

CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFACVEST  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO – 9ª FASE  
ACADÊMICO (A): LYANA RECHE DE OLIVEIRA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REQUALIFICAÇÃO URBANA EM LAGES  
– SC**

**LAGES – SC, 2017**

LYANA RECHE DE OLIVEIRA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REQUALIFICAÇÃO URBANA EM LAGES  
– SC**

Monografia de Conclusão de Curso apresentada ao Centro Universitário UNIFACVEST, como parte dos requisitos para a avaliação da disciplina de TCC I.

Orientadora: Arq. Ma. Tais Trevisan.

Co-orientador: Arq. Me. Fernando dos Santos Calvetti.

**LAGES – SC, 2017**

LYANA RECHE DE OLIVEIRA

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REQUALIFICAÇÃO URBANA EM LAGES  
– SC**

Monografia de Conclusão de Curso apresentada ao Centro Universitário UNIFACVEST, como parte dos requisitos para a avaliação da disciplina de TCC I.

Orientadora: Arq. Ma. Tais Trevisan.

Co-orientador: Arq. Me. Fernando dos Santos Calvetti.

---

Arq. Ma. Tais Trevisan, coordenadora do curso de Arquitetura e Urbanismo.

---

Arq. Me. Fernando dos Santos Calvetti, professor do curso de Arquitetura e Urbanismo.

---

Eng. Caetano Palma, professor convidado.

**LAGES – SC, 2017**

## **AGRADECIMENTOS**

É com imenso prazer que agradeço à todos que de alguma maneira me ajudaram a chegar até aqui. O caminho trilhado até então não foi fácil, houveram muitos obstáculos e ainda há muito o que percorrer, mas sei que com o apoio da família, dos amigos e com muita força de vontade, essa etapa será concluída com sucesso.

Começo agradecendo à minha família, que sempre me apoiou em todas as minhas decisões. Mesmo não entendendo o porquê de passar horas na frente do computador, ficando noites em claro e sem ter horários certos para nada, eles sempre compreenderam que era por uma causa de amor maior: a Arquitetura e o Urbanismo.

Agradeço especialmente ao Professor da Unifacvest, Eng. Civil Caetano Palma, que me oportunizou uma vaga de estágio que foi crucial para a minha formação acadêmica durante o último ano e que, inclusive, me ajudou na escolha do tema do Trabalho de Conclusão de Curso 1.

Agradeço também à Coordenadora do Curso, Professora Arq. Ma. Tais Trevisan, que move “mundos e fundos” para levar nosso curso para frente, sempre tentando fazer o melhor. Obrigada pelos puxões de orelha, pela paciência incansável e pelo coração de ouro.

Por último, mas não menos importante, agradeço imensamente ao meu Co-orientador e Professor da Unifacvest, Arq. Me. Fernando dos Santos Calvetti, por toda a paciência e disponibilidade durante todos os assessoramentos deste trabalho. Sem as dicas, os comentários, as orientações, as críticas, talvez meu êxito não fosse tão grande. Fernando, obrigada por ter vindo para Lages, espero que essa cumplicidade não acabe aqui, pois sua presença na universidade este ano está sendo essencial para minha formação.

À vocês, deixo aqui o meu muito obrigada.

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E REQUALIFICAÇÃO URBANA EM LAGES – SC

Lyana Reche de Oliveira<sup>1</sup>

Arq. Ma. Tais Trevisan<sup>2</sup>

Arq. Me. Fernando dos Santos  
Calveti<sup>3</sup>

## RESUMO

Entende-se o presente trabalho como o ponto de partida para uma proposta de projeto arquitetônico e urbanístico que busca uma arquitetura representativa e inclusiva, não só para as pessoas – de todas as classes, – mas também para a cidade. Toma-se como tema o resgate dos direitos habitacionais das pessoas, aumentando a apropriação dos vazios urbanos e criando melhores usos para os espaços coletivos em áreas carentes da cidade. Reflete-se sobre a qualificação e apropriação dessas áreas – assim como na função que exercem em escala de vizinhança e da cidade – trazendo à tona políticas habitacionais que poderiam ser implantadas.

Palavras-chave: inclusão social; déficit habitacional; vazio urbano; requalificação urbana; habitação de interesse social.

---

<sup>1</sup> Acadêmica da 9ª fase do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Univesrsitário Unifacvest. E-mail: [lyanaroliveira@gmail.com](mailto:lyanaroliveira@gmail.com)

<sup>2</sup> Coordenadora do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unifacvest.

<sup>3</sup> Professor do Curso de Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unifacvest.

## LISTA DE IMAGENS

<b>IMAGEM</b>	<b>NOME</b>	<b>PÁGINA</b>
FIGURA 01	4 Vigas	14
FIGURA 02	Habitação Monterrey	16
FIGURA 03	Habitação Monterrey	16
FIGURA 04	Habitação Monterrey	17
FIGURA 05	Habitação Monterrey	17
FIGURA 06	Quinta Monroy	19
FIGURA 07	Quinta Monroy	19
FIGURA 08	Quinta Monroy	20
FIGURA 09	Quinta Monroy	20
FIGURA 10	Setor Sol Nascente	22
FIGURA 11	Setor Sol Nascente	23
FIGURA 12	Setor Sol Nascente	23
FIGURA 13	Setor Sol Nascente	24
FIGURA 14	Setor Sol Nascente	24
FIGURA 15	Setor Sol Nascente	25
FIGURA 16	Setor Sol Nascente	26
FIGURA 17	Setor Sol Nascente	27
FIGURA 18	Setor Sol Nascente	28
FIGURA 19	Setor Sol Nascente	28
FIGURA 20	Setor Sol Nascente	29
FIGURA 21	Setor Sol Nascente	29
FIGURA 22	Setor Sol Nascente	30
FIGURA 23	Setor Sol Nascente	31
FIGURA 24	Setor Sol Nascente	32
FIGURA 25	Setor Sol Nascente	33
FIGURA 26	Setor Sol Nascente	33
FIGURA 27	Setor Sol Nascente	34
FIGURA 28	Setor Sol Nascente	34
FIGURA 29	Setor Sol Nascente	35
FIGURA 30	Tipologia de Municípios - PlanHab	47
FIGURA 31	Lages –SC	49
FIGURA 32	Lages – SC	54
FIGURA 33	Terrenos analisados	55
FIGURA 34	Terrenos analisados	55
FIGURA 35	Bairro Da Várzea	56
FIGURA 36	Bairro Dom Daniel	57
FIGURA 37	Bairro Conta Dinheiro	58
FIGURA 38	Casa de Passagem	73
FIGURA 39	Casa de Passagem	73
FIGURA 40	Proposta Bairro Da Várzea	77
FIGURA 41	Proposta Bairro Dom Daniel	77
FIGURA 42	Proposta Bairro Conta Dinheiro	77

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>9</b>
1.1. FENÔMENO	9
1.2. PROPOSTA	9
1.3. JUSTIFICATIVA TEMÁTICA	9
1.4. JUSTIFICATIVA ESPACIAL	10
1.5. OBJETIVO	10
1.5.1.1 Objetivos Específicos	10
<b>2. REFERÊNCIAL TEÓRICO</b>	<b>12</b>
2.1. ARQUITETURA CONTEMPORÂNEA	12
2.1.1.1 4 Vigas – Solano Benitez	13
2.2. PROJETOS DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL – Elemental Arquitetura	15
2.3. ESTUDO DE CASO	21
2.3.1.1 Arquitetura como Razão Social	21
2.3.1.2 Concurso Nacional de Habitação – Setor Sol Nascente	21
2.4. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	36
2.4.1.1 Programa Minha Casa Minha Vida	39
2.5. LEITURA DA CIDADE	49
2.5.1.1 Histórico	49
2.5.1.2 Aspectos Populacionais – evolução urbana	50
2.6. ESPAÇOS PÚBLICOS	51
2.6.1.1 Paisagem Urbana	53
2.6.1.2 Vazio Urbano	53
<b>3. ÁREA DE INTERVENÇÃO</b>	<b>54</b>
3.1. JUSTIFICATIVA	55
3.2. COMUNIDADES ESCOLHIDAS	56
3.2.1.1 Bairro Da Várzea	56
3.2.1.2 Bairro Dom Daniel	57
3.2.1.3 Bairro Conta Dinheiro	58
3.3. CONDICIONANTES FÍSICAS	59
3.3.1.1 Tipologia das Edificações	59
3.3.1.1 Mapa de Usos	62
3.3.1.1 Levantamento de Terrenos Vazios	65
<b>4. PARTIDO GERAL</b>	<b>68</b>
4.1. DIRETRIZES	68

<b>4.2. PROGRAMA DE NECESSIDADES .....</b>	<b>68</b>
<b>4.3. EQUIPAMENTOS DE INTERESSE COLETIVO .....</b>	<b>69</b>
<b>4.4. ZONEAMENTO .....</b>	<b>70</b>
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>78</b>
<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>79</b>



## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1 Fenômeno

A falta de problema de habitação na escala dos bairros Dom Daniel, Conta Dinheiro e Da Várzea, em Lages – SC. Tal problema será tratado como objeto de pesquisa e projeto.

### 1.2 Proposta

Como questão principal a ser respondida ao longo do projeto, tem-se: “Como a qualificação e apropriação de espaços e vazios urbanos pode mudar as relações das pessoas com a cidade e a sociedade?” As questões secundárias da pesquisa são: Como fazer as pessoas se apropriarem da arquitetura como benefício social, estético e econômico?

De que forma deve-se relacionar a cidade, os espaços públicos e a arquitetura?

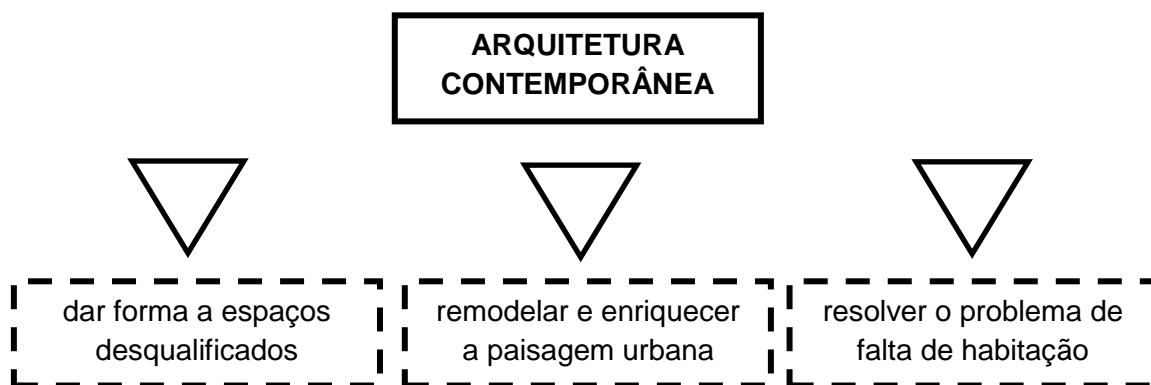
Como promover lazer, cultura e moradia através da arquitetura?

### 1.3 Justificativa Temática

Como se discutirá adiante, o projeto aplicado a vazios urbanos é capaz de gerar transformações sociais, culturais e econômicas nas cidades. A cidade é composta por uma rede de fluxos, os quais coexistem com espaços cotidianos, resultando em diferentes experiências urbanas contemporâneas. Estes espaços, na maioria das vezes, encontram-se ociosos e desqualificados, sendo necessário seu resgate e integração à vida urbana, pois os mesmos são grandes geradores de projetos de subjetividade, dotados de contradição e potencialidade do estar urbano, e cabe a arquitetura garantir que isso ocorra, fazendo com que a cidade recupere sua essência.

Reflete-se sobre a falta de implantação de políticas habitacionais em Lages – SC, visto que o Brasil conta com mais de 30 milhões de pessoas sem moradia sendo que, nos dias atuais, essa problemática é passível de diversas soluções.

Habitação de Interesse Social é um problema atual no cenário sulamericano e especialmente brasileiro. A premiação do arquiteto chileno Alejandro Aravena com o Pritzker 2016 mostra que soluções para o problema passam por uma discussão não só social e econômica, mas também arquitetônica. Deve-se deixar de pensar o problema da habitação como um gasto e começar a vê-lo como investimento social, subsidiando as habitações, em um meio que permita às famílias superar a pobreza e não somente proteger-se das intempéries.



#### **1.4 Justificativa Espacial**

Lages é uma cidade localizada no interior de Santa Catarina, qualificando-se como microrregião e que está em constante desenvolvimento. Abriga uma relativa população jovem, que têm aumentado devido às instituições de ensino superior público e privado. Deve-se aproveitar o seu crescimento urbano e implantar novas políticas habitacionais para que, neste quesito, a cidade não pare no tempo, visando proporcionar melhores condições de moradia para a população.

As comunidades escolhidas têm um alto índice de degradação social, física, cultural e econômica e, a partir disso, a proposta de implantação de um novo modelo habitacional visa requalificar estes espaços urbanos, atribuindo novos – e melhores – usos para os locais.

#### **1.5 Objetivo**

Criar um modelo de Habitação Social que seja adaptável a diversas áreas, criado em módulos e podendo ser instalado em qualquer lugar. A partir da elaboração de um modelo arquitetônico, deve-se discutir diretrizes para projetos de habitação capazes de suprir as necessidades de moradia de diferentes comunidades.

##### **1.5.1.1 Objetivos Específicos:**

- Incentivo à utilização democrática dos espaços urbanos;
- Promover a integração social nos espaços públicos;
- Apoiar-se nos fluxos reais de circulação como diretriz do partido;
- Enriquecimento e transformação da paisagem urbana através da arquitetura;
- Articulação entre espaço público e privado;
- Criação de um modelo arquitetônico de habitação passível de solucionar as necessidades básicas da população de baixa renda;

- Solucionar os problemas de convívio social através da criação de áreas de lazer, visando estimular as relações interpessoais;

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1 Arquitetura Contemporânea

Arquitetura pode ser considerada uma sólida e extensa formação resultante do contato pessoal com a obra. Arquitetura contemporânea vai um pouco mais além, onde resiste-se à arquitetura de ocasião, que responde à especulação imobiliária, responsável pela mediocridade da arquitetura, tornando-a inacessível para algumas pessoas. Será que é tão ilusório pensar que há um mundo à parte, livre e desvinculado da condição material da arquitetura? O passado recente da modernidade é o ponto de inspiração para a arquitetura contemporânea. Ao longo da década de 90 surgiu uma arquitetura progressiva em conjunto com novos ideais construtivos, além da busca por tecnologia – menos extremista que a arquitetura moderna. A arquitetura contemporânea, mesmo sendo atual, olha muito para o passado e aproveita-se dele, focando no futuro ao criar novas perspectivas. Alguns pressupostos que seguem essa linha de raciocínio:

- Arquitetura não se limitando, portanto, apenas à estética e à forma; visando a necessidade crescente de mudar a dimensão do seu enfoque, tornando-se sistêmica cultural, política, social e arquitetonicamente;
- Incorporação de novas áreas com influência na concepção e na organização de espaços, atribuindo conceitos sustentáveis e antropológicos;
- Gradativa utilização de tecnologias limpas, como tratamento de resíduos, utilização de materiais naturais, energia limpa, entre outros, visando principalmente o bem-estar das pessoas;

Contudo, a arquitetura contemporânea não é apenas usar materiais naturais, recicláveis, não tóxicos e sustentáveis, luz natural, conforto térmico, design orgânico, funcionalidade e pluralismo, é projetar visando o bem estar das pessoas. É transformar os espaços arquitetônicos pensando nas pessoas.

Immanuel Kant, em a Crítica da Razão Pura (1781), definiu arquitetura como “a arte de construir sistemas”. Na arquitetura contemporânea, a teoria dos sistemas é a oposição ao elemento isolado baseada na ideia de complexidade e de redes, buscando pela revelação das estruturas complexas em escalas urbanas, com capacidade para estruturar-se e interagir com o seu contexto.

Segundo Montaner (2010) “sistema é um conjunto de elementos heterogêneos, em distintas escalas, relacionados entre si, com uma organização interna que tenta, estrategicamente, adaptar-se à complexidade do contexto, constituindo um todo que não é explicável pela mera soma de suas partes”. Cada parte do sistema está em

função de outra; não há sistemas isolados. Os sistemas enfatizam as relações, e não as características isoladas do objeto, existindo, em várias escalas, os sistemas e subsistemas atuando no mesmo contexto. (MONTANER, 2010).

A arquitetura contemporânea procurará, no valor simbólico do espaço, uma tentativa de suprir o descompasso do desejo modernista funcional. É quando Robert Venturi propõe uma arquitetura e urbanismo da **comunicação**, que indiquem ideias, que provoquem **emoções**; para além de um espaço que somente se resolvia pela lógica da função. Assim ressurgem o papel da **identidade** que o espaço poderia oferecer como significado para seus ocupantes. Tal atitude do valor simbólico e emocional não se justifica apenas por uma interpretação teórica modernista, deve-se verificar o momento dos modos de produção que suprime, de certa forma, a mecanicidade da funcionalidade do espaço, ou seja, os avanços tecnológicos.

