de estacionamento	Sem estacionamento		SD			Sem estacionamento
Espaço do carro a mais de 2m da janela de uma sala habitável		NA				
Espaço do carro é seguro					X	
Espaço do carro oferece acesso fácil diretamente ao jardim sem passar por habitação						
O espaço do carro não "domina" a elevação - por ex. menos de metade da largura da elevação						
O estacionamento agrupado é claramente identificado com as habitações que serve		X			X	
IMPLANTAÇÃO: ROTAS E MOVIMENTO						
Rotas e Movimentos						
As rotas se conectam com a vizinhança (por exemplo, becos sem saída que acessam mais de 25 unidades são evitadas)?						
A hierarquia de rotas é clara?						
As rotas aproveitam as vistas / pontos de referência dentro ou ao redor do local do projeto?				X		
Veículos						
	O edifício em si não tem carros				O projeto em si não tem	

Medidas adequadas para acalmar o tráfego são usadas para controlar a velocidade do veículo?	Em IJburg em geral	Parque, não tem		SD		
A segregação de veículos é possível para ajudar pedestres (por exemplo, crianças pequenas) a usar rotas seguras?	Em IJburg em geral					
Veículos grandes, de emergência ou de serviço podem chegar a 30 m de todas as portas da frente de unidades ou apartamentos?	Em IJburg em geral			X		
Há espaços para veículos de serviço / entrega, sem bloquear rotas?	Em IJburg em geral			X		
As rotas facilitam e incentivam o ciclismo (ciclovias, barreiras para carros que o ciclista pode passar)?	Em IJburg em geral			X		
Pedestres						
Os espaços públicos são conectados por rotas de superfície claras, bem iluminadas e duras?						
Acesso à unidade						
Rotas de pedestres e caminhos de jardim - acabamento firme e uniforme, textura / cor distintas?			SD			

Fonte: Tabela elaborada pela autora (2018). Critérios de avaliação retirados de HQI (2008). Avaliação de projetos realizada pela autora.

Finalmente, é feita uma análise dos projetos verificando a existência dos parâmetros definidos no início desta tese.

Tabela 26. Análise de parâmetros de qualidade. As cores indicam intensidade: o azul escuro significa que cumpre mais o critério do que o azul claro. O "X" indica que não atende.

	Holanda			**Brasil**		
	IJburg Haveneinland	**Funenpark**	**IJburg Centrumeiland**	**Chafariz de Pedra (COHAB)**	**Jardim Edite**	**Operação Urbana Água Branca (HIS)**
Diversidade social				x	x	Dentro da quadra não
Multifuncionalidade				x		
Participação da população				x	Essencialm. no programa	Não há dados
Sistema de espaços livres e áreas verdes				x	x	
Desenho do espaço público				x	UBS, creche e restaurante escola	
Mobilidade						
Sustentabilidade	Energia, permeabil., ilum., ventil	Energia, permeabil., ilum., ventil	Energia, permeabil., ilum., ventil	x	Iluminação, ventilação	Verde, permeabilid.
Localização				x		

Diversidade espacial				x		
Diversidade cultural				x	x	
Identidade				x		
Escala humana (transparência e usos no térreo, alturas)				x		
Relação edifício – espaço público				x		
Infraestrutura				x		
Efeito visual				x		
Relação com caráter local						
Relação com edifícios locais						
Melhoramento do ambiente local				x		
Layout (relação entre edifícios, áreas abertas e terreno)						
Relação entre os edifícios e a rua				x		
Projeto do coletivo e espaço aberto compartilhado no terreno (segurança e brinquedos infantis)				x	x	
Rotas e movimentos						
Organização dos espaços				x		
Qualidades funcionais e estéticas em geral (estar apto para a finalidade, durável, bem construído e agradável para a mente e o olho, proporções, materiais, detalhes)				Só funcionais		
Diversidade (diversidade de tipos e tamanhos de habitações, mistura social, de tipos de posse – aluguel, propriedade, social, de mercado)				x	Diversidade de tipologias	x
Alinhamentos do edifício				x		
Variedade e identidade				x		
Fonte: a autora						

Primeiramente, é importante lembrar que a análise foi feita por um indivíduo (não por um grupo, nem por pessoas ligadas oficialmente à nenhum dos métodos), com base em materiais e dados coletados, e que, portanto, pode ter resultados distintos se realizada por outras pessoas, uma vez que alguns dos itens são mais subjetivos. Apesar disso, manteve-se os mesmos critérios de julgamento em cada um dos itens, nos distintos projetos, e teve-se como base noções básicas encontradas na crítica e na literatura. Assim, pôde-se estabelecer um mesmo padrão de avaliação comum para todos os casos. Ademais, deve-se salientar que as qualidades analisadas variam de acordo com cada método, o que resultaria em análises distintas se fossem utilizados outros protocolos e parâmetros de avaliação. Foram, então, excluídos itens específicos do país de origem dos métodos utilizados, mas, ainda assim, podem existir distinções de resultados se utilizados métodos de outros países.

Nos itens "A escala e o conceito da implantação se encaixam bem com a área ao redor?" e "Os edifícios estão no contexto de edifícios locais, padrões de ruas (forma, massa, detalhes e materiais)?", o projeto do "Chafariz de Pedra" foi avaliado como atendendo aos critérios, pois o bairro em que se insere é bastante periférico, de população de baixa renda, com construções sem qualidades arquitetônicas, muitas vezes autoconstruídas. Ou seja, o projeto analisado, mesmo que de baixa

qualidade, se inseria no contexto, que também é de baixa qualidade. Portanto, nota-se que atender ao critério não significa ser um bom projeto: ele se insere no contexto, mas o contexto todo é de baixa qualidade. Portanto, o problema é mais enraizado do que o simples projeto habitacional: todo o projeto urbano, de desenho urbano, e habitações do entorno, devem ser repensados e aprimorados. A baixa qualidade arquitetônica e urbana não se concentra somente no projeto analisado, mas em todo o bairro em que se insere, o que mostra que a deficiência é muito anterior ao projeto arquitetônico. Falta um *masterplan* que conduza o desenho urbano, faltam regras para os edifícios, e falta controle de qualidade mínima, de cidade e arquitetura, incluindo questões estéticas. Além disso, a simples aplicação de um protocolo não indica qualidade.

Nota-se que em muitos itens o plano urbano da Operação Urbana Água Branca recebeu a classificação "Não se Aplica". Isso demonstra como o plano se restringiu a questões urbanas, não entrando no âmbito do desenho do edifício ou seus parâmetros. Por outro lado, na Holanda, mesmo quando se trata de um plano urbano, os *masterplans* se dedicam também ao edifício, indicando muitas vezes possibilidades, aspectos desejáveis, ou até mesmo estabelecendo volumetrias prévias. Estes planos holandeses também tratam do paisagismo, áreas verdes, estacionamentos e outros espaços públicos, diferentemente do plano brasileiro, que se limitou às ruas e definição de altura de edifícios.

No projeto de Centrumeiland, ainda em desenvolvimento, com um *masterplan* que não interfere tanto nos edifícios, e em que muitos dos documentos de "envelopes dos edifícios" ainda não estão finalizados ou divulgados, muitos pontos desta avaliação ficaram sem indicador, por falta de projeto (ainda não realizado ou não divulgado) ou por carência de dados. Diferentemente, projetos como o Funenpark determinam já no *masterplan* definições para os edifícios, como volumes e vazios. Além disso, este mesmo projeto definiu toda a paisagem da quadra, estacionamentos, acessos, caminhos, pisos, etc. O *masterplan* de IJburg definia inclusive os estacionamentos públicos (vagas nas ruas) e suas condições.

Quando analisado o caso do projeto do MCMV, mesmo tendo critérios de avaliação aplicados pela COHAB-SP na seleção dos projetos, nota-se a deficiência em vários tópicos. O Jardim Edite teve uma avaliação melhor, provavelmente pelo fato de que os arquitetos que desenvolveram o projeto são mais conscientes de seu papel, promovendo a necessária qualidade dos edifícios na cidade e nos espaços em que se inserem, mesmo sem a uma governança de processo de projeto que os obrigue a tal. Ademais, neste último projeto houve envolvimento da Prefeitura durante o processo de projeto, o que pode ter contribuído para a melhor qualidade do projeto final. Assim, quando o processo é basicamente deixado na mão de construtoras, que, às vezes, só visam lucros, não preocupadas com o bem comum, os resultados são bastante insatisfatórios. Por outro lado, nota-se que quando os envolvidos são profissionais íntegros e de ponta, nem mesmo a pressão de mercado imobiliário ou de questões financeiras impedem a tentativa de melhoria dos resultados.

Ademais, comparando os resultados dos projetos holandeses e seus processos, nota-se que a governança, que se inicia com um *masterplan* muito bem definido e trabalhado, e vai até a questão dos supervisores e *quality teams*, garante resultados muito mais satisfatórios. Nos casos holandeses, as

cidades são pensadas, projetadas, planejadas, em sua globalidade e relações, e não somente na escala do lote, como na realidade brasileira. A organização do quarteirão e da composição entre eles é essencial para um adequado projeto.

Pode-se notar, portanto, que os projetos holandeses receberam, de modo geral, avaliações muito mais positivas do que as dos brasileiros. Os projetos brasileiros que tiveram melhor avaliação (Jardim Edite e Operação Urbana), são exceções. O primeiro foi desenvolvido por um importante escritório de arquitetura, que debateu o projeto e propôs soluções que não estavam previstas inicialmente. Portanto, discutiram arquitetura e urbanismo e enfrentaram um sistema pré-determinado para indicar soluções mais apropriadas. O segundo é um projeto de caráter experimental e que não avançou. Além disso, este último é um projeto de concurso, em que bons arquitetos participaram com propostas de qualidade e houve avaliação criteriosa para escolha do melhor projeto.

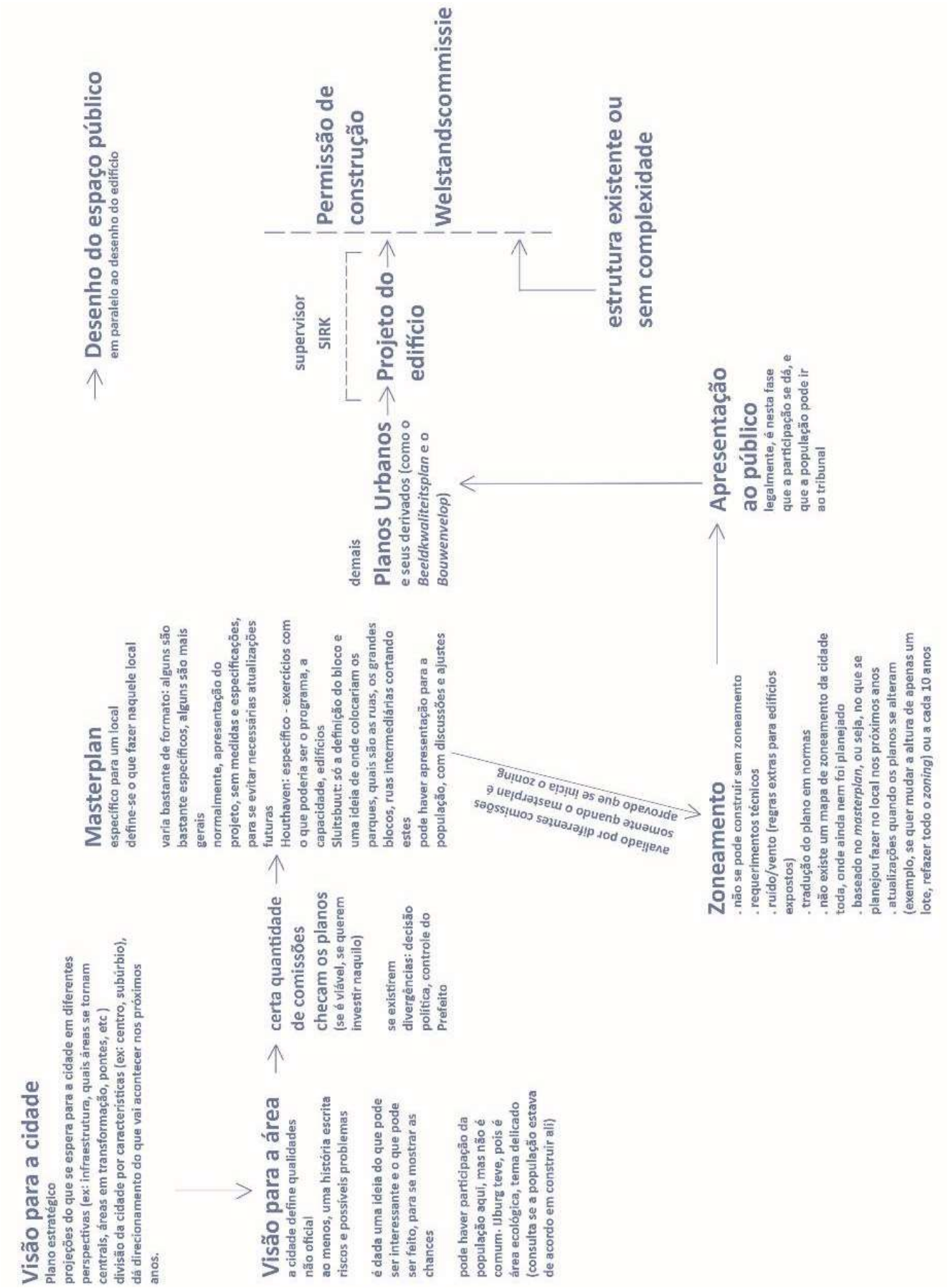
Constatações assim deixam evidente como o processo de projeto influencia os resultados finais e como no Brasil esta metodologia ainda é inconsistente e desestruturada. Este quadro brasileiro, entretanto, poderá passar por evoluções significativas, contando com a vontade política dos poderes públicos (federal, estadual e municipal), instituições da sociedade civil, arquitetos, associações e demais envolvidos nos processos de projetos urbanos e arquitetônicos no País.

5.8 Os processos de projeto

Ao longo da pesquisa foram levantados dados sobre os procedimentos padrão das duas Municipalidades, a fim de se compreender as medidas utilizadas comumente.