Caberia, então, o papel que o espaço teria em provocar identidade, simbologia e emoção. A **tecnologia** torna-se a principal responsável pelo alcance dessa arquitetura comunicativa. Através dela novos meios de projetar estão sendo revelados. Ela vem quebrando barreiras, criam-se formas, usos e artifícios inimagináveis. Os novos sistemas e materiais permitem maior liberdade de projeto, bem como recursos de ambientação e modelação do espaço.

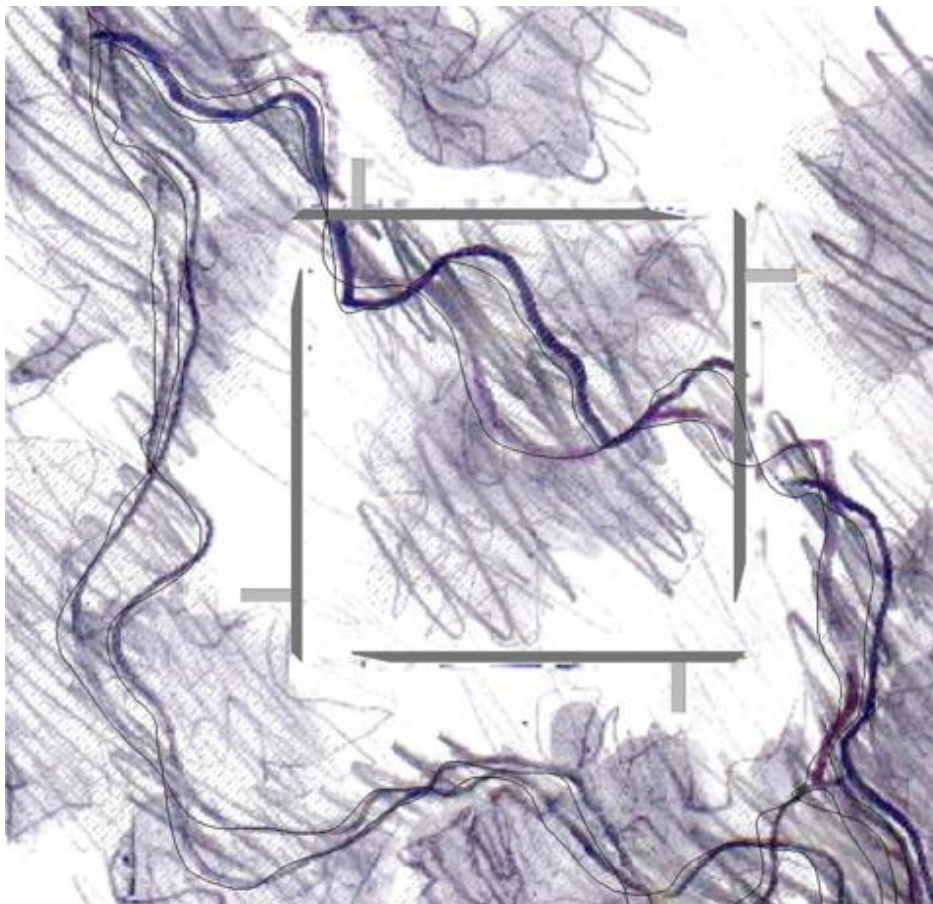
A **sustentabilidade** assegura que sejam supridas as necessidades presentes, sem comprometer a possibilidade de futuras gerações satisfazerem as necessidades de seu tempo. Enquanto a emoção busca uma conexão entre a arquitetura e o homem, a sustentabilidade conquista essa conexão com o ambiente natural, adequando as condições sensíveis que a natureza exige, como as dificuldades climáticas e suas constantes mudanças. Assim, faz-se necessário o emprego de soluções que reduzam o consumo dos bens não renováveis e mantenham uma relação pacífica com o meio ambiente. A sustentabilidade em um projeto é alcançada, na maioria das vezes, através de **tecnologia eficiente**.

Estas três condições elencadas são “**fios condutores**” para o projeto contemporâneo de cidade e arquitetura. O desenvolvimento destes três artifícios é a base para o avanço da arquitetura contemporânea, onde o edifício não mais se define apenas pela restrita funcionalidade, mas em um conjunto entrelaçado, que atua como um ecossistema e é capaz de envolver o usuário, resultando em uma conexão entre homem e obra, onde ambos são essenciais para que esta arquitetura funcione.

**2.1.1.1 4 Vigas – Solano Benitez:** Esta é uma obra muito importante na carreira do arquiteto Solano Benitez. É simples, mas dotada de grande significado tratando-se de arquitetura contemporânea. A maior curiosidade deste projeto é que o definidor do

programa não foi algo palpável – como, na maioria dos casos, um cliente – mas sim, algo surreal: a morte e, mesmo assim, teve o intuito de celebrar a vida e sua essência. Para o homem, tudo o que se repete, perdura. Tudo que perdura é eterno. Tudo que se repete, perdura e é eterno, é considerado sagrado. Assim, cria-se um vínculo – ilusório – com a permanência de tudo.

O projeto é composto por 4 vigas, formando um quadrado de 9.00m de lado. Apoiadas, cada uma em um só pilar, configura-se um balanço de 1.50m para um lado e 7.00m para o outro, com altura máxima de 1.10m e espelhos em toda sua extensão. O terreno é acidentado devido aos córregos que passam por ali. Aproximando-se do quadrado, pelo espaço livre existente entre as vigas, finalmente se ingressa nele. As vigas foram feitas com uma seção menor em uma de suas pontas, tornando-se chanfradas, para dar impressão de leveza, como se elas estivessem flutuando naquele espaço. No interior do quadrado há uma fossa em concreto armado, onde localiza-se a tumba de seu pai. A utilização dos espelhos foi uma forma de tentar ver além do que está naquele determinado espaço, e as vigas em balanço fazem a alusão de que seu pai está flutuando “por aí”, em seus sonhos.



**Figura 01** | 4 Vigas | Fonte: Cosmopista.

**2.2 Projetos de Habitação de Interesse Social – Elemental Architectura:** A premiação de Alejandro Aravena com o Pritzker 2016 mostra que soluções para o problema de habitação de interesse social devem passar por discussões não apenas sociais e econômicas, mas também arquitetônicas. Infelizmente a arquitetura ainda é vista com olhos preconceituosos de uma sociedade que não a entende como razão social, e os projetos do escritório Elemental Architectura mostram que arquitetura pode – e deve – ser para todos. Deve-se deixar de pensar o problema da habitação como um gasto e começar a vê-lo como investimento social, subsidiando as habitações, em um meio que permita às famílias superar a pobreza e não somente proteger-se das intempéries.

Habitação Monterrey: O governo de Neuvo León, México, encomendou um projeto de um conjunto habitacional que deveria conter 70 habitações em um terreno de 0,6 hectares. O projeto propôs um edifício contínuo de três pisos de altura, cuja seção mostra a sobreposição de uma habitação (primeiro nível) e um apartamento duplex (segundo e terceiro nível). As partes difíceis da residência, como banheiros, cozinha, escada e muros perimetrais são projetadas para o cenário ampliado, ou seja, para uma habitação de mais de 58m<sup>2</sup>, e para um duplex de 76m<sup>2</sup> (aproximadamente). Dado que quase 50% dos m<sup>2</sup> do conjunto habitacional serão construídos pelos próprios proprietários, este edifício é permeável para que os crescimentos ocorram dentro da sua estrutura, visto que a ampliação dos imóveis seria inevitável, a decisão de deixar partes a serem construídas do jeito que os donos do imóvel gostariam foi inteligente. A cobertura contínua sobre cheios e vazios protege da chuva as zonas de ampliação e garante o perfil definitivo do edifício. A área verde proposta foi agregada ao edifício, reduzindo a distância entre o espaço comunitário e as habitações, isto permitiu definir um espaço coletivo que dá lugar às conexões sociais e gera condições favoráveis para que a manutenção aconteça, agregando as pessoas.



**Figura 02** | Habitação Monterrey | Fonte: Archdaily.



**Figura 03** | Habitação Monterrey | Fonte: Archdaily.





**Figura 04** | Habitação Monterrey | Fonte: Archdaily.



**Figura 05** | Habitação Monterrey | Fonte: Archdaily.

Quinta Monroy: O governo de Iquique, uma cidade no deserto do Chile, tinha o objetivo de radicar 100 famílias que durante 30 anos ocuparam ilegalmente um terreno de 0,5 hectares. Apesar do custo do terreno ser alto, o que se queria era evitar a erradicação destas famílias para a periferia, pois é assim que os problemas sociais das pessoas de baixa renda começam, quando elas são jogadas para qualquer lado da cidade, tendo que se adaptar a um novo lugar, novas pessoas, e acaba não dando certo. Assim, dentro do programa do Ministério de Habitação chamado Habitação Social Dinâmica sem Dívida, o governo deu um subsídio de US\$ 7500 por família, com o qual se deveria financiar a compra do terreno, os trabalhos de infraestrutura e o de arquitetura, contudo este escasso recurso permite construir apenas 30m<sup>2</sup>. Partindo disto, a ideia foi não verticalizar para que as habitações pudessem crescer (pelo menos dobrar de tamanho), mas também não colocar uma casa por lote, pois o uso do solo seria ineficiente. Assim, foi projetado um edifício apenas com dois pavimentos. Entre o espaço público e o privado há o espaço coletivo: uma propriedade comum, mas de acesso restrito, que dá lugar à sociabilização, atividade chave para o êxito de entornos frágeis. Ao reagrupar as 100 famílias em quatro grupos menores, de 20 famílias cada um, conseguiu-se uma escala urbana suficientemente pequena para permitir aos vizinhos colocarem-se de acordo, porém, não tão pequena que eliminasse as redes sociais existentes. Dado que 50% do m<sup>2</sup> dos conjuntos seriam autoconstruídos, este edifício deveria ser permeável o suficiente para que os crescimentos acontecessem dentro de sua estrutura. Por um lado, deve-se emoldurar – mais do que controlar – a construção espontânea, a fim de evitar a deterioração do entorno urbano com o tempo e, por outro lado, buscava-se fazer o processo de ampliação o mais fácil possível. Apenas uma parte (de 30m<sup>2</sup>) do projeto foi entregue, devido aos recursos disponíveis, assim as partes difíceis da casa, como banheiros, cozinha, escadas e paredes divisórias estão projetadas para o estado final, ou seja, de uma habitação de 70m<sup>2</sup>. Este projeto conseguiu identificar um conjunto de diferentes desenhos arquitetônicos que permitem esperar que a habitação valorize-se com o tempo. E é dessa forma que procura-se responder com ferramentas próprias da arquitetura a uma pergunta não-arquitetônica: como superar a pobreza?



**Figura 06** | Quinta Monroy | Fonte: Archdaily.



**Figura 07** | Quinta Monroy | Fonte: Archdaily.



**Figura 08** | Quinta Monroy | Fonte: Archdaily.



**Figura 09** | Quinta Monroy | Fonte: Archdaily.

## **2.3 Estudo de Caso**

**2.3.1.1** Arquitetura como Razão Social: Rossi (1966) entende a arquitetura, em sentido positivo, como criação inseparável da vida civil e da sociedade em que se manifesta e é, por natureza, coletiva. Assim, torna-se inseparável da formação da civilização. A memória coletiva se torna a própria transformação do espaço e o resgate dos espaços coletivos se faz necessário para que a cidade se desenvolva democraticamente.

**2.3.2.1** Concurso Nacional de Habitação – Setor Sol Nascente: Recentemente a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Distrito Federal (CODHAB) divulgou o resultado do Concurso Público Nacional de Projetos de Arquitetura e Complementares para Unidades Habitacionais Coletivas no Setor Habitacional Sol Nascente, em Brasília. Foram escolhidos 3 projetos vencedores dentre 77 propostas. Os critérios avaliados foram: conceito e inovação; adequação às normas; clareza; funcionalidade e atendimento ao programa de necessidades; sustentabilidade socioambiental; exequibilidade, economia e viabilidade técnico-construtiva; soluções passivas de conforto térmico e eficiência energética; contextualização urbana; acessibilidade, inclusão e adequação social; e aspectos plásticos, éticos e estéticos.

### **Primeiro Lugar:**

**Equipe:** Jéssica Baringer, Amanda C. Fabeni, Leandro Sasse, Bruno Moreira Custódio.

**Cidade:** Blumenau / SC.

A proposta vencedora é adequada ao programa por sua viabilidade econômica, se mostrando suficiente para suprir as necessidades físicas, sociais, econômicas e arquitetônicas dos futuros moradores. Também sugere baixa demanda de manutenção devido seu sistema construtivo, materiais empregados e conformação dos espaços e uso coletivo. Trata de forma adequada o térreo, criando um espaço de convívio para os moradores e oferecendo à vizinhança uma área coberta com uso coletivo ampliado, visando estimular o convívio social. Conceitualmente em sintonia com a paisagem, foi sensível para a necessidade de um modelo habitacional compatível com o entorno, com a vida e com a demanda de um grupo social que precisa de atenção.



Figura 10 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 11 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 12 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 13 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 14 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.





**Figura 15** | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

## Segundo Lugar:

**Equipe:** Carlos Eduardo Murgel Miller, Anahid Simitian, Jerome Vonk, Mateus Tonelli, Eduardo Saguas Miller, Bruno Nakaguma Gondo.

**Cidade:** São Paulo / SP.

O projeto se destaca pela apropriada implantação do conjunto de blocos, possibilitando boa relação com o espaço urbano, com permeabilidade visual e generosa relação com as ruas, criando pequenas praças e a possibilidade de arborização, o que beneficia o entorno imediato, incentivando a integração com o bairro e o convívio social dos moradores. Propostas assim devem ser levadas em consideração devido sua alta preocupação com as relações sociais e interpessoais de um grupo social de muita fragilidade.



Figura 16 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 17 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 18 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 19 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

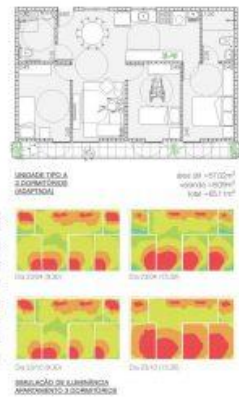
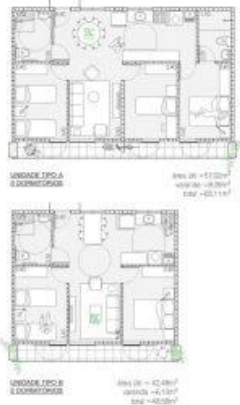


**Integração natural**  
A ventilação natural em circulação dentro (interiores) foi pensada para o acesso aos ambientes internos. A conexão com o exterior de cada unidade e lounge é feita em pontos estratégicos de acesso e integração com os ambientes. O fluxo de ar ocorre naturalmente para garantir o conforto térmico e a qualidade do ar interno.

**Integração natural**  
A ventilação natural, normalmente gerada pelo efeito de estufa, é controlada através de uma estratégia de design que utiliza o efeito de estufa para controlar o fluxo de ar e otimizar os ambientes internos. O projeto prevê a ventilação natural através de unidades com aberturas de acesso ao exterior. Para proporcionar ventilação de ar mais alta, os ambientes internos foram abertos de forma que um fluxo de circulação, sustentado e ventilado no exterior, proporcionando fluxo de ar através das unidades. O fluxo de ar é mais pronunciado e a ventilação natural é controlada através de estratégias de design que utilizam o efeito de estufa para controlar o fluxo de ar e otimizar os ambientes internos.

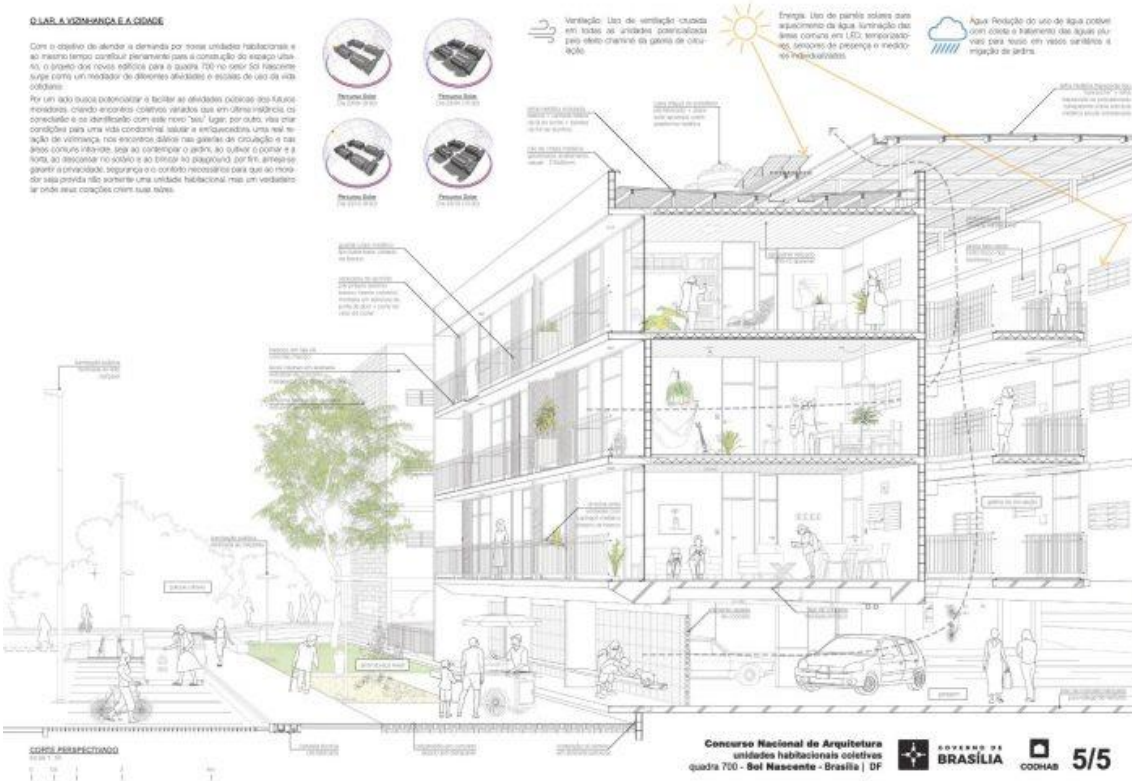
**UNIDADES**  
Os dois andares foram desenhados com apartamentos de dois e três quartos (2SB+1V e 3SB+2V) e 2 apartamentos de dois quartos (2SB+1V) sendo que, também, são 2 apartamentos adaptados ao nível chegando a um total de 22 unidades por bloco. As unidades são de acesso com todas as áreas de serviço de acordo com a Norma de Habitação de Interesse Social (NHIS) e a Norma de Desempenho NHIS 1021. Resultando em um efeito de estufa controlado das circulações internas, o projeto prevê o acesso às unidades através de circulação que se aproximam das unidades internas, permitindo privacidade, ventilação e iluminação natural de dentro das unidades. Isso se concretiza em unidades habitacionais com áreas de serviço e sanitário, não sendo, portanto, mais comumente encontrados em unidades adaptadas.

O projeto foi pensado para permitir flexibilidade para usos necessários, sendo o formato de unidades adaptado ao número de dormitórios e vagas de estacionamento, sendo contemplado com sua própria localização específica.



Concurso Nacional de Arquitetura unidades habitacionais coletivas quadra 700 - Sol Nascente - Brasília | DF GOVERNO DA BRASÍLIA COHAB 4/5

Figura 20 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Concurso Nacional de Arquitetura unidades habitacionais coletivas quadra 700 - Sol Nascente - Brasília | DF GOVERNO DA BRASÍLIA COHAB 5/5

Figura 21 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



**Figura 22 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.**

### Terceiro Lugar:

**Equipe:** Felipe Guimaraes, Bruno Caio de Oliveira, Priscila Coli Rocha, Núbia França de Oliveira Nemezio, Miriam Victoria Fernandez Lins.

**Cidade:** Rio de Janeiro / RJ.

O projeto qualifica o diálogo entre a estrutura viária e a circulação de pedestres, propondo uma interessante sequência espacial às diversas instâncias de integração coletiva organizadas pela sucessão de pátios. A solução dos conjuntos promove uma adequada solução ambiental por meio da ventilação cruzada nas unidades, em uma simplicidade corroborada pela valorização do bloco cerâmico estrutural como material de vedação, otimizando o partido estético e a performance. Contudo, mesmo que a utilização deste bloco minimize custos de manutenção, ela também impossibilita que os moradores façam modificações em suas moradias.



Figura 23 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

**ABRILHADA E COBRADA** - O projeto foi desenvolvido para atender as necessidades de um bairro em crescimento, com uma abordagem sustentável e integrada ao contexto urbano. O plano prevê a criação de espaços públicos, áreas de lazer e infraestrutura que favoreçam a qualidade de vida dos moradores.

**ENTRADA E CIRCULAÇÃO** - A entrada principal do edifício é marcada por uma fachada de tijolos aparentes, com um amplo espaço de circulação que permite a integração com o entorno. O projeto prevê a criação de um sistema de circulação que favoreça a acessibilidade e a integração com o entorno.

**DATA DA ENTREGA** - O projeto foi desenvolvido para atender as necessidades de um bairro em crescimento, com uma abordagem sustentável e integrada ao contexto urbano. O plano prevê a criação de espaços públicos, áreas de lazer e infraestrutura que favoreçam a qualidade de vida dos moradores.

**ABRILHADA E COBRADA** - O projeto foi desenvolvido para atender as necessidades de um bairro em crescimento, com uma abordagem sustentável e integrada ao contexto urbano. O plano prevê a criação de espaços públicos, áreas de lazer e infraestrutura que favoreçam a qualidade de vida dos moradores.

**ABRILHADA E COBRADA** - O projeto foi desenvolvido para atender as necessidades de um bairro em crescimento, com uma abordagem sustentável e integrada ao contexto urbano. O plano prevê a criação de espaços públicos, áreas de lazer e infraestrutura que favoreçam a qualidade de vida dos moradores.

**ABRILHADA E COBRADA** - O projeto foi desenvolvido para atender as necessidades de um bairro em crescimento, com uma abordagem sustentável e integrada ao contexto urbano. O plano prevê a criação de espaços públicos, áreas de lazer e infraestrutura que favoreçam a qualidade de vida dos moradores.



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



**Plano de Circulação**



Figura 24 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



### FORMAÇÃO DE UNIDADES DE VIZINHANÇA

Entende-se como grande desafio do projeto a criação de espaços que encorajem senso de comunidade e a noção de pertencimento. Para o desenvolvimento de espaços qualitativos, as composições dos novos edifícios conformam áreas livres dentro de uma hierarquia espacial, gerando espaços arborizados, de modo a garantir a permeabilidade do conjunto, oferecendo áreas convidativas e seguras. Tais espaços utilizam o conceito de permeabilidade: possibilitam a inserção de diversas atividades comunitárias não pré-determinadas, mas escolhidas pela população local. Algumas possibilidades de usos são feiras livres, assembleias, festas culturais e atividades esportivas que podem ser acomodadas nos espaços. Os espaços que ficam ao vis-à-vis existentes configuram-se como áreas de maior permeabilidade do solo, contando assim com maior densidade de vegetação, fornecendo sombreamento adequado ao passeio e contribuindo para a caminhabilidade das faixas de contato com o entorno, caracterizadas com calçadas largas.

### HiERARQUIA DE ESPAÇOS PÚBLICOS

As unidades do apartamento possuem pequenas áreas que se integram em edifícios compactos e bem ventilados, em conjunto com estacionamentos semi-enterrados é possível a liberação de áreas para a conformação de pátios internos e espaços externos de caráter público. Outra característica da implantação dos edifícios no terreno é que sua configuração desestimula a circulação de grades nas áreas externas, destinada à integração com o bairro.

### INTEGRAÇÃO COM O ENTORNO

A permeabilidade proposta incentiva e acomoda diversas atividades de caráter comunitário que surgirão a partir dos habitantes. Estes espaços possuem elementos temporários como estruturas de feira e outros usos que funcionam ao mesmo tempo como microinfraestruturas compartilhadas e elementos programados como equipamentos que recebem águas de chuva. A diferenciação de níveis é também permitida para garantir a privacidade das unidades: o edifício é elevado 1,50 m enquanto a área de garagem desce 1,50m. Desta forma garante-se também a visibilidade das áreas comuns e a acessibilidade.

### IDENTIDADE

Com a construção coletiva dos espaços programáticos, facilitada pela conformação espacial das áreas internas, serão criadas as diversas identidades do conjunto. Essas identidades são geradas, portanto, não pela diferenciação de forma entre um bloco e outro, mas pelos programas aplicados aos espaços externos que dialogam entre si.



Figura 25 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

### HABITAÇÃO TIPO A - Segue NBR 15575

1 unidade / por lote 58,04m²



Espaço generoso com a preservação de área íntima em relação à área social do apartamento.

### HABITAÇÃO TIPO B - Segue NBR 15575

29 unidades / lote 42,88m²



Shafts internos garantem mais iluminação e ventilação. Fácil adaptação de todas as unidades do terreno a PCD.

### HABITAÇÃO TIPO B - PCD - Segue NBR 9060 e NBR 15575

8 unidades adaptáveis / lote 42,88m²

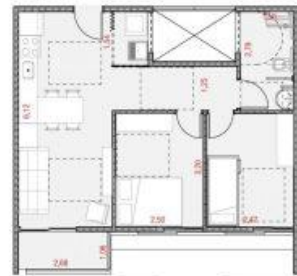


Figura 26 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



Figura 27 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

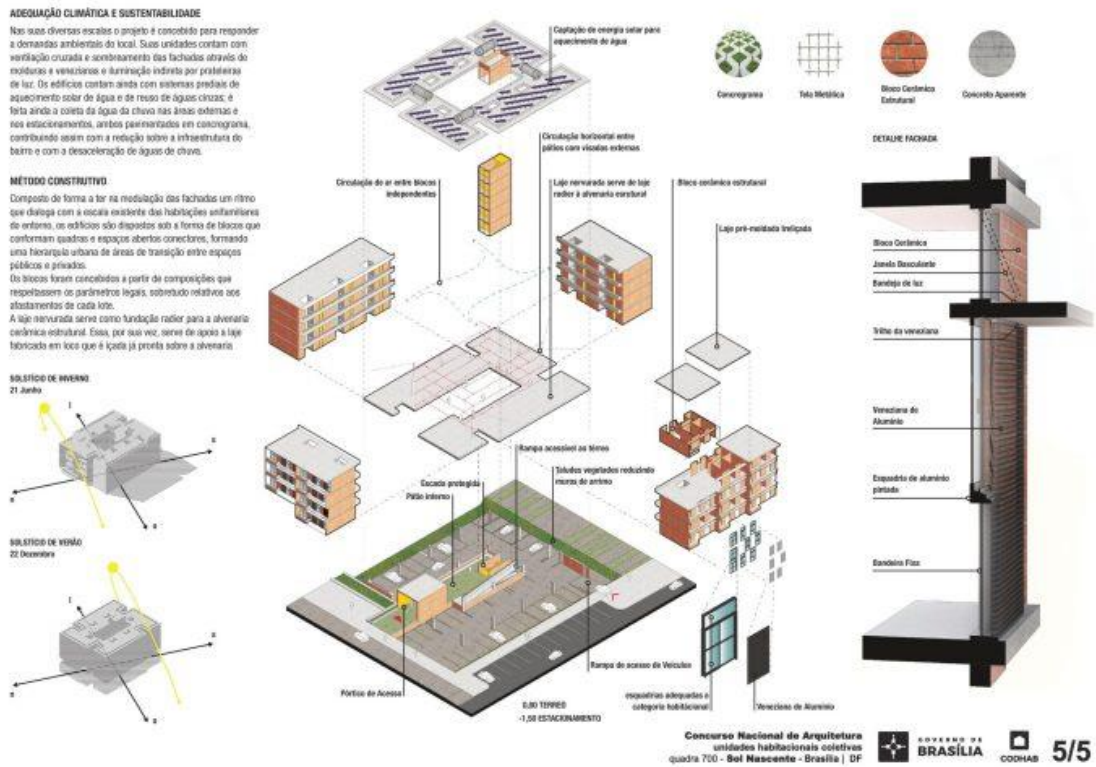


Figura 28 | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.



**Figura 29** | Setor Sol Nascente | Fonte: Archdaily.

## 2.4 Habitação de Interesse Social

Este capítulo do presente trabalho trata da análise histórica e crítica da habitação social no Brasil, explicitando as questões que a tornaram um problema no cenário atual. O objetivo é expor, criticamente, a história do déficit habitacional, evitando o entendimento de que apenas programas com incentivo federal, como o Minha Casa Minha Vida, sejam a única solução para este problema.

Atualmente as grandes cidades possuem uma paisagem que abriga diversas formas de morar, das mais simples e miseráveis às mais “privilegiadas”, economicamente falando. Seu crescimento acontece na medida que o “desenvolvimento das forças produtivas seja suficiente, no campo, para permitir que o produtor primário produza mais que o estritamente necessário à sua subsistência”. (SINGER, 2002).

Entende-se que o crescimento das cidades se dá através do alto índice de urbanização nas grandes metrópoles, este fluxo de pessoas fez aumentar os serviços públicos (sistema viário, equipamentos urbanos, saúde, educação e habitação) oferecidos à população, satisfazendo – precariamente – suas necessidades. A partir daí o adensamento populacional aumentou o índice de construções “provisórias” em locais impróprios e que, com o tempo, acabaram tornando-se corriqueiras e definitivas. Com isso vieram os focos de insalubridade e aglomeração populacional, o que acabou desencadeando o preconceito das pessoas de classes média-alta para com essas pessoas de classe média-baixa, acarretando na “favelização” destes locais, excluídos das áreas centrais das cidades.

Deste então a questão da habitação foi tratada como crise quantitativa, – e não qualitativa – visando reduzir ou eliminar a demanda habitacional. Já nessa época – século XX – os grandes centros urbanos, como São Paulo, pensavam na setorização das cidades (como é hoje em Brasília – DF) e, com este cenário, as cidades não eram mais espaços de sociabilidade, mas sim de circulação e fluxos (LEAL, 2007).

No entanto, não deve-se entender o crescimento da população como causa única do agravamento dos problemas urbanos nas cidades brasileiras. Singer (2002) lembra que para analisar criticamente a evolução de uma cidade é preciso entender a relação entre o crescimento da sua população e a expansão da sua economia, pois é em razão do desenvolvimento de novas atividades econômicas que a base urbana, necessária à sua prática, sofre transformações.

A constante valorização dos terrenos e a crescente angústia proveniente da falta de casas [...] havia de, forçosamente, fazer com que os capitalistas voltassem as vistas para esse gênero de negócio. (“As casas de villa”, A Casa, 1928). A terra assume feições de mercadoria no espaço urbano (CARNEIRO, SOUZA, 2007). A

industrialização da construção caminhou lado a lado com a solução para o déficit habitacional.

O desenvolvimento econômico das cidades brasileiras teve grande impulso no início da “era Vargas” (1930). As consequências do estímulo e do investimento na modernização do país aumentou o fluxo migratório sustentado pela massa rural, que buscava emprego na economia industrial emergente. A moradia passou a ser condição básica de reprodução da força de trabalho para que a industrialização pudesse ser assentada. Por isso, o governo deu início a uma fase de incentivo à produção intelectual em instituições públicas e privadas em busca de soluções para o crescente déficit habitacional.

Portanto, há uma grande necessidade que haja o entendimento numérico do problema habitacional, buscando estatísticas que mostrem a verdadeira situação dessa demanda de grande massa popular, trazendo à tona elementos que pudessem conduzir a busca por soluções lógicas e eficientes para o problema. Neste contexto, Carlos Gide diz: “o alojamento é no solo uma condição necessária para o conforto, senão também para a saúde e, em certo modo, para a moralidade. [...] Tem certas virtudes elementares, como a limpeza e a decência, cuja prática é impossível num alojamento ‘sórdido’. Quem precisar construir, reconstruir ou reformar um prédio [...], solicite um engenheiro ou arquiteto para fazer uma planta onde as dimensões dos compartimentos sejam previstas e o destino das peças seja de antemão prefixado.”

Os preceitos do mercado de trabalho, alinhados aos preceitos da produção habitacional pública – seriada, rápida, econômica e articulada com outras funções além de morar, – eram ignorados cada vez mais, afinal, era evidente que os investidores dos empreendimentos habitacionais só se importavam com a rentabilidade do projeto e sua inserção no mercado. (ROSSETO, 2002). Assim, fica claro que o objetivo das iniciativas públicas não foi atender à demanda habitacional, mas sim “criar uma perspectiva de superação da problemática habitacional para contrapor as reivindicações trabalhistas [...] e contribuir para a expansão do setor de construção habitacional” (FARAH apud NOGUEIRA, 2005), além da maior geração de lucro.

Em razão da incapacidade estatal de disponibilizar recursos cabíveis para a resolução do problema da habitação social, as soluções habitacionais foram reduzidas ao ‘espaço de morar genérico, repetitivo e mínimo – variando de 25m<sup>2</sup> a 50m<sup>2</sup> – em uma lógica de produção não-criativa, apenas lucrativa. O Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) alertou que a solução para a crise habitacional não poderia depender “exclusivamente da iniciativa privada e da total ausência da ação estatal, porque os investidores particulares naturalmente agiam à base de lucro.” (IAB, 1963). “O

significativo número de habitações construídas tem se destinado quase exclusivamente às classes economicamente mais favorecidas”, atestou o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, em Julho/1963. Dificilmente [...] conseguirá algum governo acabar com o déficit de habitações. A não ser que, através de uma política profundamente corajosa, que atinja a consciência coletiva, possa industrializar esse setor. (“O conjunto habitacional de Cumbica”, Acrópole, 1968).