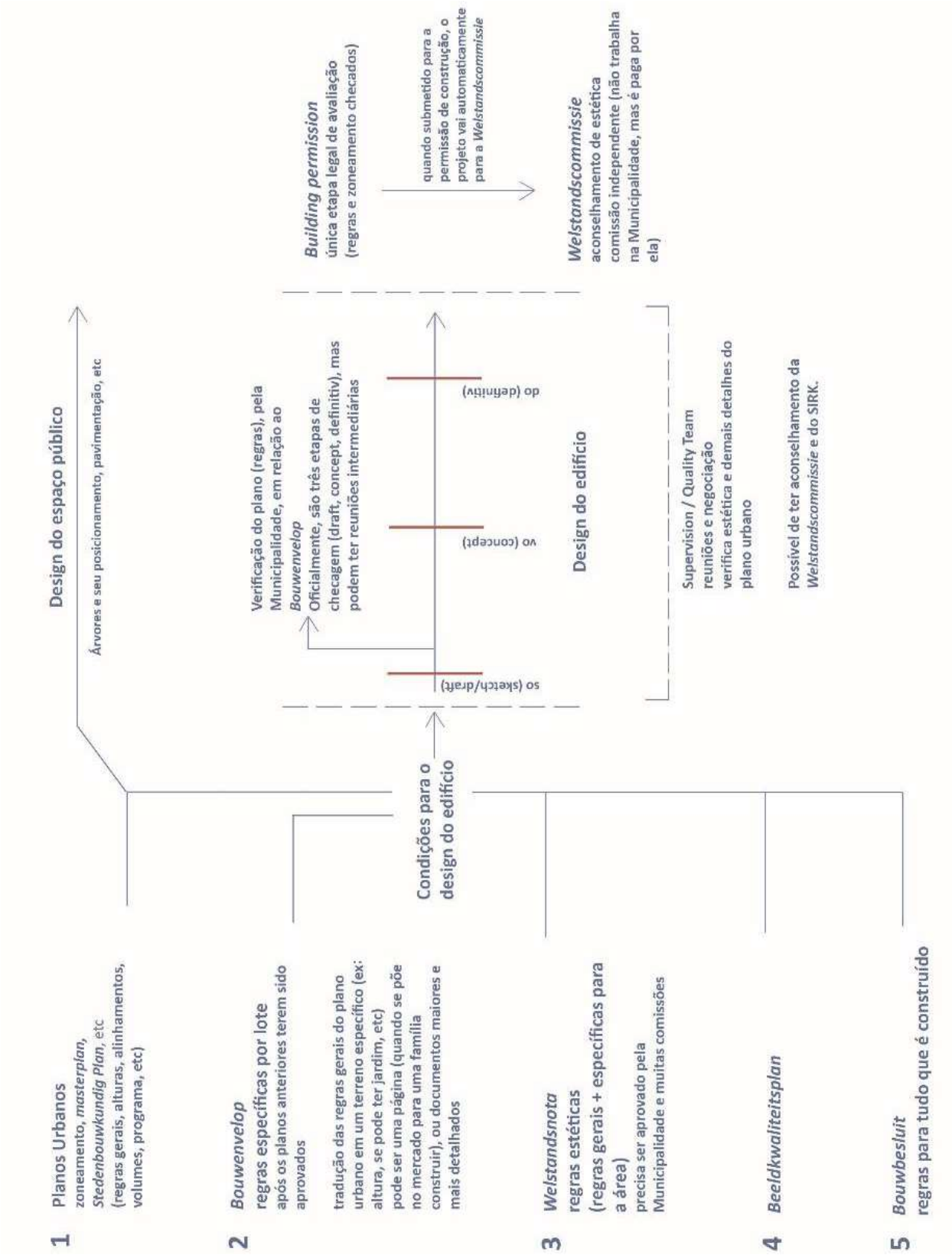
5.8.1 O processo de projeto em Amsterdã

Figura 214. Processo de projeto geral e usual em Amsterdã, em 2018.



Fonte: a autora

Figura 215. Processo de projeto geral e usual em Amsterdã, em 2018.

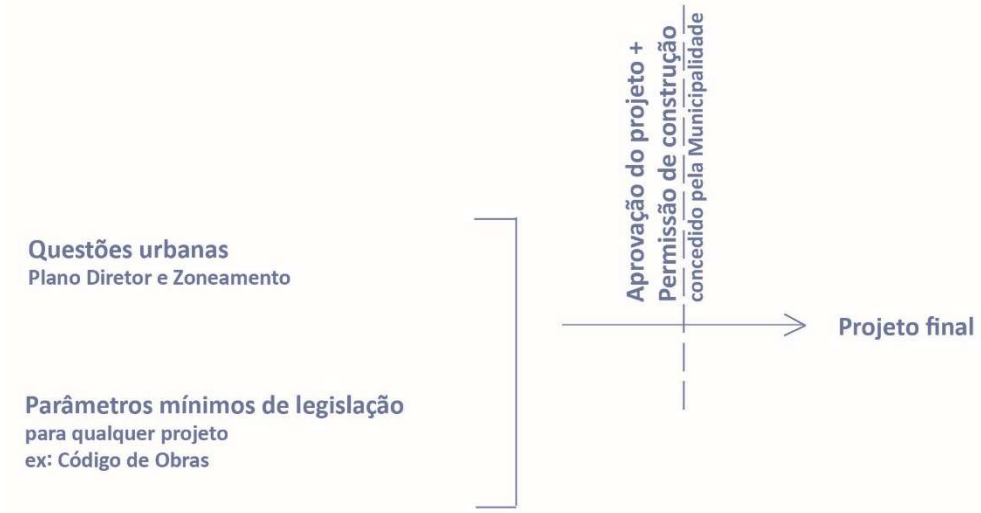


Fonte: a autora

Além dos instrumentos nacionais, em Amsterdã nota-se um processo muito bem estruturado, com diversas etapas de projeto, de avaliação, verificação, discussão, e baseado em documentos bem elaborados. Este processo apresentado acima é seguido pela Municipalidade, e nota-se sua real efetivação por meio dos estudo de caso anteriores. É importante reforçar que este é o processo usual na Prefeitura, mas que podem ocorrer, em alguns aspectos, de forma distinta da apresentada, e que nem todos os instrumentos são obrigatórios por lei (e, portanto, podem não ser utilizados).

5.8.2 O processo de projeto em São Paulo

Figura 216. Processo de projeto geral e usual em São Paulo, em 2018



Fonte: a autora

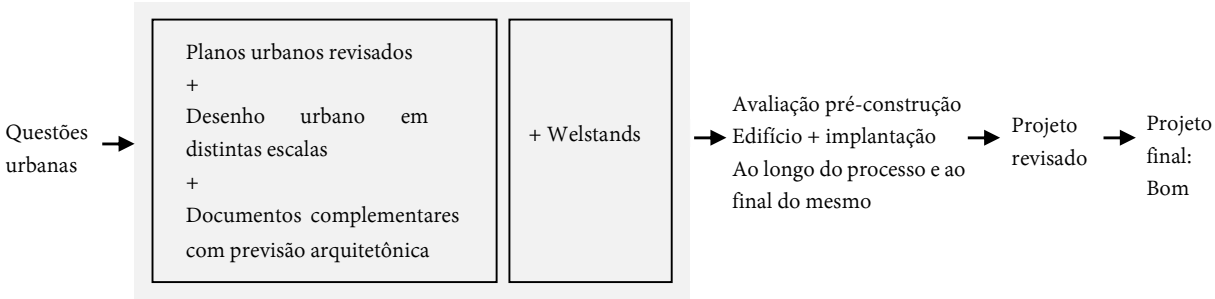
Já no Brasil, projetos comuns e de mercado não possuem etapas de *design review* ou de acompanhamento durante o processo, sendo exigida somente a autorização para construção ao final do mesmo, em que se verificam documentos legais e técnicos. Podem existir critérios adicionais, como no caso dos parâmetros do MCMV ou de editais de concurso, apesar de nem sempre resultarem em grandes alterações no sistema.

No processo da COHAB-SP, apresentado nesta tese, existe uma etapa intermediária, de atribuição de pontuação, mas que, como explicado anteriormente, possui deficiências. A maior delas é o não acompanhamento do projeto selecionado até a sua execução, ou a discussão de projeto, com revisão das propostas.

5.9 Considerações sobre a interferência do processo e dos instrumentos nos resultados finais de projeto

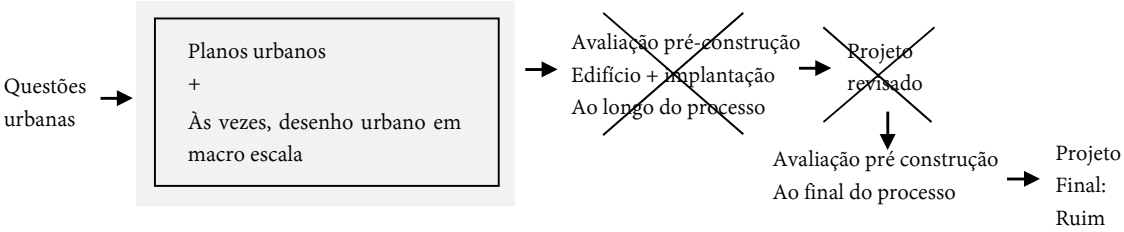
Considerando todos os pontos apresentados neste capítulo, estabelece-se, em linhas gerais, a seguinte comparação de processo de projeto entre os países e sua relação com a qualidade dos produtos finais:

Figura 217. Processo de projeto usual em Amsterdã, 2018.



Fonte: a autora

Figura 218. Processo de projeto usual na cidade de São Paulo, 2018.



Fonte: a autora

Portanto, fica clara a lacuna no processo de projeto na cidade de São Paulo, tanto de projeto urbano e elaboração dos parâmetros arquitetônicos prévios ao projeto do edifício, quanto de avaliação dos projetos habitacionais durante o processo de desenvolvimento e sua consequente revisão e aprimoramento. Estas são questões chaves na obtenção de melhores resultados, e poderiam ser aplicadas no Brasil.

Estes resultados são expansíveis a outras cidades, tanto no Brasil, quanto na Holanda. No caso do Brasil, muitas cidades obtêm resultados ainda inferiores, já que nem todas as cidades brasileiras possuem estas etapas iniciais, como, por exemplo, planos urbanos e o Plano Diretor.

6 Conclusão

Após entrevistas, revisão da literatura da área e visitas aos projetos e bairros, muitos aspectos das realidades holandesa e brasileira puderam ser compreendidos, o que foi de extrema importância para esta pesquisa. Certamente, é preciso considerar as múltiplas diferenças, sobretudo as culturais, populacionais e econômicas, assim como considerar que um método, como aqueles aqui estudados, não pode ser simplesmente transplantado de um país para outro. Pode haver também, neste caso, divergências em relação à tradição cultural de projeto nos Países Baixos, como ensino e formação nas universidades, e nas práticas do país. No entanto, a reflexão levantada mostra como o processo de projeto no Brasil ainda é frágil, ou mesmo inexistente, indicando o que precisaria ser melhor pensado, desenvolvido, enriquecido e, então, aplicado.

A prática e a abordagem holandesa de processo de projeto urbano e arquitetônico, com definição de qualidades, planejamento e avaliações, podem ser particularmente interessantes para a situação brasileira, pois oferecem medidas, soluções e mecanismos dirigidos à qualidade do design, como será discutido adiante. Segundo Cousins (2009), os fatores que influenciam na qualidade do design são: (i) governo intervencionista (planejamento em etapas iniciais do processo, estratégias de *design quality*, políticas, e *Quality Teams*); (ii) forças de mercado (custo, contrato e valor); (iii) questões individuais (envolvimento do cliente, o que é um bom design, times de projeto). Disto deriva que, a boa qualidade do projeto resulta de uma relação balanceada entre times desenvolvedores, departamento de planejamento, *Quality Team*, profissionais, associações de habitação e autoridades locais (COUSINS, 2009). Segundo o CABE (2006. p. 56. Tradução da autora), "é difícil encontrar alguém no processo de desenvolvimento habitacional que diga que a qualidade do design não é importante para eles". Portanto, deveria haver união de parceiros que compartilham uma mesma compreensão de qualidade, sendo que esta pode apresentar variáveis em cada projeto (COUSINS, 2009). Tal afirmação é comprovada nesta pesquisa, se mostrando verdadeira na Holanda, e apontadando uma lacuna no processo de projeto no Brasil. Atores privados podem apresentar interesse pela qualidade do espaço urbano e arquitetura, conforme evidenciam Kloosterman e Trip (2011), e como se nota no caso de Funenpark, em Amsterdã, em que um desenvolvedor privado abriu um concurso para um *masterplan* e apoiou as qualidades definidas pela equipe de projeto até o final, mesmo que envolvesse aumentos orçamentários.

Para isso, torna-se fundamental também o processo de negociação durante as etapas de projeto, em que se pode dialogar sobre os parâmetros previamente estabelecidos e, inclusive, alterá-los. Ideias inovadoras podem decorrer disso, sem serem previstas inicialmente, e, mesmo assim, manter as qualidades fundamentais do espaço. Por isso, os Workshops foram fundamentais nos casos holandeses, em que se exploravam as possibilidades, por meio de esforço potencializado pelas diferentes partes envolvidas, sem deixar a coesão do conjunto à parte. A reflexão, o debate, a negociação e a crítica potencializaram resultados.

A participação dos envolvidos durante o processo de projeto permite que profissionais experts, com conhecimento, experiência e criatividade, construam, em um processo colaborativo, propostas mais bem elaboradas e de maior qualidade. O julgamento e avaliação pessoal por cada uma das partes, aliado ao julgamento de níveis superiores durante o processo baseado em parâmetros documentados, são importantes etapas de aferição e contribuição para o desenvolvimento de propostas melhores.

6.1 Um processo de projeto estruturado desde o seu início

Sobre a abordagem holandesa, em primeiro lugar, é claro o processo de projeto estruturado e de controle dos produtos resultantes, tanto em relação ao planejamento urbano quanto em relação aos edifícios em si. Por exemplo, no planejamento urbano existem planos que vão até os aspectos formais dos edifícios. Há também muitos documentos que orientam o processo e a tomada de decisão, direcionando a qualidade esperada. Um planejamento urbano forte, que já é estabelecido em etapas iniciais do desenvolvimento habitacional é essencial (COUSINS, 2009).