Sustentado pelo entendimento das favelas como representantes de uma “doença urbana” – que precisa ser exterminada – e pela pressão das classes dominantes preocupadas com a marginalidade urbana crescente, o Banco Nacional de Habitação (BNH – Lei 4320/1964) foi criado com o objetivo de estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da casa própria, especialmente para a população de menor renda.

Porém, o investimento financeiro do BNH foi acompanhado por incentivos dados às empresas privadas, o que as transformou em colaboradores na execução do plano habitacional. Essa talvez seja a principal razão para que o plano tenha se configurado como um dos eixos de sustentação da expansão do consumo da propriedade no Brasil (FARAH, 1996). A programação habitacional não alimentou nenhuma pretensão de resolver a curto prazo o problema habitacional brasileiro. O BNH não tomou nenhuma providência no sentido de organizar uma indústria da construção civil e aumentar a produtividade do setor, com o intuito de baixar os custos de produção da habitação em benefício dos moradores (BOLAFFI, 1979). Todas as decisões sobre a localização e a construção das habitações financiadas pelo BNH foram repassadas para a iniciativa privada, garantindo maior rendimento financeiro aos seus agentes.

Sem surpresas, os programas habitacionais criados pelo poder público não reverteram a crise numérica habitacional. Portanto, a habitação popular tornou-se sinônimo do que havia de mais deplorável em termos de arquitetura e urbanismo: padronização de projetos; execução precária; financiamento inacessível às faixas de menor renda; fazendo com que a alternativa da casa própria fosse a única solução para o acesso à moradia. Não surgiram dúvidas de que as políticas habitacionais implantadas pelo governo não deram certo, assim o BNH foi extinto e todas as suas operações e funções foram transferidas para uma instituição bancária – Caixa Econômica Federal – sem quaisquer modificação na maneira de conduzir a política habitacional, permanecendo o “mesmo padrão perverso de financiamento, a mesma centralização decisória na esfera federal, e a mesma vulnerabilidade das agências governamentais aos interesses privados ligados à construção civil.” (FARIA, CASTRO, 1989).

A partir dos anos 80, muitos profissionais – arquitetos – começaram a tentar reverter as políticas públicas habitacionais implantadas, e criticaram a distorção no planejamento das cidades, por distribuírem os conjuntos habitacionais em áreas onde não havia emprego. Outro questionamento era sobre o “usucapião urbano”.

“[...] mais inteligente seria encarar de vez a necessidade de abrir o território urbano a ocupações previstas e planejadas. O governo teria importante papel: ofereceria os terrenos e daria subsídios técnicos para seu uso, além de coordenar a entrada de pessoas, construção de moradias e posterior evolução das condições urbanísticas e habitacionais. Invasões oficializadas, bem organizadas e projetadas, com suporte dos órgãos públicos.” (“Está na hora de ver as cidades como são de verdade”, Projeto, 1988).

É muito importante que as pessoas entendam melhor a crise de falta de habitações que vive-se nos dias atuais, visto que este é um problema social que afeta milhões de brasileiros. A habitação é tanto uma mercadoria como um direito social a ser conquistado. Por que há tantas casas vazias, tanta especulação imobiliária, enquanto grande parte da população não têm onde morar? O problema da falta de habitação tem a ver com a exclusão e desigualdade social. No México, por exemplo, o desenvolvimento da habitação social transformou profundamente o padrão de urbanização das cidades, melhorando – esteticamente – os espaços. Até certo ponto o desenvolvimento da habitação social – política e socialmente – consiste em receber apoio do setor público para trabalhadores de baixa renda, afim de melhorar suas condições de moradia e, com isso, de vida. Assim, há uma questão a ser respondida: “déficit habitacional, um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida?”

**2.4.2.1 Programa Minha Casa Minha Vida:** O programa habitacional Minha Casa Minha Vida tem como meta construir um milhão de habitações, priorizando famílias com renda até 3 salários mínimos, mas que também abrange famílias com renda até 10 salários mínimos. Possui o seguinte lema:

*“Moradia para as famílias. Renda para os trabalhadores. Desenvolvimento para o Brasil.”*

Tem como objetivo a aquisição de empreendimentos na planta, abrangendo capitais e respectivas regiões metropolitanas, municípios com mais de 100 mil habitantes, podendo contemplar, em condições especiais, municípios entre 50 e 100 mil habitantes, de acordo com seu déficit habitacional. O Estado e os municípios efetuam o cadastramento da demanda e, após triagem, indicam as famílias para seleção. O MCMV teve sua fase I (2009 – 2011), voltada para a construção de 1 milhão de moradias, mediante subsídio (R\$ 28 bi), infraestrutura (R\$ 5 bi) e

investimentos na cadeia produtiva (R\$ 1 bi), distribuídos entre as macrorregiões brasileiras, segundo seus déficits habitacionais. Sua Fase II, mais progressiva, vai de 2011 até dezembro de 2014, e possui as seguintes metas para cada grupo de beneficiários:

<b>Tipo de fluxo de Implementação</b>	<b>Faixa de Renda Familiar</b>	<b>N. de unidades</b>	<b>Modelo</b>	<b>Recurso</b>	<b>Valor Limite da subvenção (subsídio ou descontos) da Habitação</b>
FAR ou OPR	Até R\$ 1.600,00	1.200.000	Subsídio* + RET**	OGU	R\$ 76 mil para FAR e R\$ 25 mil para OPR
PNHU	Até R\$ 3.275,00	600.000	Subsídio + Financiamento + FGHAB + RET** + Redução do Seguro + Redução de Juros	OGU + FGTS	R\$ 25 mil
	De R\$ 3.275,01 a R\$ 5.000,00	200.000	Financiamento + FGHAB + Redução de Seguro	FGTS	R\$ 25 mil



PNHR	Até R\$ 15.000,00 por ano	??????	Beneficiário retorna 4% do valor repassado em 4 pagamentos anuais	??????	R\$ 25 mil (construção) OU R\$ 15 mil (reforma/ampliação) + R\$ 1 mil (mão-de-obra) • <u>O valor máximo do imóvel não poderá ultrapassar R\$ 36.000,00</u>
	Entre R\$ 15.000,00 e R\$ 30.000,00 por ano	??????	Até 30% da renda familiar bruta limitada à capacidade e de pagamento do beneficiário	??????	R\$ 7 mil + R\$ 1 mil (mão-de-obra) • <u>O valor máximo do imóvel não poderá ultrapassar valores definidos para cada UF/localidade</u>
	Entre R\$ 30.000,00 e R\$ 60.000,00 por ano	??????		??????	Não há subvenção direta • <u>O valor máximo do imóvel não poderá ultrapassar valores</u>

					<u>definidos</u> <u>para cada</u> <u>UF/localida</u> <u>de</u>
	<b>TOTAL</b>	2.000.000 + ???			

\*Para a faixa de renda 1, retorno equivalente a 5% da renda do beneficiário durante 10 anos (prestação mínima de R\$ 50,00 por dez anos)

\*\* Regime Especial Tributário

**Tabela 01** | Fonte: Elaboração própria a partir de dados do Ministério das Cidades.

A fórmula do benefício direto do MCMV é bastante variável, oscilando entre o subsídio da quase totalidade do imóvel até a mera facilitação do acesso a crédito por meio de um fundo que cobre eventuais inadimplências e, desta forma, estimula as instituições financeiras a oferecerem crédito. Outras fórmulas envolvem ainda a oferta de crédito com desconto, subsídio de certas taxas processuais e fiscais e outros auxílios financeiros diretos e indiretos; os quais variam conforme o domicílio beneficiado se enquadre em cada um dos 6 grupos definidos pelo programa:

- I. **Grupo de Renda 1, Urbano (G1U)** = Domicílios urbanos com renda familiar de até R\$ 1.600,00 por mês (p/m);
- II. **Grupo de Renda 2, Urbano (G2U)** = Domicílios urbanos com renda familiar entre R\$ 1.600,00 p/m e R\$ 3.275,00 p/m;
- III. **Grupo de Renda 3, Urbano (G3U)** = Domicílios urbanos com renda familiar entre R\$ 3.275,00 p/m e R\$ 5.000,00 p/m;
- IV. **Grupo de Renda 1, Rural (G1R)** = Domicílios rurais com renda familiar de até R\$ 15.000,00 por ano (p/a);
- V. **Grupo de Renda 2, Rural (G2R)** = Domicílios rurais com renda familiar entre R\$ 15.000,00 p/a e R\$ 30.000,00 p/a;
- VI. **Grupo de Renda 3, Rural (G3R)** = Domicílios rurais com renda familiar entre R\$ 30.000,00 p/a e R\$ 60.000,00 p/a.

De maneira geral, o MCMV em sua dimensão urbana proporciona que a administração municipal disponha de recursos para a construção de habitações populares para o G1U, ou alternativamente, e de forma menos significativa, que os domicílios caracterizados como tal recebam este subsídio mediante solicitação junto à Caixa Econômica para compra de imóvel oferecido no mercado e que se encaixe nas especificações do programa (que variam para acomodar especificidades geográficas). Já os demais grupos, G2U e G3U, possuem acesso a outros tipos de auxílio financeiro, sobretudo relacionados à disponibilidade de crédito, tanto mediante solicitação direta junto à Caixa Econômica, quanto mediante negociação direta com empreiteira em projeto previamente negociado entre empreiteira e Caixa, conforme regulamentado pelo MCMV.

No caso do MCMV em sua dimensão rural, o G1R recebe subsídio de até R\$ 25 mil para construção (ou R\$ 15 mil para reforma), e o G2R recebe subsídio de até R\$ 7 mil para construção, ao passo que o G3R não recebe subsídio mas apenas acesso facilitado a crédito de até 30% o valor da renda do domicílio.

De maneira esquemática, identificam-se 7 principais tipos de benefícios diretos do MCMV voltados para os 6 diferentes grupos domiciliares aos quais se destinam o programa:

- I. PMCMV Empresas, para o G1U;
- II. PMCMV Entidades para o G1U;
- III. PMCMV Oferta Pública para o G1U;
- IV. Financiamento Habitacional para o G2U e para o G3U;
- V. Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR) para o G1R;
- VI. PNHR para o G2R;
- VII. PNHR para o G3R

Além de garantirem acesso à benefícios distintos, estes 7 tipos de benefícios diretos do MCMV também funcionam através de fluxos de implementação distintos. As vertentes “Empresas” e “Financiamento Habitacional”, por exemplo, implicam a negociação entre os beneficiários e a Caixa, ou entre as empreiteiras e a Caixa. Já a vertente “Entidades” designa que a negociação ocorre entre associações de beneficiários e a Caixa. Por fim, a vertente “Oferta Pública” se refere a situações em que administradores das UF/localidades façam elas próprias o gerenciamento das empreitadas, ou que gerenciem o envolvimento do setor privado mediante caminhos administrativos próprios destas UF/localizadas, desde que obedecidas certas

orientações mínimas do programa MCMV. De maneira geral, o financiamento do MCMV é feito pelo Orçamento Geral da União (OGU) e pelo excedente ganho com investimentos do Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e devidamente autorizado pelo Fundo Curador do FGTS.

No que se refere à monitoração do programa, não há um sistema de informações próprias voltada para subsidiar uma avaliação de impacto. Tampouco houve uma coleta de dados na linha de base. Desta forma, as informações já disponíveis referem-se somente àquelas que a Caixa econômica compila para a operacionalização da parte que lhe cumpre no programa.

Para o caso dos beneficiários pertencentes ao grupo 1, é obrigatório que os municípios registrem no Cadastro Único todos os beneficiários, mais 30% destes. Isto pois a seleção destes beneficiários é feita em duas fases. Primeiro, faz-se uma seleção com base nos critérios ditados pelo Ministério das Cidades (renda até 1600 reais, priorizando-se domicílios em áreas de risco, chefiados por mulheres, com presença de idosos e (ou) de portadores de necessidades especiais). Esta seleção deve incluir a quantidade de famílias a serem beneficiadas pelo projeto específico, mais um adicional de 30%.

Num segundo momento, as UF/localidades ficam encarregadas de fazer a seleção final com base em critérios específicos que podem variar de localidade para localidade. A princípio, o Ministério das Cidades não dispõe o NIS que permita identificar seus beneficiários + 30% no Cadastro Único. Ao que tudo indica, porém, a Caixa Econômica Federal possui esta informação que poderia vir a ser cedida para sua localização no Cadastro Único, para os propósitos da Avaliação de Impacto.

Já para os demais beneficiários (Grupos de renda 1 e 2) não há coleta de informações sócio domiciliares pelo Cadastro Único ou nenhuma outra base de dados social. Acredita-se que a Caixa Econômica possa ter informações desses domicílios, mas restritas às demandas operacionais da própria Caixa. Há, no entanto, pouca chance de se ter acesso a esses dados, por questões de sigilo bancário.

Por sua magnitude e importância, o PMCMV foi objeto de estudos robustos elaborados por atores relevantes da política habitacional no Brasil, como o Ministério das Cidades, o IPEA, a Caixa Econômica Federal, a Fundação João Pinheiros, dentre outros. Estes estudos situam o PMCMV nos seguintes contextos: da política habitacional brasileira e no combate ao déficit e às demandas habitacionais; dos efeitos do programa sobre a economia e o setor da construção civil e do mercado

imobiliário; de seus canais de participação social; da percepção dos beneficiados sobre a melhoria de seu bem-estar; dentre outros aspectos extremamente relevantes no contexto da habitação inclusiva e do planejamento territorial brasileiro. A tabela abaixo apresenta de forma mais específica a natureza dos estudos e iniciativas já realizadas sobre o programa MCMV, bem como sobre outros temas relacionados (como a Demanda Habitacional e os impactos do Programa de Aceleração do Crescimento – Urbanização de Assentamentos Precários).

**Tabela 02: Estudos e iniciativas relacionadas a políticas de habitação de interesse social no contexto da SNH/ MCidades**

<b>Nome do Estudo</b>	<b>Instituição elaboradora</b>	<b>Ano</b>
<b>Estudo sobre Déficit Habitacional – DH, quantitativo e qualitativo</b>	<b>Fundação João Pinheiro (FJP)/ MG</b>	1995, retratando a situação de 1991, com base na PNAD 1990, posteriormente apurado com base no Censo <b>2000</b> .  Em Novembro de 2014 vai ser aprovado novo acordo para atualização das estimativas.
<b>Modelo de Avaliação Pós-Ocupação PAC – Urbanização de Assentamentos Precários</b>	<b>IPEA e NHH/MCidades</b> (2012) melhoraram metodologia que era utilizada para avaliar o Programa Habitar Brasil BID (1999-2010)	O modelo será lançado até o <b>final de 2014</b> , com aplicação posterior do mesmo.
<b>Banco de dados do PMCMV</b>	<b>CAIXA e Banco do Brasil</b>	<b>????</b>
<b>Estudo de Indicadores de impacto socioeconômico e de acompanhamento do PMCMV</b>	<b>SNH/MCidades e Confederação Nacional de Serviços (CNS)</b>	Publicado em <b>????</b> , com base em dados de 2009 a 2013
<b>Pesquisa de avaliação de</b>	<b>SNH/MCidades e IPEA</b>	Estudo publicado em <b>2013/4</b> , com base em amostra de beneficiários

<b>percepção pós-ocupação do PMCMV – Modalidade FAR</b>		que receberam benefício até dezembro de 2012
<b>Edital de Pesquisas SNH/MCidades-CNPQ/MCTI</b>	Por meio deste Edital foram selecionados 38 de projetos de pesquisa vinculados às maiores universidades brasileiras.	O prazo previsto para o término das pesquisas é 31 de julho de <b>2015</b> .

Quase todos estes estudos, porém, reconhecem que suas análises sobre as implicações do MCMV para a sociedade brasileira poderiam ser ainda mais robustas mediante levantamento extensivo dos impactos do programa sob o bem-estar das famílias e indivíduos – o qual ainda não foi realizado em escala nacional. No caso do Estudo de Indicadores de impacto socioeconômico e de acompanhamento do PMCMV, que, em alguma medida, se aproxima de uma avaliação de impacto sobre os beneficiários, cabe destacar que os efeitos estudados foram restritos àqueles sobre a oferta de moradia, sobre o déficit habitacional e sobre a atividade econômica e mercados específicos. Não se captou neste estudo, portanto, elementos como melhorias na saúde, educação, emprego e renda de forma mais ampla, dentre outros efeitos possíveis, assumindo-se a hipótese de que a desoneração dos gastos com moradia das famílias pode viabilizar investimentos em serviços de bem-estar.