Se levarmos em conta as premissas de Carmona, Carmona e Gallent (2003), para o controle do desenvolvimento como forma de melhorar a qualidade dos projetos, pode-se notar que a Holanda segue muitos deles, como o desenvolvimento de *masterplans* e outros instrumentos de planejamento, a utilização da figura do supervisor de processo como um intermediário entre as partes, e o supervisor do projeto e os comitês como a *Welstandscommissie* para manter o projeto sob certo nível de controle.

Primeiramente sobre a existência de *masterplans* que orientam as novas configurações de uma área: alguns planos podem ser bastante detalhados, com indicação de porosidade da quadra e do edifício, volumetrias, formas, caráter e ambiência. Estes são seguidos por planos posteriores, de desenvolvimento e aprofundamento do primeiro, garantindo soluções projetuais baseadas em reflexão e qualidades desejáveis. São elaborados por uma equipe, e já garantem as qualidades mínimas esperadas para toda uma área, ao invés de cada edifício ter suas configurações totalmente determinadas por um profissional diferente. Ademais, estas equipes usualmente acompanham todo o processo de projeto, inclusive dos edifícios, o que não ocorre no Brasil, a exemplo do explanado sobre a Operação Urbana Água Branca. Os *masterplans* têm papel fundamental em manter a coesão em todo o projeto, e, uma vez estabelecida de forma sólida em relação a parâmetros urbanos e arquitetônicos desejados, dão direcionamento ao desenvolvimento coletivo do projeto. Assim, se torna possível manter a qualidade de projeto mesmo em áreas de *selfbouw* em Amsterdã.

É importante ressaltar que *masterplans* são apenas planos, e podem ser adequados de acordo com as alterações de condições, como mudanças econômicas (KLOOSTERMAN; TRIP, 2011), o que também permite a flexibilidade e a adequação de cada situação. É o caso da nova fase do projeto de IJburg, em que havia uma proposta inicial para Centrumeiland, e que foi modificada com a crise econômica do país.

As regras urbanas são sempre as mais importantes, pois a arquitetura é mais subjetiva e pode ser alterada ou substituída ao longo do tempo, mas se a parte urbana não for bem planejada, com um layout e tecido consistentes, cria-se um problema (entrevista 08, 2018). Todavia, um projeto urbano por si só não garante qualidade, como em Bijlmermeer. Faz-se necessários bons projetos urbanos e arquitetônicos integrados, planejar os edifícios de forma integrada ao contexto urbano, e que seus parâmetros essenciais sejam determinados desde o início e não de forma independente no futuro. É necessário considerar parâmetros mínimos, com integração de funções, sem hierarquia entre usuários de carros e pedestres, térreo que não seja cego, de modo que as pessoas não estejam desconectadas dos edifícios (entrevista 08, 2018).

A ambição de controlar muitos aspectos do projeto urbano, e até mesmo a pertinência deste controle, foi apontada pelos entrevistados de Kloosterman e Trip (2011) no caso holandês, assim como o controle dos aspectos arquitetônicos foi indicada por entrevistados nesta pesquisa de doutorado. Apesar de certo questionamento sobre as limitações de projeto, percebe-se a importância fundamental da governança do design, mesmo que este esteja aberto a alterações ao longo de seu desenvolvimento. Um ponto de partida preciso e objetivo é fundamental para direcionar as etapas seguintes e garantir qualidades fundamentais. Há um limite tênue, e discutido pelos entrevistados desta pesquisa, entre intervenção em detrimento da criatividade de projeto. Por isso, nota-se a importância da discussão do projeto e negociações entre as partes envolvidas, que se fazem presentes na Holanda por meio dos *Quality Teams*, supervisores e *Welstandscomissie*. É o caso do projeto de Funenpark, que fugiu levemente às regras preliminares, mas que teve aprovação durante a negociação com os supervisores. Portanto, apesar de ser uma posição controladora, o processo de projeto na Holanda não deixa de lado questões como criatividade e mercado. Os design codes também papel fundamental para propiciar isto.

A governança não precisa aparecer obrigatoriamente na forma de leis e controle autoritário do governo. É o caso, por exemplo, dos *Quality Teams*, que, conforme demostrado anteriormente, se fortaleceram e expandiram em resposta à necessidade de minimização de autoridade do governo, desregulamentação e descentralização (SIJMONS, 2014). Também se faz importante a negociação entre as partes envolvidas. Nota-se que a discussão de projeto durante o processo de desenvolvimento do mesmo é de extrema importância, principalmente por se ter visão do conjunto e não de cada edifício isolado, e que não se trata de regras rígidas. Obviamente algumas normas devem ser obrigatórias, mas, as que forem possíveis de flexibilidade, devem ser discutidas em conjunto entre as partes envolvidas e supervisores que mantenham a qualidade como foco central de todo o processo.

Nota-se ainda a importância de ferramentas como o *Beeldkwaliteitsplan*, com descrição das qualidades desejadas em relação à aparência e indicações detalhadas de forma e estética, e que são específicas para determinado projeto. No caso apresentado de Houthaven, as qualidades de imagem são claramente definidas e pormenorizadas, determinando as ambiências desejadas em todo o conjunto.

Na conclusão do processo, certamente, é de suma importância uma avaliação final e legal (aprovação do projeto e autorização para construção). Todavia, a Holanda extrapola os checklists

quantitativos e numéricos, e discute qualidade de projeto nesta fase final, por meio da *Welstandscommissie*.

Portanto, nota-se um maior esforço dos governos da Holanda (em diferentes níveis, mas em especial no Municipal) de direcionamento de projeto desde as fases iniciais, com o estabelecimento de parâmetros de qualidade, acompanhamento do processo de projeto e avaliação de resultados ainda na fase de design, antes da construção. É plausível o esforço político da Municipalidade de Amsterdã, para produzir uma cidade de qualidade, preocupada com seus cidadãos e o bem-estar da população. Este esforço começa desde a aquisição da terra, passando pela elaboração dos planos urbanos e demais documentos de direcionamento de projeto, *design codes*, e as supervisões durante o processo de design, chegando às avaliações de qualidade, que incluem até questões estéticas e formais. Dentre os objetivos deste controle e etapas de avaliação, um dos que mais se destaca é a intenção de garantir a qualidade do espaço público e das cidades, em que as fachadas dos edifícios se tornam a interface entre público e privado, e por isso tanta atenção ao envoltório das construções. Por outro lado, pode-se sugerir que este mecanismo de projeto também garante que a cidade tradicional seja mantida (tanto no caso dos centros históricos protegidos, quanto em novos bairros em que se busca manter a ambiência costumeira), além de garantir uma diversidade desejada (tanto social quanto estética, para não se repetir erros como Bijlmermeer).

Ademais, para além do escopo desta pesquisa, nota-se na Holanda uma maior vontade e interesse dos desenvolvedores e construtores na Holanda em produzir resultados de boa qualidade (por exemplo, em Funenpark um promotor privado conduziu um concurso, que resultou em *masterplan* e contou com processo de supervisão do time de qualidade). Isso pode ser motivado pela própria população, que não aceita menor qualidade. Porém, não se atribui a qualidade de exemplos como Funenpark somente a isso, pois, mesmo que não houvesse este estímulo, e o projeto fosse ruim, ele seria barrado por alguma das etapas de avaliação conduzidas pela Municipalidade.

6.2 A propriedade da terra é premissa?

Nota-se o grande poder que a Municipalidade de Amsterdã possui no que tange o controle da qualidade da cidade devido à propriedade da terra e ao arrendamento da mesma. Uma vez que o uso do espaço fica condicionado ao contrato de *land lease*, a Municipalidade consegue impor condições adicionais. Certamente isto garante maior controle ou direcionamento do projeto, e permite que documentos adicionais sejam elaborados. Todavia, isto não é um impeditivo para outras Municipalidades que não são proprietárias da terra, assim como muitas cidades holandesas também não são. Quando não há posse da terra e o *land lease*, podem-se exigir determinadas condições em troca de concessões (negociação), ou algumas condições podem ser estabelecidas em documentos legais, como zoneamento. Por exemplo, um zoneamento detalhado poderia determinar quais terrenos se destinam a quais tipos de habitação, a fim de garantir a mistura social (assim como Amsterdã faz no esquema 40 – 40 – 20, explicado anteriormente). A *Welstandsnota* também é produzida para a

totalidade da cidade, como visto em Amsterdã, independentemente de ser terra privada ou propriedade da Municipalidade.

Ademais, em Funenpark, por exemplo, a Municipalidade teve voz ativa, pois a área dentro do projeto era pública. Assim deveria ser em nossos loteamentos, quando as Prefeituras são proprietárias das ruas internas ou são responsáveis por sua manutenção. Portanto, estas deveriam também ter direitos e obrigações no momento do projeto urbano e do conjunto arquitetônico.

Outro ponto a ser destacado, é que a Holanda sofreu um processo de descentralização, e diminuição da interferência do governo em algumas situações, que foi acompanhado pelo aumento do número de *Quality Teams*, conforme apresentado anteriormente por Sijmons (2014). Ou seja, isto nos indica um direcionamento para os casos de menor governança no processo, como no Brasil: o uso de outros instrumentos de promoção de qualidade, que não a Municipalidade diretamente e exclusivamente. As Municipalidades brasileiras poderiam estabelecer supervisores e *Quality Teams* para determinadas áreas ou projetos, e tornar obrigatória a avaliação dos projetos por tais equipes, independentemente de serem propostas privadas ou públicas. Obviamente, deveriam ser estabelecidos documentos prévios, que indiquem as características esperadas, como o *Beeldkwaliteitsplan* e *Bouwenvelop*, e que poderiam estar relacionados aos documentos legais já existentes, como zoneamento.

6.3 Parâmetros de qualidade e *design codes*

Em todos os instrumentos, nota-se a preocupação da Holanda com parâmetros essenciais de qualidade urbana e arquitetônica, que já são discutidos na literatura há muito tempo. Por exemplo, a mistura social é vista como qualidade essencial pela Municipalidade de Amsterdã e é imposta por ela nos projetos, mesmo que pesquisas apontem que os cidadãos só gostam disso até certo limite (entrevista 05, 2018). Outro aspecto de extrema importância na Holanda é a relação do edifício com o espaço público, a transparência e o uso do térreo.

Os códigos de design auxiliam muito no processo especificando e clarificando as intenções de projeto e os parâmetros a serem atingidos. Assim, estabelecem consistência e direcionamento no processo de projeto. Por outro lado, é necessário haver balanceamento entre códigos e espaço à criatividade, que pode ser obtido na Holanda com as negociações entre projetistas, supervisores e *Welstandscommissie*.

Considerando a multiplicidade de perspectivas pelas quais a arquitetura é julgada (VOLKER, 2010), ou pelas quais se define o bom design (WHITE, 2016), justifica-se o desenvolvimento de parâmetros comuns para julgamentos da qualidade arquitetônica. Por isso, a importância do estabelecimento, desde o início do processo, de documentos em que constem, por exemplo, os *design codes* ou os parâmetros de julgamento estético, como na Holanda.

6.4 Welstands

A *Welstandscommissie*, juntamente com a *Welstandsnota*, configura uma abordagem muito holandesa, que, apesar de ter seus princípios questionados por algumas pessoas, também tem a sua importância dentro do processo reconhecida por muitos entrevistados. De fato, se fossem instrumentos problemáticos ou negativos, as duas maiores cidades da Holanda (Amsterdã e Roterdã) não estariam continuando a investir neles. Mas, ao contrário, estas cidades estão aperfeiçoando seus mecanismos, como no caso de Amsterdã, que estabeleceu em 2017 a subcomissão de avaliação (SIRK, apresentada anteriormente), em que buscam discutir a qualidade do projeto logo no início de seu processo.

É imprescindível notar a importância da *Welstandsnota* como guia para elaboração de projetos e ferramenta pela qual a *Welstandscommissie* julgará os projetos apresentados em relação à qualidade e estética urbana. A *Welstandscommissie* formada por integrantes externos à Prefeitura e não burocratas ou técnicos busca aconselhar, e, posteriormente, julgar os projetos, segundo premissas menos objetivas do que recuos e dimensões mínimas e máximas, trabalhando com o próprio entendimento da disciplina. Isto garante que todos os projetos sigam aos parâmetros estipulados para a cidade ou vizinhança, ainda permitindo liberdade em sua elaboração, de acordo com a interpretação dos arquitetos projetistas em relação ao estado da arte.

6.5 *Quality team* e supervisor

A importância da figura do(s) supervisor(es) durante todo o processo foi bastante evidenciada até aqui, com a função de coordenar todos os projetos em um contexto único, como no caso dos vários arquitetos que desenvolvem projetos distintos para um conjunto. A Holanda possui diversos "times de qualidade" (*Quality Teams*) dispersos pelo país. Nos projetos estudados nota-se sua participação presente e fundamental durante o processo, por meio dos Workshops, ocasião em que se coloca em pauta a qualidade dos projetos, e, tão importante quanto, a noção de conjunto e contexto, e não do tratamento de lotes isolados e independentes. Eles também levantam discussões considerando a crítica da disciplina, consideram o projeto global, garantindo a qualidade de todos os elementos de forma unificada, e estão abertos a negociações. As discussões, revisões de projeto, justaposição dos projetos dos edifícios lado a lado, entre outras ações, merecem destaque. Conforme apresentado anteriormente, segundo Simons (2014) as equipes de qualidade podem suprir falta de caráter edificante do cliente e estimulante do governo, e consegue responder às realidades culturais, políticas e sociais.

6.6 Housing associations

Ademais, nota-se a importância das *Housing Associations* na produção e administração das habitações sociais, e no desenvolvimento e melhoria das vizinhanças. Talvez, este sistema indique

algumas possibilidades para o caso brasileiro. Concentrar a produção social em organizações que se especializaram na questão pode ser uma boa medida e resultar em melhores produtos. Ao longo dos anos as equipes holandesas se especializaram em produzir e administrar habitações e vizinhanças mais adequadas a seus moradores. Mas, vale ressaltar a necessidade de estabelecimento de mecanismos de controle sobre tais organizações, como regulamentações e fiscalização constante, para se evitar problemas como os enfrentados na Holanda há alguns anos, de casos de corrupção e uso inapropriado de poderes.

Sobre as associações de habitação, seria possível implantar um sistema parecido no Brasil. Na Holanda, por volta dos anos 1900, época da revolução industrial, existiam muitos problemas habitacionais e urbanos, em que muitos cidadãos viviam em más condições, em cortiços e porões (assim como no Brasil atualmente muitos vivem em favelas), e o trabalho de construção de moradias começou como um esforço conjunto de investimentos financeiros para construírem casas para a classe trabalhadora. Assim, investidores brasileiros poderiam se juntar em organizações para construção de habitações de aluguéis acessíveis. Da mesma forma que na Holanda, estas organizações se manteriam com o dinheiro dos aluguéis e venda de residências, que poderia incluir moradias de padrão mais alto, para gerar mais renda a ser redirecionada ao social. Os subsídios do governo federal no Brasil, ao invés de uso para compra ou construção da casa própria, poderiam ser, assim como na Holanda, redirecionados para o aluguel das moradias sociais. Isso reduziria problemas enfrentados de revenda de unidades sociais, como acontece atualmente no Brasil. Portanto, seria possível criar um fundo, em que pessoas de maior poder aquisitivo contribuiriam com pessoas menos favorecidas, ou que investimentos governamentais seriam reaplicados. E, com esse montante, desenvolver-se-iam casas populares, com aluguéis regulados e mais justificados, temporários ou por tempo indeterminado. Poder-se-ia começar com iniciativas pequenas, alguns projetos pilotos, que buscariam formas de investimento na sociedade civil, entre outras. E, para obtenção de resultados eficientes, estabelecer procedimentos, requisitos e mecanismos para uma justa ocupação, evitando usos indevidos, e contando com formas de regular o valor dos aluguéis.

6.7 Aplicações no Brasil

A aplicação das avaliações aos estudos de caso demonstrou a maior qualidade de projetos holandeses em relação aos brasileiros. Ao se cruzar esta informação, com a do processo de projeto mais bem estruturado e consciente na Holanda, comprova-se a influência do processo de projeto e dos instrumentos de análise e avaliação aplicados durante as etapas de projeto na qualidade dos produtos urbanos e arquitetônicos resultantes. Certamente não se pode generalizar as condições de qualidade dos projetos habitacionais no Brasil, pois, como indicado anteriormente, existem projetos com resultados satisfatórios. Ademais, apesar do baixo controle de projetos de livre mercado, incluindo os de outras faixas de renda, estes também podem resultar em arquiteturas diferenciadas e que considerem questões disciplinares importantes. Porém, este não é o padrão usualmente encontrado se

consideradas as habitações de interesse social, conforme as críticas na literatura apresentadas ao longo desta pesquisa, e como em muitos casos de habitação de mercado.

No Brasil, usualmente os processos de projeto como os do Programa Minha Casa Minha Vida praticamente se restringem ao processo jurídico-econômico, de aprovação financeira e cumprimento de requisitos mínimos de quantidades mensuráveis (áreas, medidas, número de cômodos e móveis, custo, etc.). Apesar de algumas tentativas de melhoria no processo de seleção, como os editais de chamamento da COHAB-SP, eles se tornam mínimos perto do total da produção dentro do Programa, e permanecem em uma esfera não muito aprofundada de parâmetros, principalmente em relação à forma urbana e do edifício. O exemplo do MCMV foi utilizado nesta tese por ser um dos exemplos em que ocorreria maior controle da produção. Apesar do programa buscar produzir número de unidades, mesmo que signifique diminuição de qualidade, o mesmo descaso é visto em habitações de mercado, não sociais. Por isso, as indicações aqui dispostas são válidas para ambos os casos (sociais e de mercado), assim como nos planos holandeses.

Deve-se salientar a necessidade de compreensão da preocupação holandesa em considerar no projeto as tradições locais, relação com contexto urbano, sua morfologia e aspectos visuais, qualidade dos espaços e relações entre edifício e espaço público. Também se preocupam com compactação e variedade de habitações, segundo princípios de *smart city* apresentados por Duany, Speck e Lydin (2010), atendendo a diferentes estilos de vida e grupos sociais. No processo de projeto, além da demanda, das necessidades e dos indicadores a serem atingidos, deve haver também conceitos justificados. Deve-se sempre ter presentes conceitos importantes, vindos da literatura e das condições histórico-culturais do local, aliados à qualidade dos profissionais, com boa formação e experiência, à pesquisa e ciência, e à participação dos usuários e clientes.

O sistema no Brasil se atém às normativas e ao processo de aprovação de projetos e permissões de construção, sendo que na produção de mercado, esta é a única etapa de avaliação, e em que só são observadas as questões de cunho técnico-burocrático, como zoneamento e código de obras. Outros aspectos do projeto, do programa e do desenho são desconsiderados. Reconhece-se a urgência na produção de habitação social no Brasil, o que leva à produção de quantidade de unidades. Entretanto, nem mesmo nos projetos de habitação para classes mais altas verifica-se um processo de projeto e de controle mais estruturado.

Todavia, a legislação por si só nem sempre garante resultados extraordinários, como o entrevistado 04 e muitos outros apontaram. Ela não deve se tornar somente um checklist. Por isso, é de fundamental importância o papel dos supervisores e *quality teams,* que discutem arquitetura e urbanismo, que constroem os projetos de maneira integrada e relacionada com o conjunto, e que acompanham as diferentes etapas e escalas dos conjuntos.

Ademais, se analisarmos os métodos de análise e avaliação: a COHAB-SP utiliza-se de um método de avaliação, com critérios a serem pontuados, para seleção das melhores propostas entres as apresentadas. Porém, isso não tem sido suficiente, uma vez que não há influência do órgão sobre o

produto final, e nem há acompanhamento, por parte dele, até o encerramento das etapas de projeto e de execução. Assim, nota-se que a existência de um método de avaliação por si só não garante qualidades urbanas e arquitetônicas. Enquanto isso, na Holanda, não foi encontrado um método de avaliação com atribuição de notas e pesos, mas sim instrumentos de direcionamento do processo e etapas de análise, avaliação e discussão de projeto, além da supervisão do desenvolvimento urbano e arquitetônico, com foco constante na qualidade. Ademais, a responsabilidade pela baixa qualidade não é somente do MCMV, que é um programa de financiamento, enquanto que na Holanda, o governo não despende dinheiro para produção de habitações e mesmo assim consegue controle da qualidade.

A partir do estudo de caso holandês, observa-se a grande oportunidade de se estabelecer procedimentos e metodologias de análise e avaliação no caso brasileiro. Em decorrência dessa constatação, a pesquisa comparativa e os estudos de caso podem desenvolver sugestões para o processo de projeto no Brasil, que se aproxime das práticas holandesas. Com base no balanço crítico e interpretação dos instrumentos utilizados na Holanda, entende-se o potencial de aplicação de instrumentos adaptados ao contexto brasileiro.

São necessários *masterplans* e planos urbanos bem detalhados, desenvolvidos em uma sequência de projetos minuciosos. Não haveria prejuízo da quantidade de habitações produzidas, porém é necessário mais esforço de projeto, especialmente na fase preliminar (entrevista 08, 2018). Apesar de poder significar mais dinheiro investido, é apenas uma pequena porcentagem do investimento necessário, a fim de se iniciar o processo com uma boa estratégia urbana (entrevista 08, 2018). Ao contrário, o que acontece em muitos lugares do mundo é que existe um planejamento geral e os arquitetos de edifícios, sendo que o processo intermediário, a estratégia e desenho do *urban layout,* a parte mais crucial em termos de sucesso do projeto, é ignorada (entrevista 08, 2018). Muitas vezes esta etapa não é tida em consideração, causando problemas em muitos projetos habitacionais decorrentes.

O que se vê no Brasil não é uma preocupação com o conjunto urbano, mas uma lógica baseada no lote. Os projetos dentro do lote desconsideram quase sempre seu contexto. E, em consequência, desconsideram também a formação de espaço público, como na obrigatoriedade de recuos, permitindo a criação de espaços vazios ou de camadas cegas (como muros). Nos bairros da cidade de São Paulo, não se propõe a criação de uma imagem comum como se tem nos projetos em Amsterdã. Mesmo que cada bairro tenha um caráter distinto, não se pode deixar que isso seja definido na escala do lote.

Ademais, faz-se necessário que os novos edifícios sejam pensados e planejados em seu contexto, não apenas seguindo regras tão genéricas como atualmente. Que sejam elaborados planos urbanos com desenho urbano e com uma imagem e caráter para a cidade. Que o espaço público seja pensado em continuidade, como em Amsterdã, por exemplo, com os térreos conectados à rua.

Portanto, faz-se necessário que as Municipalidades se façam responsáveis e estejam à frente da imagem e forma da cidade, impedindo que estas fiquem sujeitas exclusivamente às ações do mercado. Apesar de muitos projetos habitacionais de excelência terem sido encomendados pela Prefeitura de São

Paulo, o papel do arquiteto foi essencial para se atingir tais resultados, em um sistema em que o mercado predomina, e que a governança é frágil ou inexistente. No caso do projeto do Jardim Edite, os arquitetos tomaram a frente da iniciativa ao incluir programas além do habitacional, e conseguiram uma solução arquitetônica e urbana interessante, mesmo com a ausência de *design codes* ou de planos urbanos detalhados.

O processo de projeto da Holanda, com os supervisores, *quality teams* e *masterplans* pode ser aplicado também na produção de habitação em larga escala (entrevista 08, 2018). No caso da grande escala, deve-se ter o cuidado para que não se tornem enclaves isolados, e que os espaços intermediários não sejam espécies de espaços perdidos ao não serem apropriadamente cuidados no projeto (entrevista 08, 2018).

A produção de números em detrimento da qualidade também foi uma questão na Holanda, nos anos 1960, como em Bijlmermeer. Apesar de Bijlmermeer ter sido completamente desenhado, tinha problema como a separação de usos e circulações, e os edifícios isolados nos terrenos, térreo com paredes cegas ou sem uso, e funções sociais ao nível da rua não construídas para evitar custos (entrevista 08, 2018).

Apesar do notório fracasso deste modelo na Holanda, reconhecido amplamente nos dias atuais neste país, ele continua sendo repetido no Brasil. Ferreira (2012), Rolnik et al (2015b) e Rufino (2015), por exemplo, evidenciam diversos problemas na produção recente de moradias dentro do PMCMV. Fica evidente, a partir de tais autores, a falta de relação entre moradia e cidade, ou seu contexto (como segregação socio-espacial, padronização de tipologias, falta de diversidade, monufuncionalidade, entre outros). Os resultados encontrados por Kowaltowski et al (2019) demostram que os produtos do MCMV repetem erros do passado, de outros programas habitacionais. Portanto, o Brasil ainda resiste dentro de um modelo baseado na forma, derivado do modernismo, enquanto a Holanda está ligada a questões emergentes (MEDRANO, 2005), ao mesmo tempo em que mantém relação com o contexto local e tradição urbana existente (MEDRANO, 2010).

Na Holanda, o primeiro passo para a urbanização de uma área é o desenho urbano extremamente bem definido em sua totalidade, com subplanos de caráter arquitetônico, como o *Beeldkwaliteitsplan*. Enquanto que no Brasil, existe uma lacuna neste tópico. Seguindo parâmetros mínimos como o Plano Diretor, o Zoneamento e o Código de Obras, entre outras legislações, pode-se construir quase que deliberadamente nas cidades brasileiras.

Entende-se que o Brasil, como no caso de São Paulo, tem tentado avançar na questão do planejamento e controle da qualidade, ao desenvolver o Plano Diretor Estratégico, ou as recentes Operações Urbanas e Projetos de Intervenção Urbana, por exemplo. Vê-se um processo que se aproxima, ainda que minimamente, ao processo Europeu de um modo geral e ao holandês, com uma intervenção urbana guiada pelo governo. Todavia, o processo ainda é incompleto, usualmente faltando etapas mais avançadas de projeto, com desenho urbano mais detalhado e específico para cada área, além de pouco interferir nos lotes e edifícios. Ademais, talvez estas experiências de São Paulo sejam o

início de um modelo que se restringirá somente à cidade de São Paulo, condenando as demais cidades do país a deficiências no campo da construção urbana. Ou talvez, seja uma proposta a ser descartada com a troca de governo e/ou com a elaboração de um novo plano diretor. Mas, de qualquer maneira, podem ser os primeiros passos em direção a um processo de projeto mais consciente.

Neste ponto é importante destacar que os planos estratégicos na Holanda, como o VINEX, têm um período de abrangência maior, não se encerrando com trocas de governo, enquanto o Brasil enfrenta uma falta de continuidade das administrações públicas (em instância Federal, Estadual, Municipal) após as eleições, o que impede que uma mesma linha de pensamento avance a ponto de trazer resultados significativos, principalmente em longo prazo.

Deve-se prever também os benefícios de se estabelecer uma *Welstandsnota* e, consequentemente, a *Welstandscommissie*. Parecem ser dois instrumentos que garantem diferenças significativas de qualidade entre as habitações no Brasil e na Holanda, juntamente com o *Beeldkwaliteitsplan*. A *Welstandsnota* se aproxima a um manual ou guia, que serve de base para o controle exercido pela *Welstandscommissie*, em que profissionais da área conseguem avaliar os projetos, garantindo melhores soluções projetuais em relação à estética das cidades.

Ao concluir este estudo comparativo entre realidades distintas, Brasil e Holanda, poderiam ser propostos itens a serem considerados no processo de projeto no Brasil possíveis de formular um método para o país. Uma ferramenta que deixe a questão menos livre e subjetiva poderia trazer inúmeros benefícios. Porém, tais parâmetros de projeto e *design codes* não devem ser importados ou apenas copiados de outro país. Se olharmos para os projetos Holandeses, nem mesmo entre eles as condições se repetem: para cada área existe um projeto distinto, com ambiências, qualidades e parâmetros específicos, pensados e desenvolvidos para aquela situação. Portanto, no Brasil deveriam ser formadas equipes multidisciplinares locais para discussão de projetos e definição de qualidades em etapas iniciais do processo projetual, e que estas fossem específicas para cada área da cidade ou projeto, respeitando, portanto, suas singularidades.