Já no caso da Pesquisa de avaliação de percepção pós-ocupação do PMCMV – Modalidade FAR, embora questões mais difusas referentes ao bem-estar das famílias tenham sido abordadas, este estudo foi pautado apenas nas impressões subjetivas das famílias, sem entretanto buscar-se uma validação objetiva e mais detalhada destes impactos a partir de variáveis mais específicas sobre uso efetivo de serviços públicos essenciais, etc. No caso das pesquisas realizadas com base no Edital de Pesquisas SNH/MCidades-CNPQ/MCTI, nenhuma delas teve uma abordagem em nível nacional parametrizada de forma a permitir inferências sobre os efeitos do PMCMV sobre o bem-estar de seus domicílios beneficiados.

Fica claro desde o princípio que o MCMV destoa bastante das orientações que deveriam reger a política nacional de Habitação. As diretrizes de uma política nacional de habitação encontram-se no PlanHab, que propõe uma abordagem mais

progressiva, mais pautada no déficit habitacional e na demanda futura, ao passo que o MCMV acaba demonstrando uma progressividade menor. Há várias críticas no sentido de que o MCMV satisfaz mais as necessidades de “aquecimento e dinamização do mercado” do que, propriamente, de inclusão social, visto que, aparentemente, o MCMV veio como um “salvamento” para as empreiteiras que haviam investido pesadamente em áreas, capitalização de títulos, etc. e foram pegadas de surpresa com a crise de 2008. Assim o MCMV surgiu em 2009.

O PlanHab se baseia em projeções de déficit e demanda habitacional até 2023 e tipifica as unidades subnacionais em 11 tipos de municípios, ao passo que o MCMV é mais imediatista e trabalha com uma desagregação menos ampla, em nível de estados e macrorregiões.

#### Tipologia de municípios do PlanHab e número de municípios em cada tipo

Faixa populacional	Tipologia	Número de municípios
Mais de 100 mil habitantes e RMs	A) RMs do Rio de Janeiro e de São Paulo	59
	B) Principais aglomerações e capitais ricas	186
	C) Aglomerados e capitais prósperas do N e do NE	63
	D) Aglomerados e centros regionais do Centro-Sul	215
	E) Aglomerados e centros regionais do N e do NE	58
De 20 mil a 100 mil habitantes	F) Centros urbanos em espaços rurais prósperos	250
	G) Centros urbanos em espaços rurais de média renda no Centro-Sul	274
	H) Centros urbanos em espaços rurais com elevada desigualdade e pobreza	587
Menos de 20 mil habitantes	I) Pequenas cidades em espaços rurais prósperos	1.002
	J) Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com baixo dinamismo	1.453
	K) Pequenas cidades em espaços rurais pobres, com alto dinamismo	1.417
<b>Total</b>		<b>5.565</b>

**Figura 30 |** Tipologia de Municípios – PlanHab | Fonte: Ministério das Cidades.

O PlanHab tipifica 5 tipos de domicílios, ao passo que o MCMV tipifica basicamente 3. Em ambos os casos, a tipificação é amplamente feita em função da renda.

Atualmente, os estudos que existem sobre habitação apenas medem:

- A adequação das habitações ofertadas no contexto do mapa de déficit e demanda habitacional;
- A diferença entre o valor médio estimado para o valor da terra e o valor atual das terras que vem concentrando investimentos do MCMV;
- O quanto cada município e grupo familiar, identificados pelo PlanHab, vêm recebendo de oferta habitacional via MCMV;

- A quantidade de empregos, renda e produção de material gerado diretamente pelo MCMV;
- O valor médio dos imóveis por região (macrorregiões e municípios tipificados pelo PlanHab);
- A participação efetiva da sociedade civil na elaboração e entrega do MCMV.

Portanto, falta um estudo de avaliação de impactos causados aos beneficiários do programa. As empreiteiras acabam priorizando a oferta de opções de moradias em regiões periféricas onde a terra é mais barata, e desta forma o programa perde a oportunidade de desafogar a pressão imobiliária em função da especulação. Em termos agregados nacionais, o déficit habitacional é menor do que o número de habitações não habitadas.

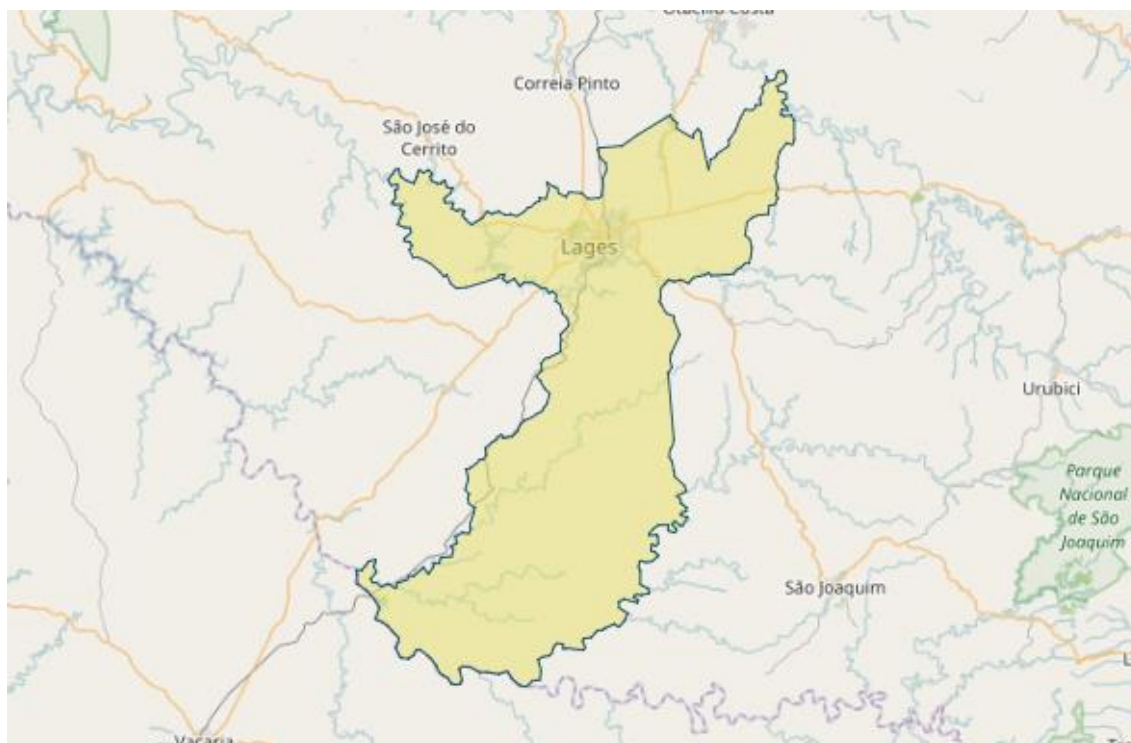


## 2.5 Leitura da Cidade

A evolução marcada pela crise habitacional conduz à dispersão das formas – tratando-se de arquitetura – e os novos projetos dessa ‘dispersão’ seriam baseados nas relações da estrutura da forma com o local a ser inserida. O protagonista projetual não é o objeto isolado, ou seja, a forma arquitetônica de uma casa, e sim as relações que podem ser estabelecidas através dela em uma determinada comunidade.

A aceitação de uma realidade caracterizada pela dispersão, diferença, soma, sobreposição e pelo choque entre peças e fenômenos conduz a sistemas que nada mais são do que uma recomposição de fragmentos. Os projetos convertem-se em fragmentos, tendo a intenção de reestruturar e recosturar as cidades, tomando a realidade das comunidades como partido, apoiando-se em fluxos e circulações pré-existentes, evocando o perfil social da área, com o intuito de reintegrá-la ao sistema.

**2.5.1.1 Histórico:** Lages, fundada em 1766, faz parte da mesorregião serrana do estado de Santa Catarina, possuindo 158.846 habitantes. Por sua posição estratégica no mapa, a vila de Lajes era muito conhecida, habitada, na época, por fazendeiros, tropeiros, mascates e caboclos, e foi escolhida para sediar o 1º Batalhão Ferroviário do Exército, que estava encarregado de construir a estrada de rodagem (atual BR-116) que liga Porto Alegre a São Paulo.



**POPULAÇÃO:** 156.727 hab. | **ÁREA:** 2.631,504 km<sup>2</sup>. | **BIOMA:** Mata Atlântica.

**Figura 31** | Lages – SC | Fonte: IBGE (censo 2010).

**2.5.1.2 Aspectos Populacionais – evolução urbana:** Somam 1 bilhão de pessoas vivendo em áreas urbanas e que não possuem moradias de qualidade ou sequer têm casa. Nesse cenário de crescentes carências habitacionais – que em 2030 atingirá 40% da população do planeta – o principal problema do setor de habitação no Brasil é a falta de posse, inviabilizando o acesso a financiamentos. No Brasil, são 33,9 milhões de pessoas sem casa. Só nas áreas urbanas, são 24 milhões que não possuem habitação adequada ou não têm onde morar. Estima-se que em 25 anos a demanda será de 96.150 unidades habitacionais por dia, ou de 4 mil imóveis por hora. A falta da posse exclui os favelados que, sem títulos de propriedade, não têm acesso ao mercado de financiamentos. O programa da Organização das Nações Unidas (ONU) estima que o déficit chega hoje a 7,7 milhões de moradias, das quais 5,5 milhões são em centros urbanos.

Conforme o estudo, se o cálculo incluir moradias inadequadas (sem infraestrutura básica), o número chega a uma faixa de 12,7 a 13 milhões de habitações, com 92% do déficit concentrado nas populações mais pobres. As moradias se tornam a cada dia mais caras em todo o mundo. De 1997 a 2004, o preço médio das moradias cresceu 195% na África do Sul, 131% na Espanha, 147% no Reino Unido, 90% na França e 60% nos EUA. Nos países desenvolvidos, uma moradia pode custar de 2,5 vezes a 6 vezes o salário médio anual, mas uma casa de boa qualidade para uma família de baixa renda em Gana custa 10 vezes o salário médio anual, e na Argélia, 12 vezes.

A população favelada no Brasil aumentou 42% nos últimos 15 anos e alcança quase 11 milhões de pessoas, segundo análise do IPEA (Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada) com base na PNAD (Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios, do IBGE). Um total de 11.425.644 pessoas – o equivalente a 6% da população do país – vivem atualmente em aglomerados subnormais, nome técnico dado pelo IBGE.

Com base nos vários itens de monitoramento das condições de moradia, que levam em conta o acesso a serviços de saneamento, o material de construção usado e até o número de pessoas que dormem por cômodo, o IPEA concluiu que 54,6 milhões de pessoas – o equivalente a 34,5% da população urbana – vivem em situação inadequada.

## 2.6 Espaços Públicos

Os espaços públicos podem exercer diversas funções dentro da cidade, seja por questão estética ou funcional, e possuem papel fundamental na organização e estruturação das cidades. Dentro das possíveis funções, destacam-se:

- Qualificação e enriquecimento da paisagem urbana;
- Possibilitar interação e convívio social;
- Identidade (em diversas escalas, bairro e cidade);
- Recreação e entretenimento;
- Área de respiro para o ambiente urbano densificado;
- Democratização dos espaços públicos urbanos;
- Moradia, lazer e cultura.

Dumazeidier (1976), define lazer como conjunto de ocupações às quais o indivíduo pode entregar-se de livre espontânea vontade, seja para repousar, divertir-se, recrear-se e entreter-se, ou ainda para desenvolver sua formação, sua participação social voluntária ou sua livre capacidade criadora. Marcelino (1983), acredita que a conceituação de lazer passa pela apropriação da produção cultural existente na sociedade.

“(...) a democracia política e econômica é condição básica, ainda que não suficiente, para uma verdadeira cultura popular; para a eliminação das barreiras sociais que inibem a criação e práticas culturais. O que pretendo enfatizar é a necessidade e a importância de uma ação cultural específica, voltada para a produção e difusão de uma cultura de base popular, que contribua para a superação das atitudes conformistas e que possibilite a extensão da participação crítica e criativa muito além das minorias privilegiadas. Educar para o lazer, aproveitando o potencial das atividades desenvolvidas no tempo livre, significa acelerar o processo de mudança que possibilitará a instalação dessa nova ordem no plano cultural.” (MARCELINO, 1983).

A cultura pode ser entendida como um sistema simbiótico, criação acumulativa da mente humana que leva em conta uma diversidade de fatores individuais, sociais e coletivos. As cidades contemporâneas são compostas por uma diversidade de culturas, visto a quantidade de pessoas com diferentes crenças, costumes e gostos. Tal fato influencia enriquecendo a paisagem, diversificando o espaço público urbano e tornando-o democrático, que deve ser construído para garantir à todos a possibilidade de desfrutá-lo.

“A cultura ou civilização, entendida no seu sentido etnográfico mais amplo, é o conjunto complexo que inclui o conhecimento, as crenças, a arte, a moral, o direito, o costume e

todas as demais capacidades ou hábitos adquiridos pelo homem enquanto membro de uma sociedade.” (TYLOR, 1871).

A cultura atua como fator crucial para a construção de espaços públicos urbanos democráticos de tal forma que promove a sua utilização criativa, transformando o mesmo em um grande espaço para experimentação da vida pública e suas manifestações.

Jacobs (2000) recomenda implantar os espaços públicos em lugares onde já exista vitalidade, fluxo de pessoas e diversidade de usos.

“Se for no centro da cidade, deve ter lojistas, visitantes e transeuntes, além de funcionários. Se não for no centro, deve situar-se onde a vida pulse, onde haja movimentação de pessoas, residências e comércio.” (JACOBS, 2000).

“O espaço público se define, primeiramente, como *espaço do público*. Aberto e acessível a todos, todos os momentos, pertencendo à coletividade [...]” (PANERAI, 1994).

É o local de maior representatividade coletiva e democrática, onde a diversidade de funções, lazer, culturas, moradia, fluxos e pessoas encontram-se a fim de participar da vida urbana. Para Borja (2003), existem estratégias para os espaços públicos que partem de três condições:

- A cidade é o espaço público, é o elemento ordenador, ela começa e se expressa mediante ao espaço público;
- Possui valor funcional, cultural e cívico-político;
- Tem a capacidade transformadora sobre seu entorno – física e social – podendo qualificar ou desqualificá-lo.

O espaço público pode dar forma e sentido ao conjunto da cidade, garante trajetos e elementos de continuidade, ressalta diferença entre edifícios e áreas urbanas. Ordena a relação entre os equipamentos (edifícios, vias, monumentos, etc.), espaços de transição e espaços abertos em cada área da cidade. Para Kostof (1999), o sistema de espaços públicos, caracterizado pelo conjunto de lugares de natureza pública, situados em diversas escalas, suporta, alimenta, dá continuidade, articulação e significado à vida urbana e coletiva. Destacam-se os espaços públicos de uso comum do povo, ruas, praças, largos e praias por oferecerem gratuidade e continuidade física, além de sua maior permanência no tempo que revela a história como condição de seu estudo.

**2.6.1.1 Paisagem Urbana:** Fazem parte da paisagem urbana todos aqueles elementos e artifícios que compõe a cidade, sejam naturais ou construídos, organizados harmônica, contrastante ou mesmo isoladamente e que, de certa forma, enriquecem e diversificam a paisagem da cidade, podendo qualificar ou desqualificá-la.

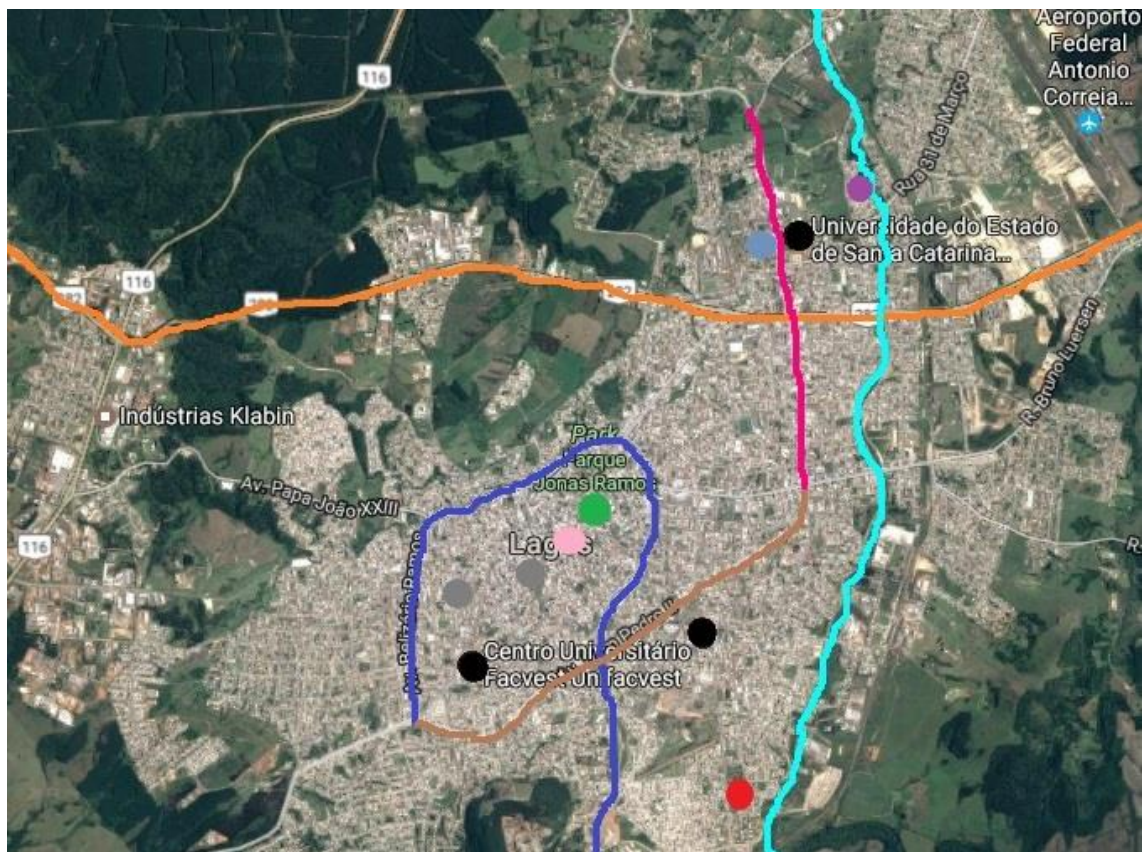
Cullen (1971), refere-se à paisagem urbana como a arte de tornar coerente e organizada, visualmente, a sobreposição de edifícios, ruas e espaços que constituem o ambiente urbano. Esse conceito de paisagem exerce forte influência para a arquitetura e urbanismo, pois possibilita análises sequenciais e dinâmicas da paisagem a partir de relações estéticas. Cullen recorre a três aspectos para estruturar o conceito de paisagem, baseados nas reações emocionais refletidas para o sujeito, através da percepção do espaço urbano, seus percursos, trajetos, os elementos e artifícios em composição:

- A ótica: o que se entende por *visão serial*, formada por percepções sequenciais dos espaços urbanos e seus respectivos percursos;
- O local: diz respeito às reações do sujeito em relação a sua posição no espaço, seu sentido e localização. Refere-se às sensações provocadas pelos espaços abertos, fechados, altos, baixos, etc.;
- O conteúdo: relacionado aos aspectos de constituição da cidade, cores, texturas, escalas, estilos que caracterizam edifícios e setores da malha urbana.

**2.6.1.2 Vazio Urbano:** O espaço urbano pode ser analisado como um conjunto de pontos, linhas e áreas, abordado a partir da percepção que seus habitantes têm sobre suas conexões com a estrutura social, fluxos, processos e funções urbanas, tornando-se um paradigma de consenso ou de conflito, podendo ser fragmentado e articulado. Os diferenciais das formas que a ocupação urbana assume na periferia, em relação ao uso residencial, são: urbanização de *status* e urbanização popular, variando de acordo com a localidade da área.

### 3 ÁREA DE INTERVENÇÃO

Foram escolhidas três das áreas mais carentes da cidade para a implantação do projeto de requalificação urbana com a criação de um novo modelo de habitação de interesse social (a ser desenvolvido). Os terrenos selecionados estão situados em três bairros distintos, sendo eles: Dom Daniel, Da Várzea e Conta Dinheiro.



**Figura 32 | Lages – SC | Fonte: Google Maps.**

- Dom Daniel
  Da Várzea
  Conta Dinheiro
  Instituições de Ensino
- Catedral
  Parque Jonas Ramos
  Hospitais
  Rio Ponte Grande
- Rio Caahá/Av. Belisário Ramos
  Dom Pedro
  Av. Luis de Camões
  BR 282

### 3.1 Justificativa



**Figuras 33 e 34 | Terrenos analisados | Fonte: Google Maps.**

Estes terrenos foram escolhidos por se tratarem de zonas residenciais consolidadas, com possibilidade de criação de espaços voltados para pequenos comércios, visando o lucro da população que reside nestas áreas. Embora já existam programas de habitação multifamiliar situados nos terrenos, estes empreendimentos, como o condomínio situado no bairro Da Várzea, não resolveram todas as necessidades habitacionais e conflitos sociais das comunidades.

Os três terrenos serão utilizados para a implantação do projeto, com o intuito de mostrar a adaptabilidade do modelo de habitação de interesse social a ser desenvolvido.

## 3.2 Comunidades Escolhidas

### 3.2.1.1 Bairro Da Várzea



**Figura 35** | Bairro Da Várzea | Fonte: Google Maps.

A área foi escolhida devido ao índice de degradação social resultante da má convivência entre os moradores, que vêm de realidades diferentes. Lá situam-se os condomínios residenciais Argemiro Madruga e Aristorides Machado de Melo, implantados pelo MCMV.

Do ponto de vista arquitetônico, esses condomínios fazem um mau aproveitamento do terreno, que não é acidentado. As áreas mal aproveitadas pelos moradores, com um melhor planejamento, poderiam servir de espaços para lazer, esportes, estacionamentos, playgrounds, etc. Além disso, os blocos possuem apenas 4 pavimentos – o máximo necessário para o não uso de elevador – e assim tornam-se um aglomerado de pessoas mal distribuídas com sua qualidade de vida comprometida.



### 3.2.1.2 Bairro Dom Daniel



**Figura 36 | Bairro Dom Daniel | Fonte: Google Maps.**

A área escolhida possui alto índice de degradação social, física e ambiental. O terreno é irregular, possuindo um desnível de 12 metros de uma extremidade à outra, no sentido horizontal. Muitas das casas são de madeira e se localizam em áreas de risco e zonas de APP, o que acaba tornando inviável para o município fornecer algum tipo de ajuda aos moradores, devido ao fato de residirem em áreas invadidas.

No bairro, há predominância de pessoas de classe média-baixa. Assim, para obter algum lucro sem precisar trabalhar muito longe de suas casas, os moradores acabam construindo “puxadinhos” em seus lares para implantar pequenos comércios. Isso acaba tornando o bairro um aglomerado urbano mal aproveitado e sem nenhum planejamento.

### 3.2.1.3 Bairro Conta Dinheiro



**Figura 37** | Bairro Conta Dinheiro | Fonte: Google Maps.

A área escolhida está situada em frente à Universidade do Estado Catarinense, o que a torna ponto focal de todos que passam por ali por ser um local de alto fluxo de carros. Grande parte das casas situadas no terreno são de boa qualidade, porém há casas de madeira que, por falta de manutenção, acabaram se desgastando. O terreno conta com um declive de 7 metros.

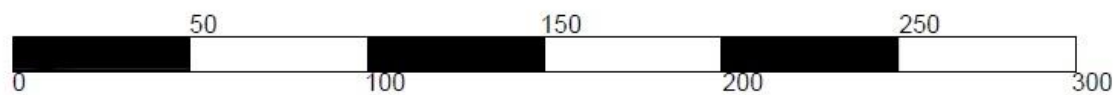
### 3.3 Condicionantes Físicas

#### 3.3.1.1 Tipologia das Edificações

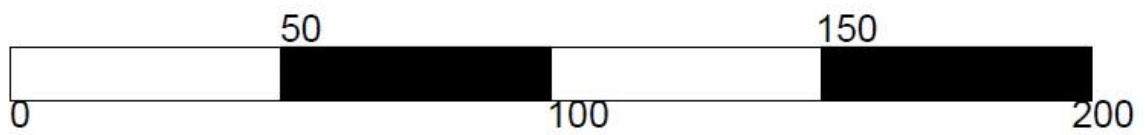
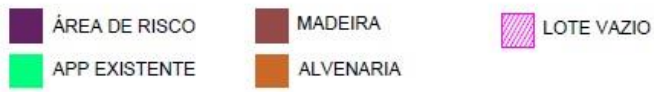
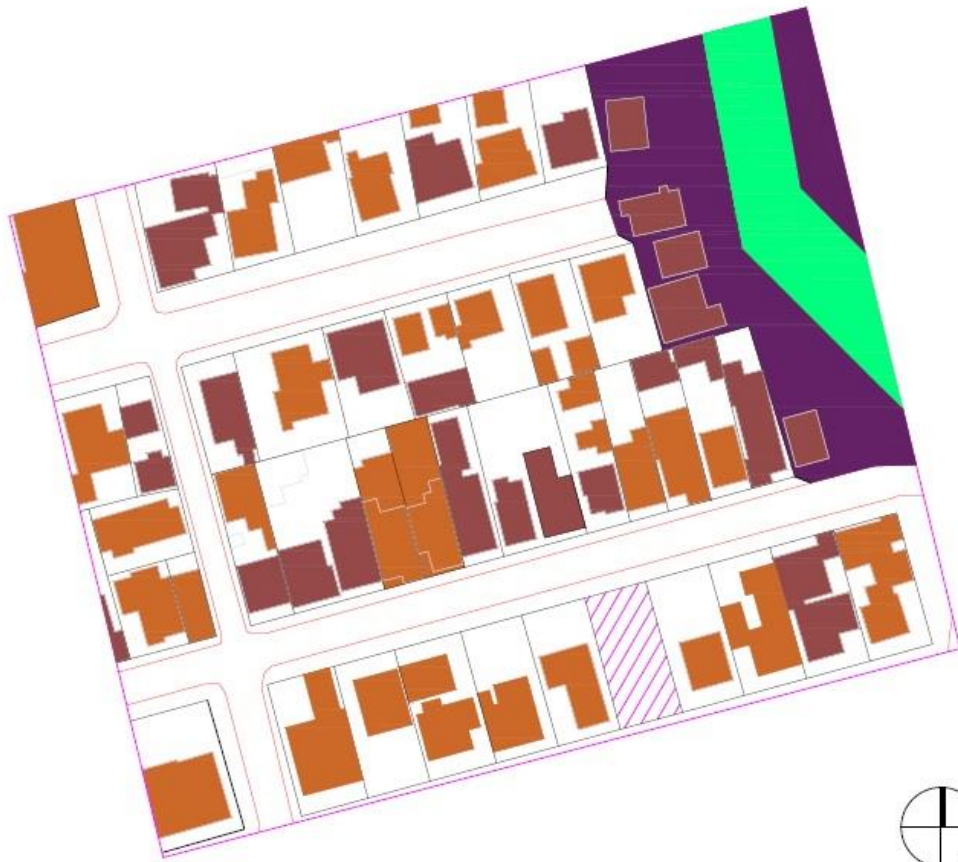
Bairro Da Várzea



■ ÁREA VERDE    ■ MADEIRA    ■ ALVENARIA



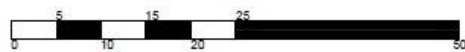
Bairro Dom Daniel



# Bairro Conta Dinheiro

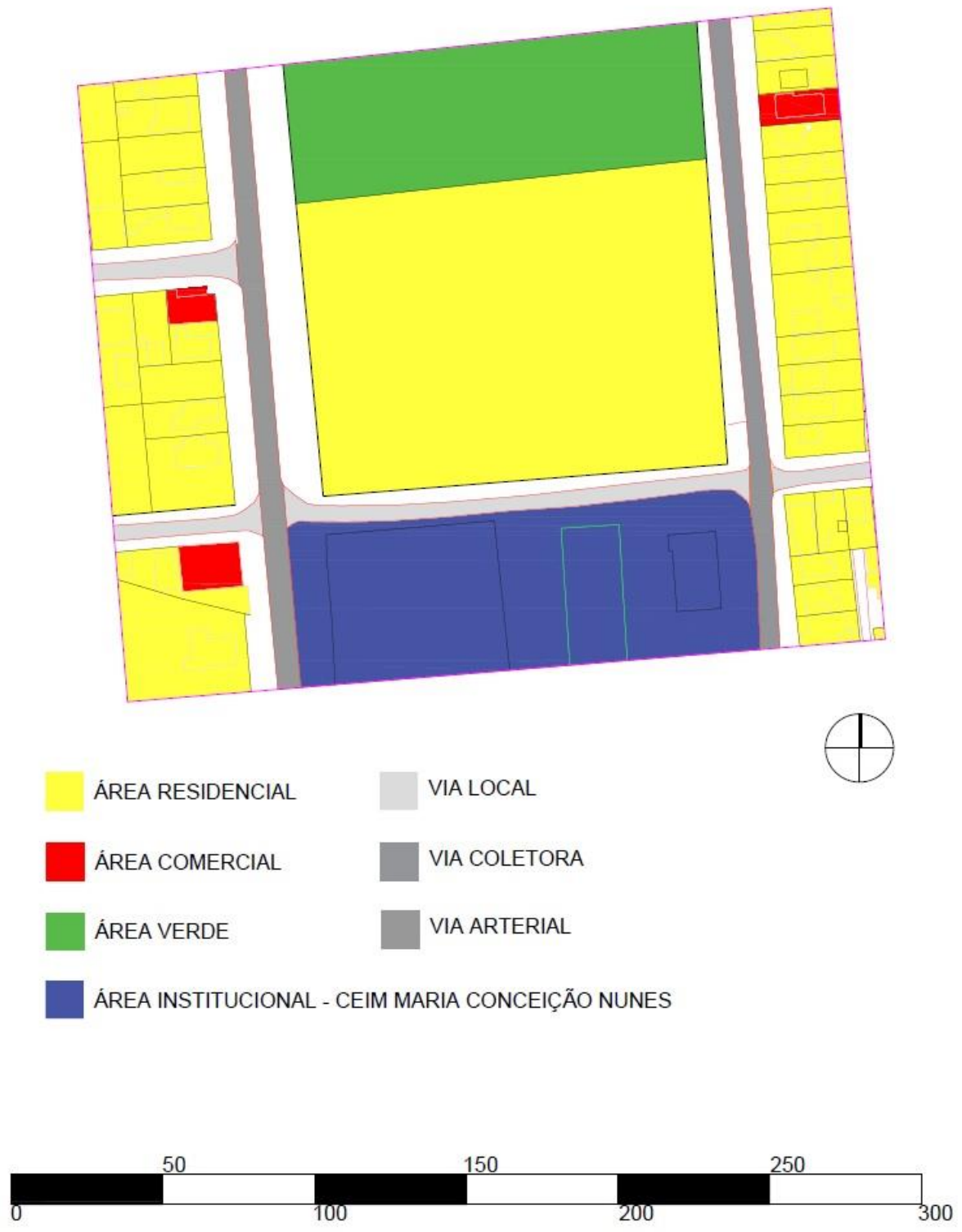


 MADEIRA       ALVENARIA

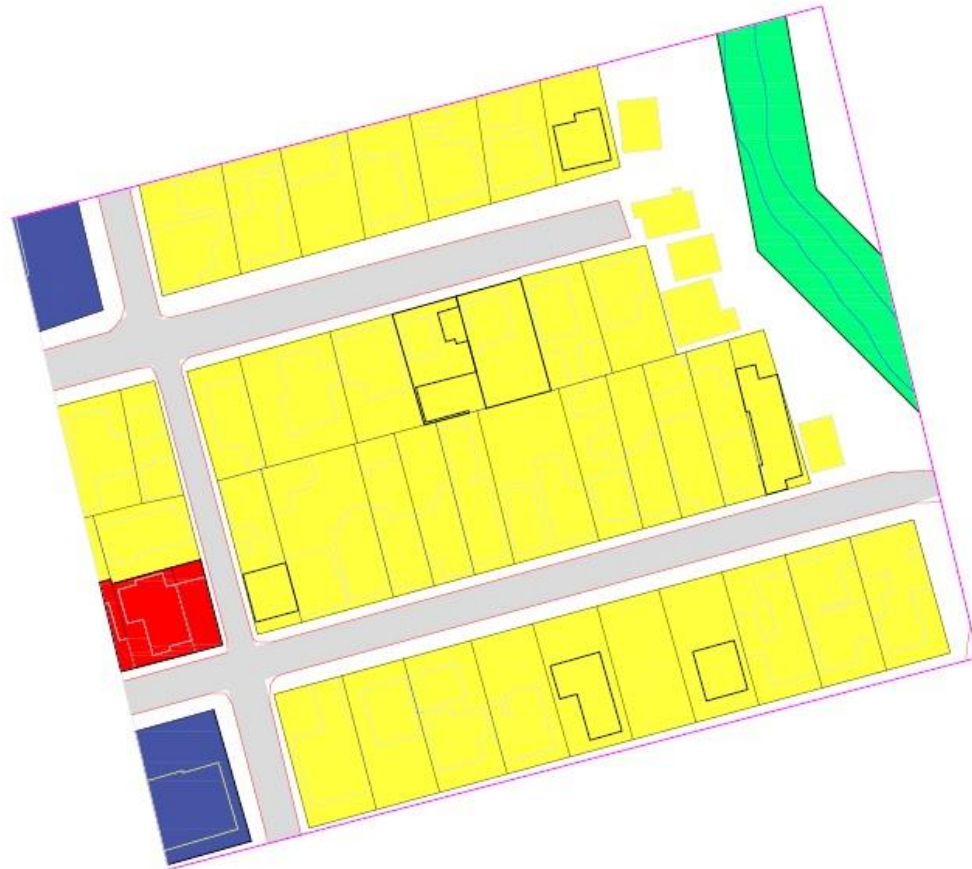


### 3.3.1.2 Mapa de Usos

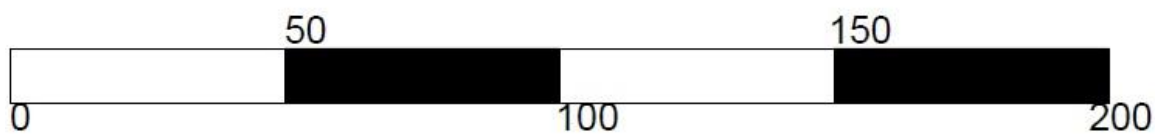
Bairro Da Várzea



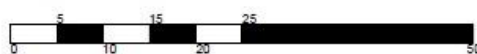
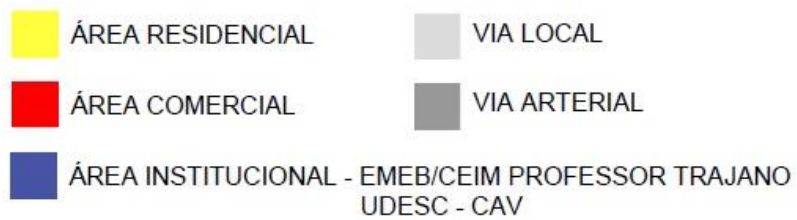
# Bairro Dom Daniel