Finalmente, uma abordagem holandesa que poderia ser útil ao caso do Brasil, que possui dimensões continentais: os programas e planos não podem ser de dimensão nacional. Eles podem ter um *start* a esse nível (como o VINEX), mas seu desenvolvimento deve estar a nível Municipal, muito mais próximo à realidade em que se insere e detalhado. Na Holanda, as Municipalidades tratam planos nacionais na escala do Município, elaborando propostas locais, como o caso do VINEX e IJburg. Elas têm autonomia para elaborar seus desenhos urbanos e realizar seu controle (por exemplo, cada cidade tem sua *Welstandsnota e Welstandscommissie,* apesar de sua existência ser ditada a nível nacional). Esta questão de escala e de controle a nível próximo é essencial.

A qualidade também poderia ser moeda de troca: projetos só deveriam ser aprovados se atendessem aos parâmetros detalhados estabelecidos para cada local e, no caso de alguma exceção, se realizariam aplicações de contrapartidas. A necessidade de se ter a permissão de construção se torna instrumento para "convencer" ou "induzir" os atores privados a colaborar com a Municipalidade, a

fim de contribuir para o ambiente construído. Assim, a posição especial do Município pode ser utilizada para se combinar com a ideia de processo de planejamento colaborativo (VERHAGE, 2003). Esta medida, apesar de ser aplicada em nível municipal, deve ter escala nacional, para que não ocorra a migração de empresas de uma cidade controladora para outra liberal, como já verificado no cenário brasileiro. Se a lei estipula que o Município deve ser consultado antes e durante o processo e que regras adicionais se aplicam, então, pode-se negar a permissão de construção, caso isso seja ignorado, ou caso o projeto não atenda à qualidades mínimas em distintos âmbitos.

O desejável não é nem um processo *top down*, nem um processo completamente *bottom up* ou de Mercado. Espera-se a criação de um modelo colaborativo, em que proposições, desejos e ambições das partes envolvidas sejam considerados. Afinal, o Mercado é parte importante do desenvolvimento das cidades e da economia mundial. Porém, deve haver colaboração, em que se faça valer o poder governamental, que busca proteger os interesses públicos, para que resultados mais satisfatórios sejam atingidos.

7 Referências bibliográficas

ABDUL-RAHMAN, H; KWAN, C. L.; WOODS, P. C. Quality function deployment in construction design: application in low-cost housing design. **International Journal of Quality & Reliability Management**, v. 16, n. 6, p. 591–605, 1999.

ABRAHAMSE, J. E. **Eastern Harbour District Amsterdam**: urbanism and architecture. Rotterdam: NAi Publishers, 2006.

AMBROSE, I. Next Steps in European Policies for Physical Access to Housing: building regulations, standards, design guidelines and other measures for ensuring access to the built environment for persons with disabilities. *In:* MARANA, I; TSENKOVA, S (ed). **Challenges and opportunities in housing:** new concepts, policies and initiatives. CIB Publication, 2002. Disponível em: http://site.cibworld.nl/dl/publications/Pub281/12Chapter-8.pdf. Acesso em: 20 fev. 2019.

ADORNO, Theodor W. **Teoria estética**. Lisboa: Martins Fontes, 2008.

AEDES. **Dutch social housing in a nutshell**. 2013. Cartilha.

ALEXANDER, C. *et al.* **A pattern language**: towns, buildings, construction. New York: Oxford University, 1977.

ALVIM, A. A. T. Benatti; ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi; DE MORAES, Luís Gustavo Sayão. Projeto urbano e operação urbana consorciada em São Paulo: limites, desafios e perspectivas. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, v. 13, n. 25, p. 213-233, jan/jun 2011.

AMORE, C. S. "Minha Casa Minha Vida" para iniciantes. *In:* AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros, Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ANDRADE, L. A. G.; AZEVEDO, S. **Habitação e poder** – da Fundação da Casa Popular ao Banco Nacional da Habitação. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

ARANTES, O. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: Edusp, 2001.

ARANTES, O. B. F. Uma estratégia fatal: A cultura nas novas gestões urbanas. *In:* ARANTES, O. B. F.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002.

ARCHITECTURE AND DESIGN SCOTLAND *et al*. **IJburg, Amsterdam, Netherlands**. Delivering Better Places: Visual Case Study 4. 2011. Disponível em: http://www.ads.org.uk/wp-content/uploads/7799_final-ijburg-case-study.pdf. Acesso em: 15 out. 2017.

ARCHITEKTURA BTEILUNG AN DER HOCHSCHULE FÜR TECHNIK UND ARCHITEKTUR FREIBURG. **Atlas du logement**. Disponível em: http://www.atlasdulogement.ch. Acesso em: 20 dez. 2016.

ARGAN, G. C. Sobre o conceito de tipologia arquitetônica. *In:* ARGAN, G. C. **Projeto e destino**. São Paulo: Editora Ática, 2000.

AVERMAETE, T. Coda: the reflexivity of Cold War architectural modernism. **The Journal of Architecture**, p. 475-477, 2012.

BAKER, G. H. **Le Corbusier:** uma análise da forma. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

BANCO DO BRASIL. **Minha Casa Minha Vida**: conheça as condições do programa que realiza o sonho da casa própria. Disponível em: http://www.bb.com.br/pbb/paginainicial/voce/produtos-e-servicos/credito/creditopara-financiar-imoveis/programa-minhacasa-minha-vida#/. Acesso em: 20 jan. 2017.

BANERJEE, T; LOUKAITOU-SIDERIS, A. **Companion to urban design**. Londres: Routledge, 2011.

BAY, J. H. P.; LEHMANN, S. (eds). **Growing Compact**: Urban Form, Density and Sustainability. London: Routledge, 2017.

BEELDBANK Amsterdam. Disponível em: http://www.beeldbank.amsterdam.nl/beeldbank/indeling/grid?q_searchfield=bijlmermer. Acesso em: 15 nov. 2016.

BEEK, M. **Het aanzien waard?** Geschiedenis van de welstandszorg in Nederland. Deventer: Kluwer BV, 1985.- BENEDIKT, M. Introduction. *In:* SAUNDERS, W. S. (Ed.) **Judging architectural value**. Minneapolis: Minnesota Press, 2007.

BELASTINGDIENST. **Uw inkomen is voor de huurtoeslag niet te hoog**. 2019. Disponível em: https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/huurtoeslag/uw-inkomen-is-niet-te-hoog-voor-de-huurtoeslag/. Acesso em: 15 fev 2019.

BEN-JOSEPH, E. **The code of the city**: standards and the hidden language of place making. Cambridge: MIT Press, 2005.

BEN-JOSEPH, E. **Commentary: Designing Codes**: Trends in Cities, Planning and Development. Urban Studies, v.46, n.12, p. 2691–2702, November, 2009.

BIDOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos. *[S.l.]*: Annablume, 2006.

BIJLMERMEER Renovation Planning Office (Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer). Disponível em: http://www.amsterdam.nl. Acesso em: 25 nov. 2015.

BLAS, S. M. **I+D+VS: Futuro de la Vivienda Social en 7 Ciudades**. Madrid: Fundación Cultural COAM, 2011.

BOEIJENGA, J.; MENSINK, J. **Vinex Atlas**. Rotterdam: nai 010 publishers, 2013.

BONDUKI, N. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura e urbanismo**, São Paulo, n. 1, p. 70-104, 2008.

BONDUKI, N. Do Projeto Moradia ao programa Minha Casa, Minha Vida. **Teoria e Debate**, ed. 82, 2009.

BRASIL. Resolução nº 200, de 5 de Agosto de 2014. Aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV - E. **Diário Oficial da União**, n. 152, 11 de agosto de 2014, seção 1, p. 53-57.

BRASIL. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **Diário Oficial da União**, n. 79, 27 de abril de 2016, seção 1, p. 44-45.

BRASIL. **Minha Casa Minha Vida está levando mais conquistas para todo o Brasil**: confira os investimentos em sua região. Disponível em: http://www.minhacasaminhavida.gov.br/resultados-do-programa.html2017. Acesso em: 20 jan. 2017.

BRASIL. 2010. Portaria nº 93, de 24 de fevereiro de 2010. Dispõe sobre a aquisição e alienação de imóveis sem prévio arrendamento no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR e do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, 25 de fevereiro de 2010.

BRASIL. 2011. Portaria nº 325, de 07 de julho de 2011. Dispõe sobre as diretrizes gerais para aquisição e alienação de imóveis por meio da transferência de recursos ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, no âmbito do Programa Nacional de Habitação Urbana - PNHU, integrante do Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV. **Diário Oficial da União**, 21 de julho de 2001, Seção 1, p. 57-60.

BRASIL.2014. Resolução nº 200, de 5 de agosto de 2014. Aprova o Programa Minha Casa, Minha Vida - Entidades - PMCMV-E. **Diário Oficial da União**, 11 de agosto de 2014, n. 152, Seção 1, p. 53.

BRASIL.2016. Portaria nº 146, de 26 de abril de 2016. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV. **Diário Oficial da União**, 27 abril de 2016, n. 79, Seção 1, p. 43.

BRASIL. 2017. Portaria nº 269, de 22 de março de 2017. Dispõe sobre as diretrizes para a elaboração de projetos e aprova as especificações mínimas da unidade habitacional e as especificações urbanísticas dos empreendimentos destinados à aquisição e alienação com recursos advindos da integralização de cotas no Fundo de Arrendamento Residencial- FAR, e contratação de operações com recursos transferidos ao Fundo de Desenvolvimento Social - FDS, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida PMCMV. **Diário Oficial da União**, 24 de março de 2017, n. 58. p. 159,

BREEAM. **Breeam**. Disponível em: http://www.breeam.com/. Acesso em: 20 fev. 2017.

BUILDING RESEARCH ESTABLISHMENT. **Design Quality Indicators**. London: Building Research Establishment, Her Majesty's Stationery Office, 2007.

BUITELAAR, E. Cracks in the myth: challenges to land policy in the Netherlands. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, v. 101, n. 3, p. 349–356, 2010.

BUCKLEY, R. M.; KALLERGIS, A.; WAINER, L. The emergence of large-scale housing programs: Beyond a public finance perspective. **Habitat International**, v. 54, n.3, p.199–209, 2016.

BUNDESAMT FÜR WOHNUNGSWESEN - Schweizerische Eidgenossenschaft. **WBS (*Wohnungs Bewertungs - System*).** Disponível em: http://www.wbs.admin.ch/de. Acesso em: 20 fev. 2017.

BUZZAR, M. A.; FABRICIO, M. M. Desenvolvimento de metodologia de avaliação para o aspecto produto habitacional do Programa de Arrendamento Residencial. **Risco** (São Carlos), n.5, v. 1, p. 226, 2007.

CAIXA. **Minha Casa Minha Vida - Recursos FAR**. Disponível em: http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minhavida/Paginas/default.aspx/index.asp. Acesso em: 22 fev 2015.

CARDOSO, A. L.; ARAGÃO, T. A.; ARAUJO, F. S. Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. *In:* XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Rio de Janeiro, 2011. **Anais...** Rio de Janeiro: ANPUR, 2011.

CARDOSO, A. L; ARAGÃO, T. A. Do fim do BNH ao Programa Minha Casa Minha Vida: 25 anos da política habitacional no Brasil. *In:* CARDOSO, A. L. (org.). **O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2013.

CARDOSO, A. L.; MELLO, I. Q.; JAENISCH, S. T. A implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na Região Metropolitana do Rio de Janeiro: agentes, processos e contradições. *In:* AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

CARMONA, M.; CARMONA, S.; GALLENT, N. **Delivering new homes**: process, planners and providers. London: Routledge, 2003.

CARMONA, M. **Housing Design Quality:** Through Policy, Guidance and Review. London: Taylor & Francis, 2001.

CARMONA, M. Design Coding and the Creative, Market and Regulatory Tyrannies of Practice. **Urban Studies**, v.46, n.12, p.2643–2667, nov. 2009.

CARMONA, M. Planning, Beirut-style. **Journal of Space Syntax**, v.4, n.1, p. 123-129, 2013.

CARMONA, M. Design governance: theorizing an urban design subfield. **Journal of Urban Design**, v.21, n.6, p.705-730, 2016.

CARMONA, M. The formal and informal tools of design governance. **Journal of Urban Design**, v.22, n.1, p.1-36, 2017.

CARMONA, M.; MAGALHÃES, C.; NATARAJAN, L. **Design governance**: the CABE experiment. New York, Routledge, 2017.

CBS. Netherlands' Housing Survey (WoON). Disponível em: https://www.cbs.nl/en-gb/our-services/methods/surveys/korte-onderzoeksbeschrijvingen/netherlands-housing-survey--woon--. Acesso em: 02 fev 2019.

CENTRUM VOOR CRIMINALITEITSPREVENTIE EN VEILIGHEID (CCV). **National label for security (PKVW – Politie Keurmerk Veilig Wonen)**. Disponível em: http://www.politiekeurmerk.nl/. Acesso em: 22 fev 2017.

CHAO-DUIVIS, M.; HOBMA, F.; SCHUTTE-POSTMA, E. Legal Framework. *In:* FRANZEN, A.; HOBMA, F.; DE JONGE, H.; WIGMANS, G. **Management of Urban Development Processes in the Netherlands:** Governance, Design, Feasibility. Amsterdam: Technepress, 2011.

CHING, F. D. K. **Arquitetura: forma, espaço e ordem**. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

CHOHAN, A. H. *et al.* A Model of Housing Quality Determinants (HQD) for Affordable Housing. **Journal of Construction in Developing Countries**, v.20, n.1, p. 117–136, 2015.

CLARK, R. H.; PAUSE, M. **Precedents in Architecture: Analytic Diagrams, Formative Ideas, and Partis**. 3. ed. New York: Wiley, 2004.

COBOS, E. P. Teorías y políticas urbanas: ¿Libre mercado mundial o construcción regional? ***Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais***, v. 12, n. 2, 2010. São Paulo. Disponível em: http://www.redalyc.org/html/5139/513951690002/. Acesso em: 20 maio 2018.

COBOS, E. P. La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. **Cad. Metrop**, 2014, v.16, n. 31, p.37-60. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S2236-99962014000100037&script=sci_arttext. Acesso em: 20 maio 2018.

CODHAB. **Especificação Técnica de Concurso n. 05/2016**. 2016.

COHAB. **Edital de chamamento nº 001/14.** Processo administrativo n. 2013 0.176.612-3. Material cedido pela COHAB.

COHAB. **Chamamento nº 003/14** – Processo Administrativo n. 2014-0.163.507-1. Material cedido pela COHAB.

COHAB. **Chamamento nº 001/15.** Processo Administrativo n. 2014-0.288.871-2. Material cedido pela COHAB.

COMMISSIE VOOR WELSTAND EN MONUMENTEN ROTTERDAM. **Verslag:** Vergadering van de Commissie voor Welstand en Monumenten Rotterdam. Pareceres da Welstandscommissie, 2016.

COMMISSION FOR ARCHITECTURE AND THE BUILT ENVIRONMENT (CABE). **The cost of bad design.** London: CABE, 2006a.

COMMISSION FOR ARCHITECTURE AND THE BUILT ENVIRONMENT (CABE). **Design Review**: How CABE evaluates quality in architecture and urban design. London: CABE, 2006b.

COMMISSION FOR ARCHITECTURE AND THE BUILT ENVIRONMENT (CABE). **The Housing Audit**, Assessing the Design Quality of New Homes, in the East Midlands, the West Midlands and the South West. London: CABE Publications, 2006c.

CENTRAL GOVERNMENT REAL STATE AGENCY. **Government Architect**. Disponível em: https://english.rijksvastgoedbedrijf.nl/about-us/government-architect. Acesso em: 16 out. 2018.

COOK, M. **The Design Quality Manual**: Improving Building Performance. Wiley-Blackwell, 2007.

COSTA, J. M. **Métodos de avaliação da qualidade de projectos de edifícios de habitação.** 1995. Dissertação (Mestrado) - Universidade do Porto, Porto, 1995

COUSINS, M. **Design Quality in New Housing: Learning from the Netherlands**. *[s.l.]* Taylor & Francis, 2009.

DE ARCHITEKTEN CIE; CLAUS & KAAN ARCHITECTEN AMSTERDAM; SCHAAP & STIGTER. IJburg Haveneiland. **OASE**, n. 53, 2000.

DE JONG, M; LALENIS, K.; MAMADOUCH, V. **The theory and practice of institutional transplantation**: experiences with the transfer of policy institutions. Deventer: Kluwer, 2002.

DE JONG, M; STOTER, S. Institutional transplantation and the rule of law: how this interdisciplinary method can enhance the legitimacy of international organizations. **Erasmus Law Review**, v. 2, n. 3, 2009.

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT – USA Government. **Housing Choice Voucher Program Guidebook**. 2001. Disponível em: http://www.hud.gov/offices/adm/hudclips/guidebooks/7420.10G/7420g10GUID.pdf. Acesso em: 10 mar. 2016.

DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT – USA Government. Housing Quality Standards (HQS). *In:* **Housing Choice Voucher Program Guidebook**. 2001. Disponível em: https://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc ?id=DOC_11754.pdf. Acesso em: 19 mar. 2016.

DICKENS, P.; DUNCAN, S.; GOODWIN, M.; GRAY, F. **Housing States and Localities**. London: Methuen, 1985.

DIJST, M.; LANZENDORF, M.; BARENDREGT, A.; SMIT, L. Second homes in Germany and the Netherlands: ownership and travel impact explained. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, v. 96, n. 2, p. 139–152, 2005.

DOLOWITZ, D.; MARSH, D. Who learns what from whom: a review of the policy transfer literature. **Political Studies**, 44, p. 343-357, 1996.

DOVEY, K.; WOODCOCK, I.; WOOD, S. A Test of Character: Regulating Place-identity in Inner-city Melbourne. **Urban Studies**, v.46, n.12, 2595–2615, nov. 2009.

DUANY, A.; SPECK, J.; LYDON, M. **The Smart Growth Manual**. McGraw Hill, 2010.

DUARTE, S. M. **Direito à moradia, políticas públicas em habitação e o enfrentamento do déficit habitacional**: os desafios do Programa Minha Casa, Minha Vida. 2011. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Direito. Universidade do Estado do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2011.

DUKE, J. Mixed income housing policy and public housing residents' "right to the city". **Critical social policy**, v. 29, p. 100-120, 2009.

EICKMANN, A. J. **Dutch Spatial Planning:** The Coordination of Compact Development and Affordable Housing. 2009.

ELSINGA, M. **Housing Associations**. Notas de aula, 2016.

ENGLEBERT, W.C.M. 'WoonKeur': a Dutch label for life-span sustainable living. **Gerontechnology**, v.4, n.3, p. 174-175, 2005.

FERNÁNDEZ-GALIANO, L. Holanda de nuevo. **Arquitectura Viva**, v.54, may/jun 1997.

FERREIRA, J. S. W. (ed.). **Produzir casas ou construir cidades**? Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: FUPAM, 2012.

FERREIRA, J. S. W. A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil. *In:* INTERFACES DAS REPRESENTAÇÕES URBANAS EM TEMPOS DE GLOBALIZAÇÃO, UNESP Bauru e SESC Bauru, 21 a 26 de agosto de 2005. **Anais**... Bauru: 2005. Disponível em: http://www.fau.usp.br/docentes/depprojeto/j_whitaker/artigos.html. Acesso em: 05 maio 2018.

FIX, M. A. B. **Financeirização e transformação recentes no circuito imobiliário no Brasil**. Orientador: Wilson Cano. 2011. Tese (Doutorado) – Instituto de Economia. Universidade de Campinas, Campinas, 2011.

FORSTER, K. W. Why are some buildings more interesting than others? *In:* SAUNDERS, W. S. (Ed.). **Judging architectural value**. Minneapolis: Minnesota Press, 2007.

FRANZEN, A.; WIGMANS, G. Management of Spatial Quality. *In:* FRANZEN, A.; HOBMA, F.; DE JONGE, H.; WIGMANS, G. **Management of Urban Development Processes in the Netherlands:** Governance, Design, Feasibility. Amsterdam: Technepress, 2011.

GANN D.; SALTER, A.; WHYTE; J. Design Quality Indicator as a tool for thinking, **Building Research & Information**, v.31, n.5, p. 318-333, 2003.

GEHL, J. **Cidades para pessoas**. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GEMEENTE AMSTERDAM *et al*. **Stedenbouwkundig Plan**: Haveneiland en Rieteiland Oost. 2004.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Structuurvisie Amsterdam 2040**. 2011. Cedido pela Municipalidade de Amsterdam.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Centrumeiland Stedenbouwkundig plan**. Amsterdam, 2016. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/projecten/ijburglandmaken/deelprojecten-ijburg/centrumeiland/plannen-publicaties/. Acesso em: 23 out 2018.

GEMEENTE AMSTERDAM. **De schoonheid van Amsterdam:** De IJ-landen. 2016b. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/deschoonheidvanamsterdam2016-deijlanden.pdf. Acesso em: 15 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Bouwenvelop kavel 5d & 5e** - Eiland 5, Memeleiland. 2016c. Disponível em: https://www.nieuwbouw-houthaven.nl/media/105290/bouwenvelop-kavel-5d5e-eiland-5-memeleiland-dd-4-februari-2016.pdf. Acesso em: 16 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Bouwenvelop kavel 14-01 Centrumeiland**. 2017a. Disponível em: https://www.tenderned.nl/tendernedtap/aankondigingen/126468;section=2. Acesso em: 24 nov. 2018.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Woonagenda 2025**. 2017b. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/publish/pages/869895/woonagenda_2025_juli_2017.pdf. Acesso em: 23 de ago. 2018.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Integrale tekst Verordening op de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit:** 2017 inclusief toelichting. 2017c. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/media/documenten/verordeningopdecommissieruimtelijekwaliteit2017_1.pdf. Acesso em: 23 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Centrumeiland:** Blok 4 - kavelregels 04-05 t/m 04-07, 04-10, 04-11, 04-13 t/m 04-15. 13 dezembro 2018. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/beschikbaar/centrumeiland/downloads/?reload=true. Acesso em: 12 jan. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Ground lease (erfpacht)**. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/en/housing/ground-lease/. Acesso em: 22 dez. 2018.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Commissie Ruimtelijke Kwaliteit**. 2019a. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/. Acesso em: 12 jan. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Subcommissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit.** 2019b. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/commissie/subcommissies/subcommissie_irk. Acesso em: 12 jan. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Vergaderingen**. 2019c. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/commissie/vergaderingen. Acesso em: 12 jan. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Welstandsgegevens voor dit adres**: Wim Noordhoekkade, Pampuslaan en Marius Meijboomstraat te Amsterdam. 2019d. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultatenadviezen/advies_behandelstatus?id=WABO_VO-2014008988&cmd=zoek_adres&adres=PAMPUSLAAN+EN+MARIUS+MEIJBOOMSTRAA+TE+AMSTERDAM&huisnummer=&toevoeging=&Submit=Zoek+op+adres. Acesso em: 23 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Welstandsgegevens voor dit adres**: terrein aan Bert Haanstrakade en Pampuslaan te Amsterdam. 2019e. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/uitgebreid-zoeken/zoekresultatenadviezen/advies_behandelstatus?id=WABO-2014018367&cmd=zoek_adres&adres=PAMPUSLAAN+&huisnummer=&toevoeging=&Sumit=Zoek+op+adres. Acesso em: 23 fev 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **De Commissie**. 2019f. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/commissie. Acesso em: 23 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Hoe werkt welstand?** 2019g. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/commissie/hoe-werkt-welstand. Acesso em: 07 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Kantorenleegstand Amsterdam meer dan gehalveerd in vier jaar**. 2019h. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/nieuw-bouwrecord/kantorenleegstand/. Acesso em: 20 jan. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **De Welstandscriteria.** 2019i. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/welstandsnota/welstandscriteria#duurzam. Acesso em: 20 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **De Welstandsniveaus**. 2019j. Disponível em: http://www.crk.amsterdam.nl/welstandsnota/toelichting-niveaus. Acesso em: 15 fev. 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM. **Bouwen**. 2019k. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B1CFD2082-3F12-400E-A417-E02E0D8A204E%7D#case_%7B4074B4F6-9F7D-4654-AB65-6381C4515BE7%7D. Acesso em: 03 mar 2019.

GEMEENTE AMSTERDAM; SOETERS VAN ELDONK ARCHITECTEN. **Beeldkwaliteitplan Houthaven**. 2007. Disponível em: https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/683912/beeldkwaliteitplan_houthaven_april_2007_web.pdf. Acesso em: 16 fev. 2019.

GEMEENTE ROTTERDAM; COLLEGE B&W. **Woonvisie Rotterdam:** koers naar 2030 agenda tot 2020. 2016.

GEMEENTE ROTTERDAM. **Welstandsnota Rotterdam**. Deel 1 e Deel2. 2012. Disponível em: http://www.rotterdam.nl/welstandsnotarotterdam. Acesso em: 10 nov. 2016.

GIDDINGS, B. *et al.* An evaluation tool for design quality: PFI sheltered housing. **Building Research & Information**, v. 41, n. 6, p. 690–705, 01 nov. 2013.

GIDDINGS, B.; SHARMA, M.; JONES, P.; JENSEN, P. Architectural Design Quality in Local Authority Private Finance Initiative Projects. *In:* **Proceedings of the CIB World Congress**: Building a Better World, 10-13 May 2010, The Lowery, Salford Quays, UK, 2010.

GIDDINGS, B.; SHARMA, M.; JONES, P.; JENSEN, P. An evaluation tool for design quality: PFI sheltered housing. **Building Research & Information**, v. 41, n. 6, 2013.

GIFFORD *et al.* Why architect and laypersons judge buildings differently: cognitive properties and physical bases. **Journal of architectural and planning research**, v. 19, n. 2, p. 131-148, 2002.

GONZÁLEZ, S. J. **Hacia una teoría de la renta del suelo urbano**. Bogotá: Universidad de los Andes, 2009.

GORELIK, A. A produção da "cidade latino-americana". **Tempo Social**, São Paulo, v. 17, n. 1, p. 111-133, june 2005. ISSN 1809-4554. Disponível em: http://www.revistas.usp.br/ts/article/view/12456/14233. Acesso em: 06 feb. 2018.

GRAUPEN, A. G. K. **As políticas anticíclicas brasileiras da crise financeira de 2008: uma análise setorial.** Orientador: Rogerio Mori. 2015. Dissertação (Mestrado) - Escola de Economia de São Paulo. Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2015.

GRUPO DE INVESTIGACIÓN EN VIVIENDA COLECTIVA (UPM). **Cuadernos de Vivienda**. Cadernos elaborados pelo grupo da Universidad Politécnica de Madrid. Vários exemplares.

HANTRAIS, L. Methodological pluralism in international comparative research. **International Journal of Social Research Methodology**, v.17, n.2, p. 133-145, 2014.

HANTRAIS, L. Contextualization in cross-national comparative research. **International Journal of Social Research Methodology**, v.2, n.2, p. 93-108, 1999.

HEURKENS, E. Sustainable urban redevelopment in the Netherlands. *In:* WILKINSON, Sara, DIXON, Tim, MILLER, Norm, SAYCE, Sarah (ed). **Routledge Handbook of Sustainable Real Estate.** New York: Routledge, 2018.

HIRATA, F. Minha Casa, Minha Vida: política habitacional e de geração de emprego ou aprofundamento da segregação urbana? **AURORA – Revista do programa de pós-graduação em ciências sociais da UNESP**, ano III, n. 4, julho 2009.

HOUSING LIN. **EVOLVE Tool** - Evaluation of Older People's Living Environments. Disponível em: http://www.housinglin.org.uk/Topics/type/resource/?cid=7997. Acesso em: 25 fev. 2017.

IBELINGS, H. **The artificial landscape**: contemporary architecture, urbanism and landscape architecture in the Netherlands. NAI Publishers: Rotterdam, 2000.