- ÁREA COMERCIAL
- ÁREA RESIDENCIAL
- APP - RIO PONTE GRANDE
- ÁREA INSTITUCIONAL - IGREJA DO EVANGELHO QUADRANGULAR  
ESCOLA BÁSICA MUNICIPAL DOM DANIEL HOSTIN
- VIA LOCAL



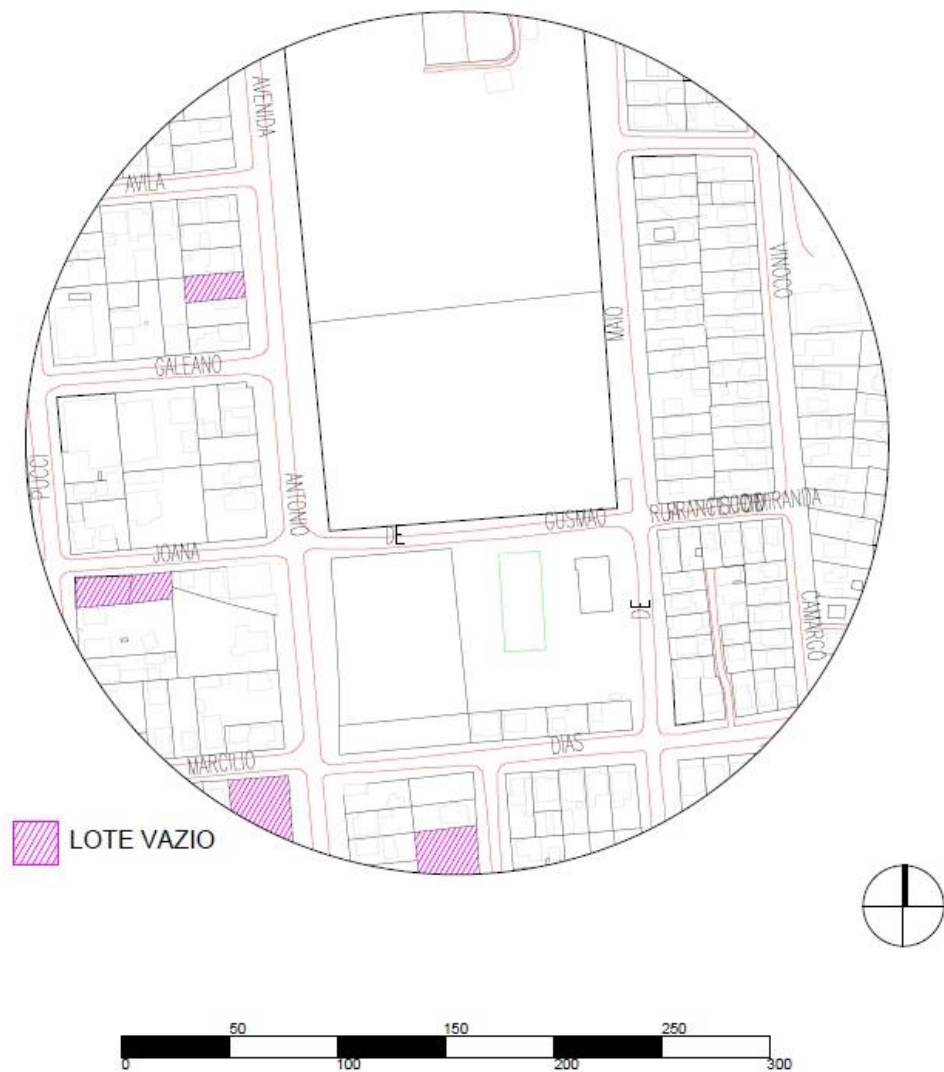
# Bairro Conta Dinheiro





### 3.3.1.3 Levantamento de Lotes Vazios

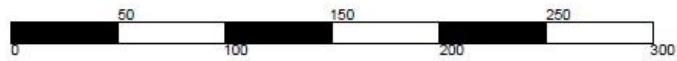
Bairro Da Várzea



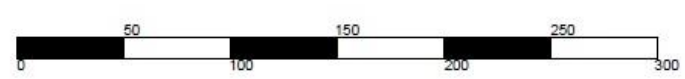
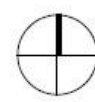
Bairro Dom Daniel



LOTE VAZIO



# Bairro Conta Dinheiro



## **4 PARTIDO GERAL**

### **4.1 Diretrizes**

O projeto tem como objetivo a requalificação urbana, arquitetônica e social dos bairros analisados. Para efetuar a implantação do novo modelo de habitação, as casas de madeira e as que ocupam áreas de risco/APP serão demolidas. As famílias desabrigadas ficarão em casas de passagem até que a construção dos novos modelos habitacionais seja realizada.

As casas de passagem serão construídas nos lotes vazios situados próximos à área de estudo, em Steel Frame. No bairro Da Várzea, como já existem os condomínios realizados pelo MCMV, os blocos serão demolidos um de cada vez, para que as casas de passagem consigam abrigar 8 famílias, residentes de cada bloco, por vez.

No bairro Dom Daniel, há muitas casas em situação de risco, portanto estas serão demolidas para a construção do novo modelo habitacional. As famílias temporariamente desabrigadas ficarão em 4 casas de passagem, totalizando 6 famílias em cada casa.

No Bairro Conta Dinheiro apenas algumas casas precisarão ser reconstruídas. Mas a implantação do novo modelo habitacional visa também a requalificação do bairro, melhorando-o arquitetonicamente.

### **4.2 Programa de Necessidades**

Requalificação urbana

- Redesenhar lotes e vias;
- Aumentar a área de APP para 30m;
- Equipamentos urbanos.

Residências – unidades com:

- 01, 02 e/ou 03 dormitórios;
- 01 sala (estar/jantar);
- 01 cozinha (opção de ser integrada à sala);
- 01 área de serviço;
- 01 e/ou 02 banheiros;
- 01 garagem;

- 01 varanda.

Áreas Comuns – com:

- Áreas de convívio social;
- Áreas verdes;
- Áreas para as crianças;
- Mobiliário urbano.

Comércio – unidades com:

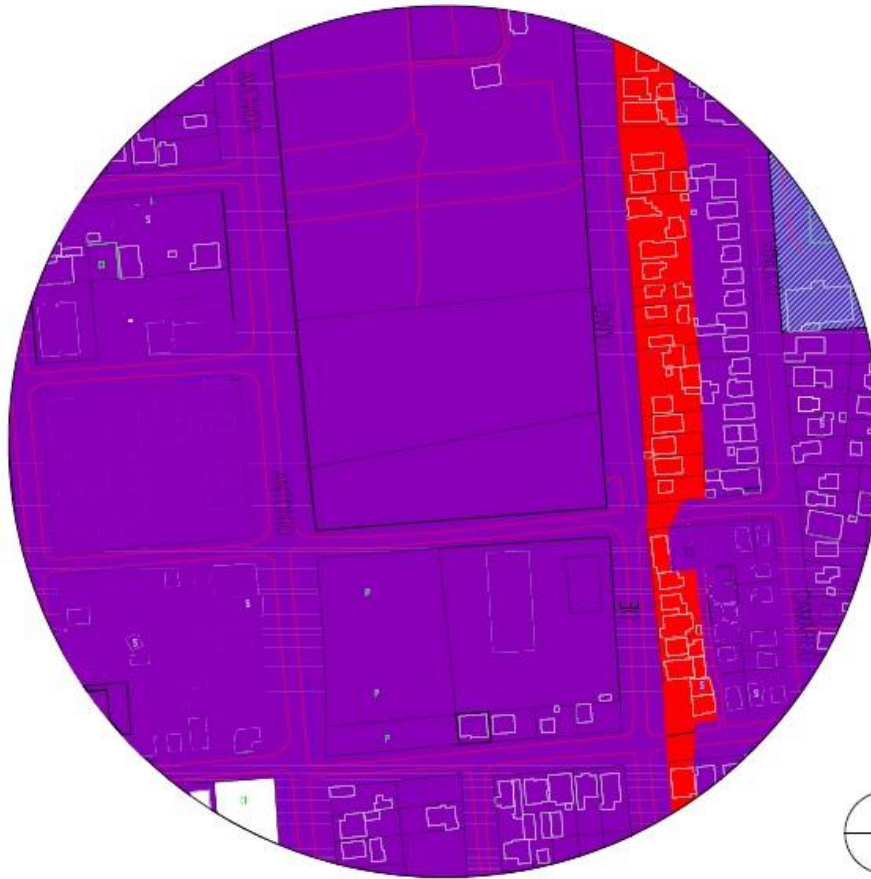
- Mostruário;
- Depósitos;
- Lavabos.

#### **4.3 Equipamentos de Interesse Coletivo**




- Mobiliário Urbano (bancos, áreas de convívio social, etc);
- Equipamentos Urbanos (iluminação pública, lixeiros, etc);
- Playground;
- Estacionamento;
- Áreas verdes (para jardins e/ou hortas);

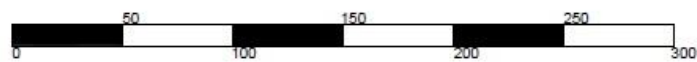
#### 4.4 Zoneamento

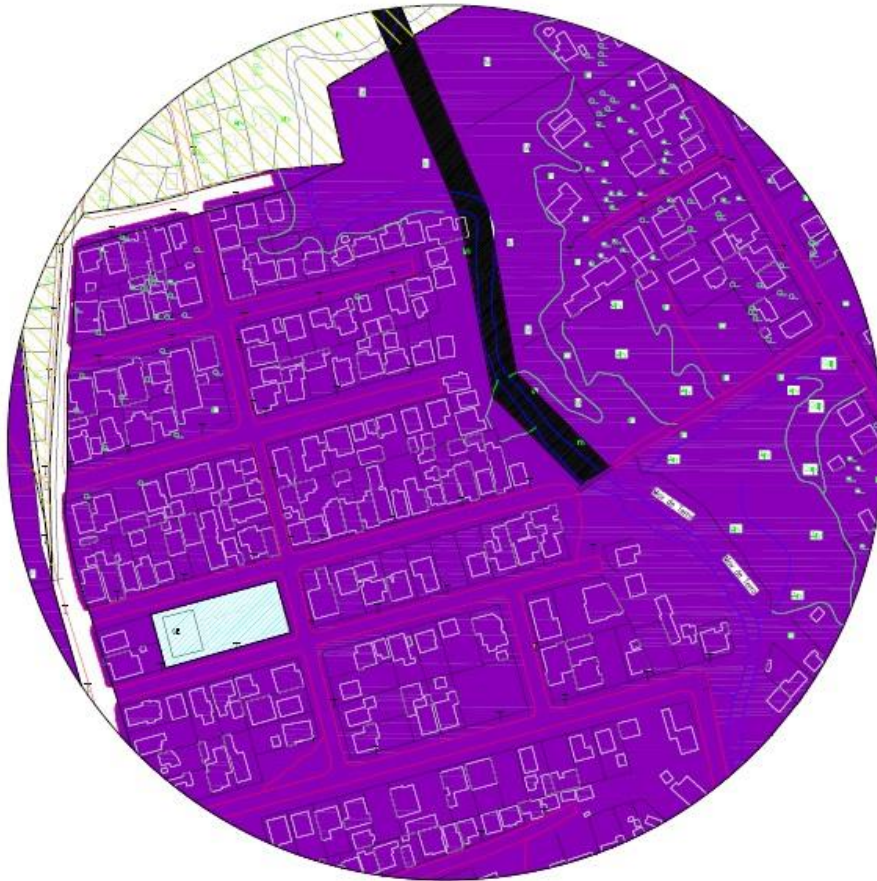
Plano Diretor: Bairro Da Várzea



#### MACRO ÁREA DE MORADIA - MAM

-  ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2 - ZRP2
-  EIXOS DE DESCENTRALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO 2 - EDD2
-  ÁREA DE USO INSTITUCIONAL CONSOLIDADA - AUIC





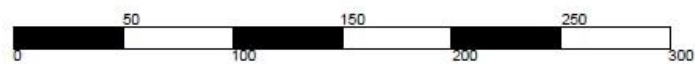
MACRO ÁREA DE MORADIA - MAM

 ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 2 - ZRP2

 EIXOS DE DESCENTRALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO 2 - EDD2

MACRO ÁREA DE ESPECIAL INTERESSE - MAEI




 ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - ZEIS

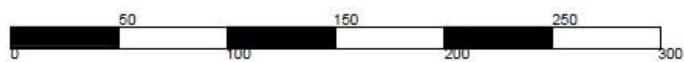




MACRO ÁREA DE MORADIA - MAM

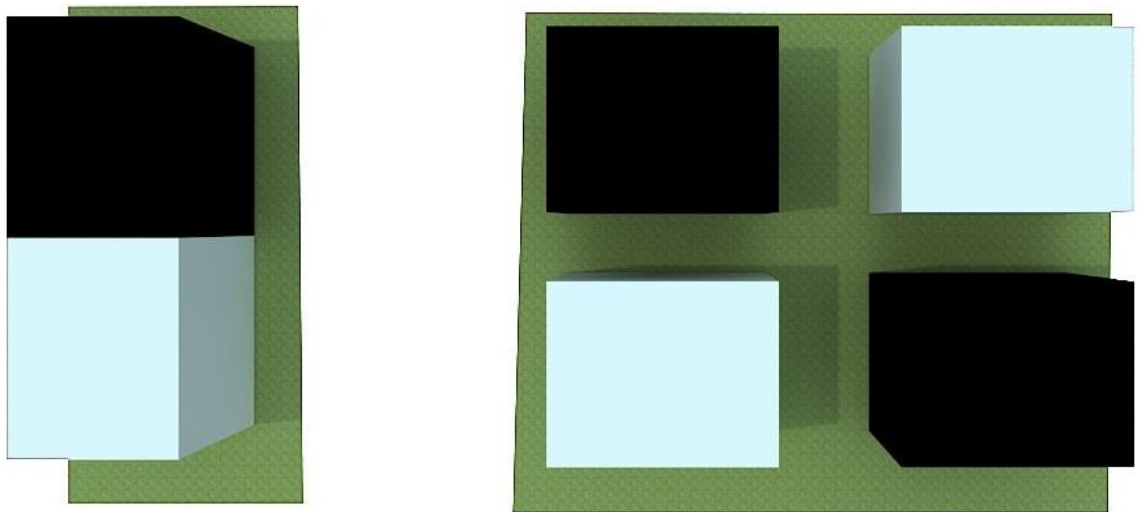


-  ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE 1 - ZRP1
-  EIXOS DE DESCENTRALIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO 2 - EDD2
-  ÁREA DE USO INSTITUCIONAL CONSOLIDADA - AUIC