IMRIE, R.; STREET, E. Regulating Design: The Practices of Architecture, Governance and Control. **Urban Studies**, v.46, n.12, p.2507–2518, nov. 2009.

INDRAPRASTHA, A.; SHINOZAKI, M. Computational models for measuring spatial quality of interior design in virtual environment. **Building and Environment**, v. 49, p. 67–85, mar. 2012.

IVENS, L. 2017. *In:* GEMEENTE AMSTERDAM. **Woonagenda 2025**. 2017b. Disponível em: https://www.amsterdam.nl/publish/pages/869895/woonagenda_2025_juli_2017.pdf. Acesso em: 23 de ago. 2018.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades americanas**. (primeira versão 1961). São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JACOBS, J. Commentary—Comparing Comparative Urbanisms. **Urban Geography**, v.33, n.6, 904-914, 2012.

JACOBY, W. **Imitation and politics**: redesigning modern Germany. London: Cornell University Press, 2000.

JOHN, V. M.; PRADO, R T A (coord.). **Selo Casa Azul**: boas práticas para habitação mais sustentável. São Paulo: Páginas & Letras – Editora e Gráfica, 2010.

KAAN, K.; TRIGGIANESE, M. Complex projects: design or planning. *In:* CAVALLO, R. *et al.* (ed). **New urban configurations**. Amsterdam: IOS Press, 2014.

KANTOR, P.; SAVITCH, H.V. How to Study Comparative Urban Development Politics: A Research Note. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 29, p.135–151, 2005.

KAZEMIAN, R.; RÖNN, M. Finnish architectural competitions: structure, criteria and judgement process. **Building Research & Information**, v.37, n.2, p. 176-186, 2009.

KCAP, 2016. Disponível em: http://www.kcap.eu/en/. Acesso em: 18 ago. 2016.

KEMENY, J.; LOWE, Stuart. Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. **Housing Studies**, v.13. n.2, p. 161-176, 1998.

KIM, S. S. *et al*. Development of a housing performance evaluation model for multifamily residential buildings in Korea. **Building and Environment**, v. 40, n. 8, p. 1103-1116, ago. 2005.

KLOOSTERMAN, R. C.; TRIP, J. J. Planning for Quality? Assessing the Role of Quality of Place in Current Dutch Planning Practice. **Journal of Urban Design**, v.16, n.4, 455-470, 2011.

KLUNDERT, W. **Bijlmermeer Regenerated**: Modifications of Public and Semi-Public Areas - What can we learn? London: Westminster University London, 2014.

KOMOSSA, S.; MEYER, H.; JUTTEN, N.; THOMAES, S. **Atlas of the Dutch Urban Block.** Bussum: Thoth, 2005.

KUHFELD, W. F. **Marketing research methods in SAS**. Experimental Design, Choice, Conjoint, and Graphical Techniques: Cary, NC, SAS Institute TS-722, 2010.

KOWALTOWSKI, D. C. C. K.; MUIANGA, E. A. D.; GRANJA, A. D.; MOREIRA, D. C.; BERNARDINI, S. P.; CASTRO, M. R. A critical analysis of research of a mass-housing programme. **Building Research & Information**, v.47, n.6, p.716-733, 2019.

LANG, J. International urban design: theory and practice, **Proceedings of the Institution of Civil Engineers, Urban Design and Planning**, Issue DP 7–17, 2009.

LAWSON, B. **How designers think**: the design process demystified. 3rd ed. Oxford: Architectural, 1997.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEUPEN, B.; MOOIJ, H. **Housing Design**: A manual. Rotterdam: NAi Publishers, 2011.

LYNCH, K. **The image of the city**. Cambridge, MA, USA: MIT Press, 1960.

LOOTSMA, B. **SuperDutch**: new architecture in the Netherlands. Thames and Hudson: Londres, 2000.

LOOTSMA, B. Innovación y diferencia – Arquitectura y urbanismo holandeses de los noventa. **Arquitectura Viva**, Madrid, n. 54, p. 19-26, may/jun, 1997.

MARICATO, E. Habitação social em áreas centrais. **Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social – Óculum Ensaios**, PUCCAMP: Campinas, v.1, p. 13-24, 2000.

MARTINS, D. N; OLIVO, A. A.; MARTINS, A. R. I. Avaliação da qualidade da solução de arranjos físicos de habitações com áreas mínimas, com áreas mínimas, a partir de variáveis geométricas de projeto. **Maringá**, v. 29, n. 1, p. 49-54, 2007.

MEDRANO, L. S. Notas sobre um bar, uma quadra de basquete e um cadáver. **Oculum Ensaios**, n. 3, 2005.

MEDRANO, L. Habitação, arquitetura e contemporaneidade. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, n. 21, p. 98-111, 1 jun. 2007.

MEDRANO, L. Habitação coletiva e cidade: invenção sem ruptura. **Pós. Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, n. 28, p. 54-71, 1 dez. 2010.

MEDRANO, L; SPINELLI, Julia. Urban policies and projects for social housing in central areas. The case of the *Habitasampa* competition (São Paulo, Brazil). **Habitat International**, v.42, p. 39-47, abril 2014.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. **Prédio abandonado no centro de São Paulo vira habitação popular do programa Minha Casa, Minha Vida**. Disponível em: http://www.pac.gov.br/noticia/be70e7e0. Acesso em: 30 set. 2014.

MONTANER, J. M. **Arquitetura e Critica**. São Paulo: Gustavo Gili, 2012.

MONTANER, J. M. **Arquitetura e Critica na América Latina**. São Paulo: Romano Guerra, 2014.

MONTANER, J. M.; MARTÍNEZ, Z. M. **Habitar el presente:** vivienda en España: sociedade, ciudad, tecnología y recursos. Madri: Ministério de Vivienda, 2006.

MONTGOMERY, J. Making a city: Urbanity, vitality and urban design. **Journal of Urban Design**, v. 3, n. 1, p. 93, fev. 1998.

MOORE, S. A.; WILSON, B. B. Contested Construction of Green Building Codes in North America: The Case of the Alley Flat Initiative. **Urban Studies**, v.46, n.12, p. 2617–2641, nov. 2009.

MOREIRA, D. C; KOWALTOWSKI, D. C. C K. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 9, n. 2, p. 31-45, abr/jun 2009.

NADIN, V.; STEAD, D. Opening up the Compendium: An Evaluation of International Comparative Planning Research Methodologies. **European Planning Studies**, v.21, n.10, p. 1542-1561, 2013.

NAGLE, C.; RAPPL, K.; MEDRANO, L. Métodos de análise de projetos habitacionais: uma discussão sobre o método I+D+VS. **Gestão & Tecnologia de Projetos**, v. 8, n. 2, p. 105-115, 31 dez. 2013.

NAGLE, C. B. **Habitação de interesse social em centros urbanos consolidados:** análise de projetos elaborados na cidade de São Paulo e em Madri (2004-2014). Orientador: Leandro Silva Medrano, 2014. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Campinas, Campinas, 2014.

NAGLE, C. B. Métodos de análise e avaliação: apreciação da qualidade habitacional durante o processo de projeto. In: SIMPÓSIO BRASILEIRO DE QUALIDADE DO PROJETO NO AMBIENTE CONSTRUÍDO. 2017 - João Pessoa-PB; **Anais**...Porto Alegre: ANTAC, 2017.

NEEDHAM, B. **Dutch land use planning:** Planning and managing land use in the Netherlands, the principles and the practice. Den Haag: Sdu Uitgevers, 2007.

NEEDHAM, B. **Dutch land-use planning**: the principles and the practice. Farnham: Ashgate, 2014.

NEEDHAM, B. Land policy in the Netherlands. **Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie**, v. 88, n. 3, p. 291-296, 1997.

NELISSEN, N. The dynamic of aesthetic control in the Netherlands. **Urban Design International**, 7, p. 49–57, 2002.

NL 2000. **A&V Monografias**, n. 73, 1998.

NOBRE, E. A. C. "Deus criou o mundo, mas os holandeses fizeram a Holanda": a política urbana holandesa e os impactos recentes da globalização. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, *[s.l.]*, v. 16, n. 2, p. 137, nov. 2014. ISSN 2317-1529. Disponível em: http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4826. Acesso em: 27 jan. 2015.

NORTH TYNESIDE COUNCIL / NORTHUMBRIA UNIVERSITY. **Architecture Design Quality Evaluation Tool.** Disponível em: https://udc.homesandcommunities.co.uk/architecture-design-quality-evaluation-tool. Acesso em 16: jun. 2016.

NTU-UFRGS. **Masterplan 4d**: Operação Urbana Consorciada para Revitalização Urbana e Reconversão Econômica do 4º Distrito de Porto Alegre. 2017. Disponível em: http://www.sinduscon.com.br/premium2017/assets/uploads/PREMIO_SINDUSCONU.pdf. Acesso em: 20 maio 2018.

OECD, 2013. **Average wages**. Disponível em: https://data.oecd.org/earnwage/average-wages.htm. Acesso em: 20 jul. 2016.

OECD. **The Governance of Land Use in the Netherlands**: The Case of Amsterdam. OECD Publishing: Paris, 2017.

OFFICE OF GOVERNMENT COMMERCE. **Design quality**: Achieving Excellence in Construction Procurement Guide. 2007. Disponível em: http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/20110601212617/http:/www.ogc.gov.uk/douments/CP0069AEGuide9.pdf. Acesso em: 20 fev. 2017.

OTHENGRAFEN, F. **Uncovering the Unconscious Dimensions of Planning**: Using Culture as a Tool to analyse Spatial Planning Practices. New York: Routledge, 2016.

PALBOOM & VAN DEN BOUT; GEMEENTE DELFT. **Stedenbouwkundig plan**: Poptahof Delft. 2004. Disponível em: https://www.delft.nl/sites/default/files/2018-02/Stedenbouwkundig%20plan%20Poptahof.pdf. Acesso em: 17 fev. 2019.

PALMBOOM, F.; VAN VELDHUIZEN, H.; SCHAAP, T. **IJburg Amsterdam**. Nomination booklet for the 12th Veronica Rudge Green Prize in Urban Design, 2015. 2015. Publicado em cooperação entre a City of Amsterdam e Bureau Palmbout. Disponível em: https://issuu.com/blogwerk/docs/ijburg_a4-final.20mb. Acesso em: 10 out. 2017.

PER, A. F.; MOZAS, J.; ARPA, J. **HOCO**: Density housing construction and costs. Vitoria-Gasteiz: a+t ediciones, 2009.

PER, A. F.; MOZAS, J.; ARPA, J. **DBook** - Density, data, diagrams, dwellings: análisis visual de 64 proyectos de vivienda colectiva. Vitoria Gasteiz: a+t ediciones, 2007.

PLOEGER, H.; BOUNJOUH, H. The Dutch urban ground lease: a valuable tool for land policy? **Land use policy**, v.63, p. 78-85, 2017.

POMBO, L. R**. Operações urbanas financiam, pela primeira vez em SP, obras de habitação de interesse social.** Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=23970. Acesso em: 02 ago 2019.

PRASAD, S. Inclusive maps. *In:* MACMILLIAN, S. **Designing better buildings**. London: Spon Press, 2004.

PRIEMUS, H. Regeneration of Dutch post-war urban districts: the role of housing associations. **Journal of Housing and the Built Environment**, v. 21, n. 4, p. 365-375, dec. 2006.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. FRANÇA, E.; COSTA, K. P. (Orgs.). **Do Plano ao Projeto: novos bairros e habitação social em São Paulo.** v. 2 , 1.ed. São Paulo: HABI Superintendência de Habitação Popular, 2012 (Série Novos Bairros de São Paulo). Disponível em: http://www.habisp.inf.br/theke/documentos/pmh/2012/pmh_vol2_port/files/pmh_ol2_port.pdf. Acesso em: 21 mar. 2016.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. **Plano Diretor Estratégico**. 2017. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/plano-diretor/. Acesso em: 21 dez. 2017.

PROJECTBUREAU IJBURG. **Ontwerp voor IJburg**: nota van uitgangspunten. Documento elaborado pela municipalidade de Amsterdã. Amsterdam, 1996.

PROJECTBUREAU IJBURG. **Havenkwartier:** Haveneiland Oost – **Stedenbouwkundig deelplan. 2004.**

PROJECTBUREAU IJBURG. **Ontwerp voor IJburg**: nota van uitgangspunten. Documento elaborado pela municipalidade de Amsterdã. Amsterdam, 1996.

PROJECTBUREAU VERNIEUWING BIJLMERMEER, 2014. **The Renovation of the Bijlmermeer**: Backgrounds and developments. Disponível em: https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&act=8&ved=0ahUKEwjs49ClnoXRAhXGDSwKHV2UDS4QFggcMAA&url=https%3A%F%2Fwww.amsterdam.nl%2Fpublish%2Fpages%2F599439%2Fachtergronden_en_otwikkelingen_vernieuwing_bijlmermeer_background_information_renewal_bijlmermeerpdf&usg=AFQjCNFKrfX3BylLaChxIm9Ax6jAA3_1MQ&sig2=Q9NARZg9vJ4NHHgqShPcA. Acesso em: 20 nov. 2016.

PUNTER, J. From Design Advice to Peer Review: The Role of the Urban Design Panel in Vancouver. **Journal of Urban Design**, v.8, n.2, p. 113-135, 2003.

PUNTER, J. Developing urban design as public policy: Best practice principles for design review and development management. **Journal of Urban Design**, v.12, n. 2, p. 167–202, 2007.

PUNTER, J. From design advice to peer review: The role of the urban design panel in Vancouver. **Journal of Urban Design**, v.8, n.2, p. 113–135, 2003.

PURCELL, M. Citizenship and the right to the global city: reimagining the capitalist world order. **International journal of urban and regional research**, v.27, n.3, p. 564-590, 2003.

QUILGARS, D. *et al.* Inside qualitative, cross-national research: making methods transparent in a EU housing study. **International Journal of Social Research Methodology**, v.12, n.1, p. 19-31, 2009.

REDE CIDADE E MORADIA. **Programa Minha Casa Minha Vida precisa ser avaliado** – Nota pública da Rede Cidade e Moradia. 2014. Disponível em: https://raquelrolnik.wordpress.com/2014/11/10/programa-minha-casa-minha-vida-precisa-ser-avaliado-nota-publica-da-rede-cidade-e-moradia/. Acesso em: 18 jun. 2015.

RIJKSOVERHEID. **Toewijzen van betaalbare woningen**. Disponível em: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen. Acesso em: ago. 2016.

RIJKSOVERHEID. **WoonOnderzoek Nederland**. 2018. Disponível em: https://www.woononderzoek.nl/. Acesso em: 20 nov. 2018.

RIJNBOUTT, K. **De kwaliteit van IJburg**. 2009. Disponível em: https://rijnboutt.nl/attachments/760. Acesso em: 23 nov. 2017.

ROBINSON, J. Cities in a World of Cities: The Comparative Gesture. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 35, n.1, p. 1–23, 2011.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei:** legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Estúdio Nobel – FAPESP, 1997.

ROLNIK, R (Coord). **Ferramentas para avaliação da inserção urbana dos empreendimentos do MCMV.** Relatório de pesquisa. São Paulo: LabCidade/FAU/USP, 2014. Disponível em: http://www.labcidade.fau.usp.br/?page_id=224. Acesso em: 05 abr. 2015.

ROLNIK, R.; NAKANO, K. As armadilhas do pacote habitacional. **Le Monde Diplomatique Brasil**, seção Moradia, p. 4-5, mar. 2009.

ROLNIK, R. *et al*. **O Programa Minha Casa Minha Vida nas regiões metropolitanas de São Paulo e Campinas**: aspectos socioespaciais e segregação. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 17, n. 33, p. 127-154, 2015a. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2236999620150001001 27&lng=en&nrm=iso. Acesso em: 25 maio 2018.

ROLNIK, R. *et al*. Inserção urbana no PMCMV e a efetivação do direito à moradia adequada: uma avaliação de sete empreendimentos no Estado de São Paulo. *In:* AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros, Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015b.

ROSSI, A. **A arquitetura da cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1995.

ROSE, R. **Lesson-drawing in public policy**: a guide to learning across time and space. Chatham: Chatham house, 1993.

ROSE, R. Future governance: lessons from comparative public policy. Ten steps in learning lessons from abroad. **Economic & social research council**, 2001.

ROWE, C.; KOETTER, F. **Collage City**. Cambridge; Londres: The MIT Press, 1978.

RUBANO, L. M. **Cultura de projeto**: um estudo das ideias e propostas para habitação coletiva. Orientador: Dacio Araujo B. Ottoni. 2001. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

RUFINO, M. B. C. Um olhar sobre a produção do PMCMV a partir de eixos analíticos. *In:* AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z.; RUFINO, M. B. C. **Minha casa... e a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros, Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

SAMORA, P. R. **Projeto de Habitação em Favelas:** Especificidades e parâmetros de qualidade. Orientador: João Sette Whitaker Ferreira**.** 2009. Tese (Doutorado). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SÃO PAULO (Cidade). LEI Nº 16.050, DE 31 DE JULHO DE 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. **Diário Oficial [da] Cidade de São Paulo**, São Paulo, 31 de julho de 2014, ano 59, número 140, Suplemento, 2014.

SÃO PAULO (Cidade). **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**: Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014; Estratégias ilustradas. São Paulo: PMSP, 2015 a. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-DiretorEstrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014Estrat%C3%A9gias-ilustradas.pdf. Acesso em: 21 dez. 2017.

SÃO PAULO (Cidade). **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo**: Lei Municipal n° 16.050, de 31 de julho de 2014; texto da lei ilustrado. São Paulo: PMSP, 2015 b. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/01/Plano-DiretorEstrat%C3%A9gico-Lei-n%C2%BA-16.050-de-31-de-julho-de-2014-Texto-da-leiilustrado.pdf. Acesso em: 21 dez. 2017.

SÃO PAULO (Cidade). Lei nº 15.893, de 07 de novembro de 2013. Estabelece novas diretrizes gerais, específicas e mecanismos para a implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca e define programa de intervenções para a área da Operação; revoga a Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995, e altera a redação do § 2º do art. 3º da Lei nº 15.056, de 8 de dezembro de 2009. **Diário Oficial [da] Cidade de São Paulo**, São Paulo, 08 de Novembro de 2013, ano 58, nº 213, 2013.

SÃO PAULO (Cidade). **Do plano ao projeto:** novos bairros e habitação social em São Paulo. v. 2. 2012.

SÃO PAULO (Cidade). **Operação Urbana Consorciada Água Branca**. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/operacao-urbana-consorciada-aguabranca/. Acesso em: 01 nov. 2018.

SÃO PAULO (Cidade). Decreto nº 57.377, de 11 de outubro de 2016. Estabelece disciplina específica de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como normas edilícias para Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, além de Empreendimento de Habitação de Interesse Social, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social, nos termos das Leis nº16.050, de 31 de julho de 2014 - PDE, e nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS. **Diário Oficial [da] Cidade de São Paulo**, São Paulo, 12 de outubro de 2016, ano 61, número 193, p. 4-8, 2016.

SÃO PAULO (Cidade); SP URBANISMO. **Termo de Referência** - Concurso Público Nacional de Estudo Preliminar para o Plano de Urbanização do Subsetor A1 No Perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wpcontent/uploads/2015/05/termo.referencia.concurso.agua_.branca.pdf. Acesso em: 01: nov 2018.

SAUNDERS, W. S. From Taste to Judgment: Multiple Criteria in the Evaluation of Architecture. *In:* SAUNDERS, W. S. (Ed.). **Judging architectural value**. Minneapolis: Minnesota Press, 2007.

SAVINI, F. IJburg – Amsterdam: spatio-temporal regulation and the logics of the risk. *In:* SAVINI, F; SALET, W. **Planning projects in transition: interventions, regulations and investments**. Hamburg: Jovis, 2016.

SAVINI, F. The Netherlands: Intervention Dilemma in IJburg and Overamstel, Amsterdam. *In:* SAVINI, F., SALET, W., MARKUS, M. **Intervention dilemma report**. Amsterdam, University of Amsterdam: APRILab / Intervention Dilemma Descriptions, 2014.

SCOTTISCH GOVERNMENT. **Case Study 5**: IJburg Amsterdam, The Netherlands. Disponível em: http://www.gov.scot/Publications/2010/12/31110906/16. Acesso em: 20 dez. 2016.

SCRUTON, R. Most architecture should be modest: on architecture and aesthetic judgment. *In:* SAUNDERS, W. S. (Ed.). **Judging architectural value**. Minneapolis: Minnesota Press, 2007.

SHIMBO, L. Z. **Habitação social, habitação de mercado:** a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. Orientador: Cibele Saliba Rizek. 2010. Tese (Doutorado – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SIJMONS, D. Voorwoord. *In:* VAN ASSEN, S; VAN CAMPEN, J. **Q- factor Ruimtelijke kwaliteitsteams in Nederland.** Blauwdruk, 2014.

SILVA, J. P. S. **Programa Minha Casa Minha Vida (2009 – 2010)**. Avanços e limites para a população de baixa renda em São Luís – MA. 2013. Dissertação (Mestrado) – Centro de Ciências Sociais. Universidade Federal do Maranhão, São Luís, 2013.

SILVA, V. G.; SILVA, M. G.; AGOPYAN, V. Avaliação de edifícios no Brasil: da avaliação ambiental para avaliação de sustentabilidade. **Ambiente Construído**, Porto Alegre, v. 3, n. 3, p. 7-18, jul./set. 2003.

SKW CERTIFICATIE. **Woonkeur**. Disponível em: http://www.woonkeurskw.nl/woonkeur-nieuwbouw-woningen.html. Acesso em: 22 fev 2017.

SOUSA, M. J. C. N. C. **Aplicação do método SEL a projectos de edifícios da habitação elaborados em Portugal.** 1994. Dissertação (Mestrado) – Universidade do Porto, Porto, 1994.

STATISTICS NETHERLANDS- CBS. **Income and spending.** 2014. Disponível em: http://visualisatie.cbs.nl/en-GB/visualisation/inkomensverdeling. Acesso em: jul. 2016.

STRUG, B. Automatic design quality evaluation using graph similarity measures. **Automation in Construction**, v. 32, p. 187–195, jul. 2013.

TALEN, Y. **City rules**: how regulations affect urban form. Washington: Island Press, 2012.

THE NATIONAL AFFORDABLE HOMES AGENCY. 721 **Housing Quality Indicators (HQI) Form**. Disponível em: https://www.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/36663/721_hqi_form_4_apr_08_update_20080820153028.pdf. Acesso em: 25 jan. 2016.

THE SCOTTISH GOVERNMENT. **Scottisch Housing Quality Standard**. Disponível em: http://www.gov.scot/Topics/Built-Environment/Housing/16342/shqs. Acesso em: 19 mar 2016.

TIESDELL, S.; ADAMS, D. Real estate development, urban design and the tools approach to public policy. In S. Tiesdell & D. Adams (Eds.), **Urban design in the real estate development process**. Chichester: Wiley-Blackwell, 2011.

UNIVERSITY OF SHEFFIELD; UNIVERSITY OF KENT. **Evaluation of Older People's Living Environment (EVOLVE).** Disponível em: http://www.housinglin.org.uk/Topics/type/resource/?cid=7997. Acesso em: 22 fev. 2017.

UNWIN, S. **Analysing Architecture**. 2. ed. Londres: Routledge, 2003.

KOMO. **KOMO garandeert dat de kwaliteit objectief is getoetst**. Disponível em: https://www.komo.nl/bouwkwaliteit/. Acesso em: 16 mar. 2018.

VAINER, C. B. Pátria, empresa e mercadoria: Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. *In:* ARANTES, O. B. F.; VAINER, C.; MARICATO, E. **A cidade do pensamento único**: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes, 2002.

VALENÇA, M. M.; BONATES, M. F. The trajectory of social housing policy in Brazil: from the National Housing Bank to the Ministry of the Cities. **Habitat International**, v. 34, p. 165-173, 2010.

VAN ASSEN, S; VAN CAMPEN, J. **Q- factor:** Ruimtelijke kwaliteitsteams in Nederland**.** Blauwdruk, 2014.

VAN ASSEN, S.; VAN CAMPEN, J.; STOLK, E. **Q-factor:** Dutch Spatial Quality Advisory Practices**.** *In:* AESOP Gothenburg (Congress paper). 2018. Cedido pelas autoras (não publicado nos anais).

VAN DER KRABBEN, E.; JACOBS, H.M. Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience. **Land Use Policy**, v. 30, p. 774–783, 2013.

VAN DIJK, H. Housing in the Netherlands. **Process**: architecture, n. 112, 1993.

VAN KEMPEN, R.; PRIEMUS, H. Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. **Urban Studies**, v. 39, n. 2, p.237– 253, 2002.

VENTURI, R.; BROWN, D. S.; IZENOUR, S. **Aprendendo com Las Vegas**. Coleção Face Norte, v. 03. São Paulo, Cosac Naify, 2003.

VERHAGE, R. The Role of the Public Sector in Urban Development: Lessons from Leidsche Rijn Utrecht (The Netherlands). **Planning Theory & Practice**, v.4, n.1, p. 29-44, 2003. DOI: 10.1080/1464935032000057191.

VERLAAT; WIGMANS. Introduction. *In:* FRANZEN, A.; HOBMA, F.; DE JONGE, H.; WIGMANS, G. **Management of Urban Development Processes in the Netherlands:** Governance, Design, Feasibility. Amsterdam: Technepress, 2011.

VHP; GEMEENTE DOETINCHEM. **Doetinchem Veemarktterrein Stedenbouwkundig Plan**. 2008. Disponível em: https://www.doetinchem.nl/document.php?fileid=14451&f=c77e6af1e7adb7301389887febdb4d8f&attachment=1&c=43947. Acesso em: fev. 2019.

VICTORIAN GOVERNMENT. **VicCode 2 review**. Department of Planning and Housing: Melbourne, 1994.

VOLKER *et al*. Deciding about design quality: design perception during a European tendering procedure. **Design Studies**, v.29, p. 387-409, 2008.

VOLKER, L. **Deciding about Design Quality**: Value judgements and decision making in the selection of architects by public clients under European tendering regulations. Leiden: Sidestone Press, 2010.

VOORDT, D. J. M. VAN DER; WEGEN, H. B. R. VAN. Ex post evaluation of buildings. *In:* JONG, T. M. DE (Ed.). **Ways to study and research**. DUP Science, Delft, Holanda, p. 151-158, 2002.

VOORDT, D. J. M; WEGEN, H. B. R. VAN. **Arquitetura sob o olhar do usuário**. São Paulo: Oficina de Textos, 2013.

VOORDT, D. J. VAN DER; VRIELINK, D.; WEGEN, H. B. R. VAN. Comparative floorplan analysis in programming and architectural design. **Design Studies**. v. 18, n. 1, p. 67-88, 1997.

WARD, K. Towards a relational comparative approach to the study of cities. **Progress in Human Geography**, *v.*34, n.4, p. 471–487, 2010.

WONG, F. W. H.; LAM, P. T. I.; CHAN, E. Optimising design objectives using the Balanced Scorecard approach. **Design Studies**, v. 30, n. 4, p. 369-392, jul. 2009.

WOOKEUR. Disponível em: http://www.woonkeur-skw.nl/. Acesso em: 20 fev. 2019.

ZABALBEASCOA, A. **Conflitos domésticos – el proyecto inacabado de la casa moderna**. Arquitectura Viva, n. 60, p.17, 1998.

ANEXO: lista de termos em holandês

Beeldkwaliteitsplan	*Image quality plan*, ou plano de qualidade da imagem
Bestemmingsplan	Plano de zoneamento
Bouwbesluit	*Building decree*, ou Regulação/código de edifícios/obras
Bowenvelop	Envelope do edifício
Welstandscommissie	Comissão de aparência externa dos edifícios
Welstandsnota	Critérios de aparência externa de edifícios
Woningwet	Lei de Habitação
Woonvisie	"Visão" para habitações, perspectivas futuras.
Rijksbouwmeester	*Chief Government Architect*, ou arquiteto chefe do governo