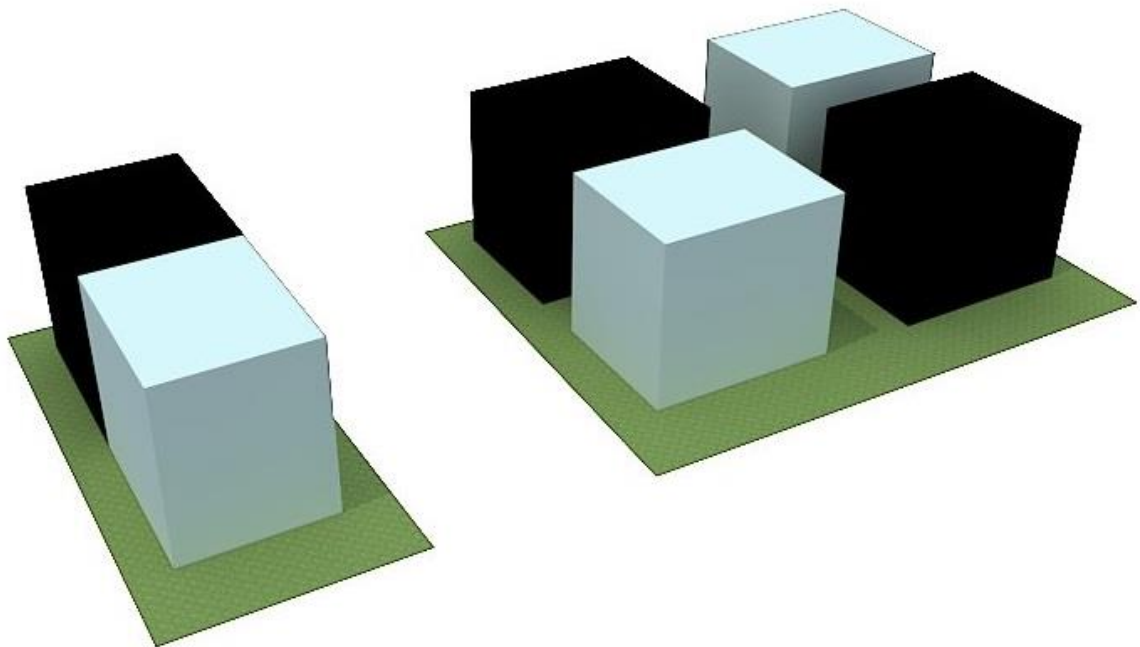




Partido Geral – Casas de Passagem



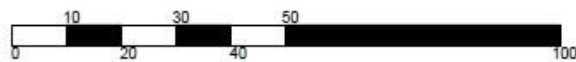
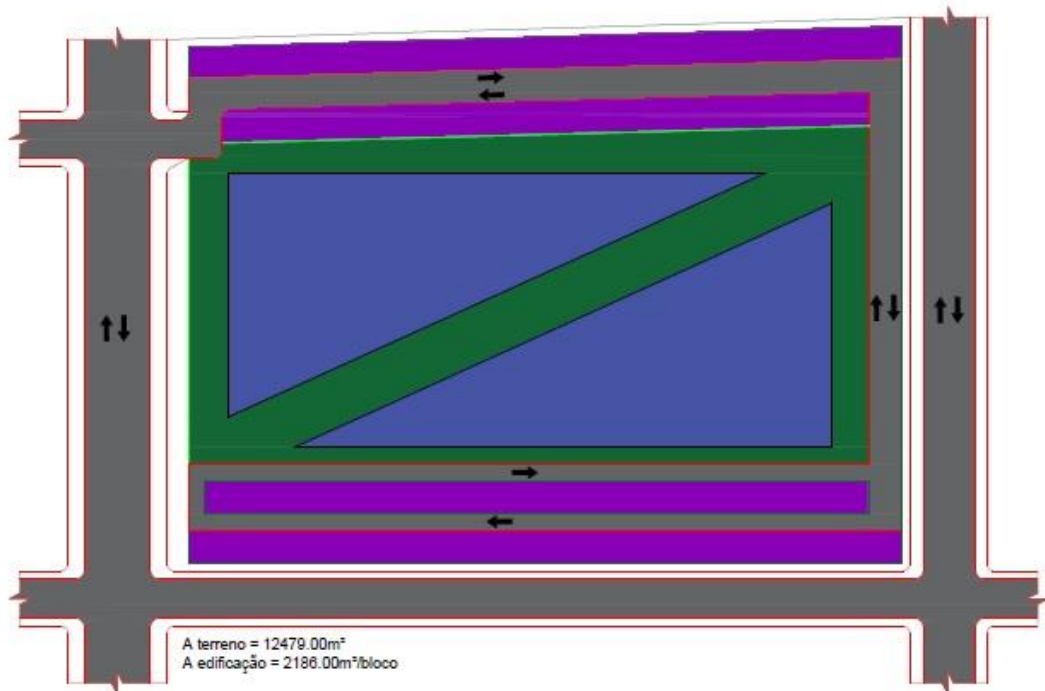
**Figura 38** | Casa de Passagem | Fonte: O autor.




**Figura 39** | Casa de Passagem | Fonte: O autor.

### Partido Geral – Proposta: Bairro Da Várzea

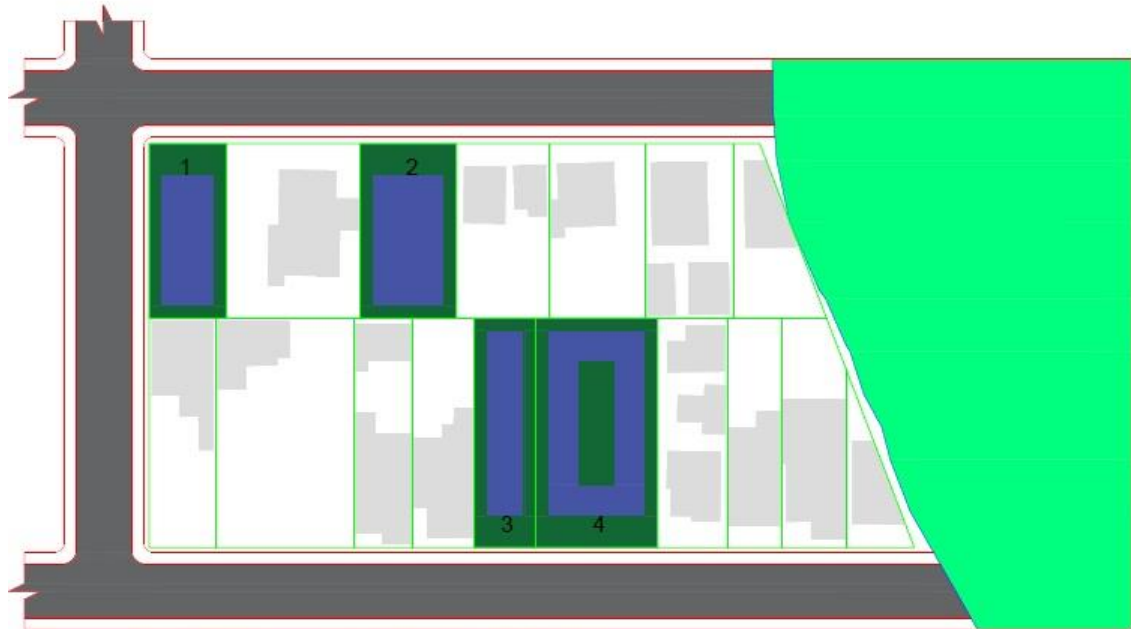
De acordo com o programa, os condomínios implantados pelo Programa Minha Casa Minha Vida foram demolidos do local para a implantação do novo modelo habitacional – também vertical – a ser desenvolvido. Foi proposta a criação de novas vias de circulação dentro do terreno, assim como vagas de estacionamento e áreas verdes para uso dos moradores, com playgrounds, áreas de lazer e convívio social.



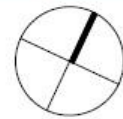
	EDIFICAÇÃO PROPOSTA	VIA LOCAL: 7.00m
	VIAS	CALÇADA: 1.50m
	ESTACIONAMENTO	VIA COLETORA: 9.50m
	ÁREA VERDE	CALÇADA: 2.00m
		VIA ARTERIAL: 12.00m
		CALÇADA: 3.00m
		RECUO FRONTAL: 4m
		RECUO LATERAL/POSTERIOR: 2m

### Partido Geral – Proposta: Bairro Dom Daniel

De acordo com o programa, o desenho dos lotes foi adaptado à proposta do projeto, que consiste em tornar o uso do solo mais eficiente. 6 casas de madeira foram retiradas do local por estarem invadindo uma área de APP, encontrando-se em situação de risco.

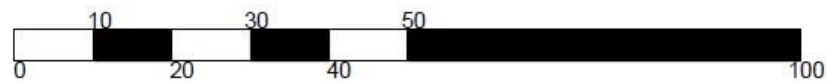


A terreno 1 = 219.00m <sup>2</sup>	A edificação 1 = 114.00m <sup>2</sup>
A terreno 2 = 270.00m <sup>2</sup>	A edificação 2 = 153.00m <sup>2</sup>
A terreno 3 = 227.00m <sup>2</sup>	A edificação 3 = 113.00m <sup>2</sup>
A terreno 4 = 447.00m <sup>2</sup>	A edificação 4 = 225.00m <sup>2</sup>



EDIFICAÇÃO PROPOSTA	EDIFICAÇÕES EXISTENTES EM ALVENARIA
VIAS	ÁREA VERDE
APP EXISTENTE	

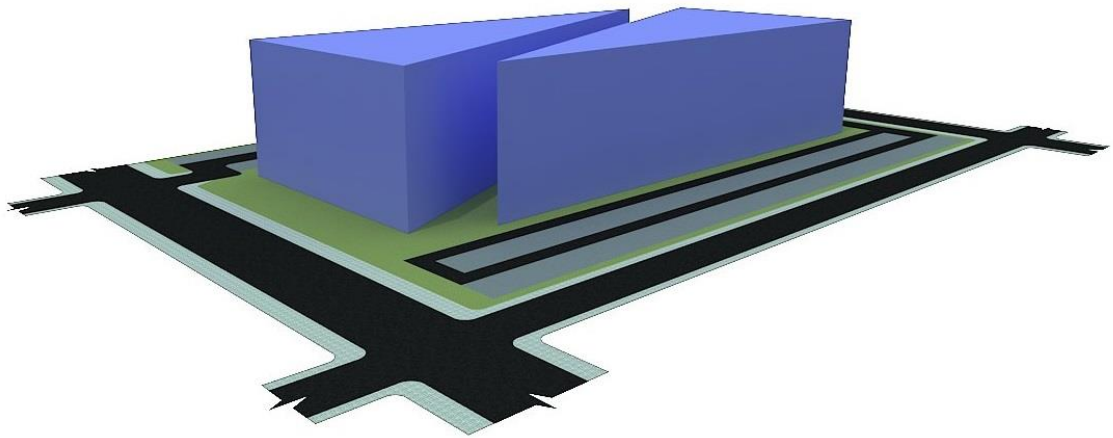
VIA LOCAL: 7.00m  
CALÇADAS: 1.50m  
RECUO FRONTAL: 4m  
RECUO LATERAL/POSTERIOR: 2m



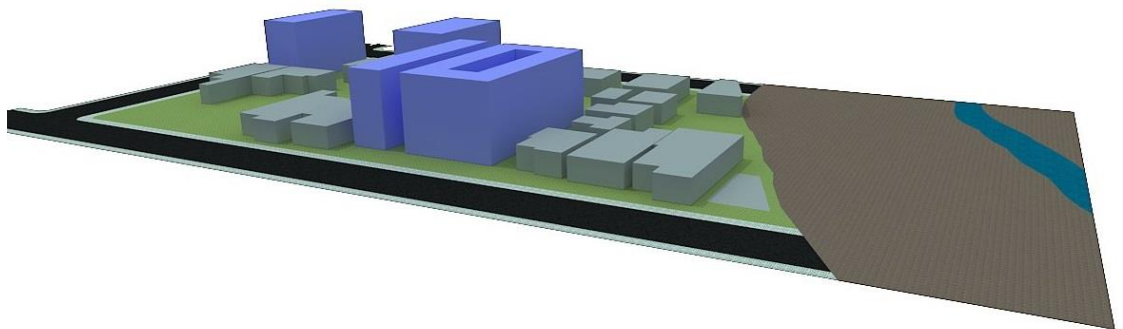
## Partido Geral – Proposta: Bairro Conta Dinheiro

De acordo com o programa, o desenho dos lotes foi adaptado ao programa de necessidades. As casas de madeira encontradas em situação precária foram removidas para a implantação do novo modelo habitacional que requalificará o espaço urbano.

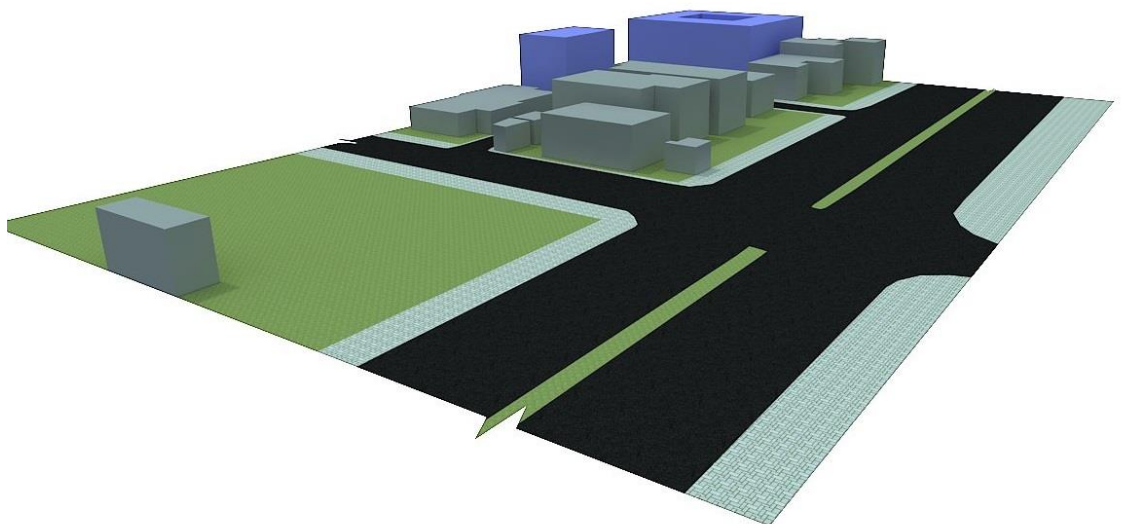




**Figura 40** | Proposta Bairro Da Várzea | Fonte: O autor.



**Figura 41** | Proposta Bairro Dom Daniel | Fonte: O autor.



**Figura 42** | Proposta Bairro Conta Dinheiro | Fonte: O autor.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

De acordo com as análises diagnosticadas acima, o presente trabalho trata da demanda habitacional como um problema qualitativo, e não apenas quantitativo, buscando solucionar, de forma harmônica, as necessidades da população como um todo.

A arquitetura contemporânea procura estimular as relações entre **pessoas vs. obra** e **pessoas vs. cidade**. A forma e a função estarão conectadas no programa desenvolvido, aliando a necessidade com a estética, uma vez que o problema da falta de habitação não é apenas social e físico, mas também arquitetônico.

É necessário que haja um interesse maior do poder público (seja municipal, estadual ou federal) em investir em habitações de interesse social, visto que o Brasil conta com mais de 33 milhões de pessoas sem moradia e/ou vivendo em condições precárias e em áreas de risco.

## **BIBLIOGRAFIA**

<http://portal.aprendiz.uol.com.br/content/brasil-tem-339-milhoes-de-pessoas-sem-moradia> (acessado em maio de 2017)

<https://www.campograndenews.com.br/artigos/desigualdade-pessoas-sem-casa-casas-sem-pessoas> (acessado em maio de 2017)

[https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento\\_de\\_cidades/article/viewFile/1020/1043](https://www.amigosdanatureza.org.br/publicacoes/index.php/gerenciamento_de_cidades/article/viewFile/1020/1043) (acessado em maio de 2017)

<http://orangearquitectura.blogspot.com.br/2012/05/infinita-habitacao-de-interesse-social.html> (acessado em maio de 2017)

<http://www.archdaily.com.br/br/802708/combinando-habitacao-social-e-turismo-para-resolver-a-crise-habitacional-em-havana> (acessado em junho de 2017)

<http://www.archdaily.com.br/br/797665/resultado-do-concurso-nacional-de-habitacao-codhab-df-setor-sol-nascente> (acessado em junho de 2017)

<https://concursosdeprojeto.org/2016/10/31/premiados-habitacao-coletiva-sol-nascente-codhab-df/> (acessado em junho de 2017)

<https://cosmopista.com/2011/08/03/quatro-vigas-solano/> (acessado em junho de 2017)

<https://arquiteturado brasil.wordpress.com/9-arquitetura-contemporanea/> (acessado em junho de 2017)

<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.199/6347> (acessado em junho de 2017)

Artigo: “O Espaço Urbano”: Da Construção e Valorização a Problemática Habitacional (Nilvam Jeronimo Ribeiro Bravin – UNICENTRO – PR, 2008)

Artigo: Déficit Habitacional: um problema a ser resolvido ou uma lição a ser aprendida? (Denise Morado Nascimento e Raquel Carvalho de Queiroz Braga – UFMG – MG, 2009)

Artigo: Atual Política Nacional de Habitação: Garantia de direito (Mauricleia Soares dos Santos – UFMA – MA, 2005)

Livro: O Espaço Urbano (Roberto Lobato Corrêa, 1995)