

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM IÇARA/SC

“Integrando habitação e lazer como promotores da qualidade de vida”.



ACADÊMICO: LUCAS DE SOUZA RANAKOVSKI

ORIENTADORA: RÚBIA CARMINATTI PETERSON



UNIVERSIDADE DO EXTREMO SUL CATARINENSE – UNESC
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO I
SEMESTRE: 2021/1

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM IÇARA/SC

INTEGRANDO HABITAÇÃO E LAZER COMO
PROMOTORES DA QUALIDADE DE VIDA.

ACADÊMICO: LUCAS DE SOUZA RANAKOVSKI
ORIENTADORA: RÚBIA CARMINATTI PETERSON

Tema

Habitação de Interesse Social

Palavras-chave

Habitação de interesse social;
Habitação popular;
Moradia adequada.

“Habitação acessível é aquela adequada em qualidade e localização, que não custa tanto a ponto de impedir seus moradores de arcar com outros custos básicos de vida ou ameaçar seu gozo de direitos humanos básicos.”
(MOREIRA, 2020)





AGRADECIMENTOS

Pela conclusão deste trabalho, agradeço à Deus por toda força e graça recebida para alcançar e concluir essa etapa em minha vida.

Agradeço a professora Rúbia Carminatti Peterson, pela sua orientação ao longo de toda essa jornada e por todo o conhecimento compartilhado, que tanto me ajudaram a chegar na conclusão deste trabalho.

Toda minha gratidão para minha família, minha mãe, amigos e colegas de curso. Vocês são o motivo do meu empenho e dedicação. Obrigado por permanecerem ao meu lado em todos os momentos.

Por fim, agradeço todas as pessoas que de alguma forma estiveram envolvidas na realização deste trabalho.



SUMÁRIO

CAPÍTULO I - INTRODUÇÃO

09

CAPÍTULO II - FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

19

CAPÍTULO III - CONTEXTUALIZAÇÃO DO RECORTE

41

CAPÍTULO IV - REFERENCIAIS PROJETUAIS

65

CAPÍTULO V - PARTIDO ARQUITETÔNICO

71

CONSIDERAÇÕES FINAIS

88



An aerial, black and white photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings and a mix of residential and commercial structures. A large, teal-colored vertical bar is positioned on the right side of the image, containing the word 'INTRODUÇÃO' in white, uppercase letters.

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Promovida com o objetivo de ajudar a reduzir o déficit habitacional do país, a habitação de interesse social é elemento fundamental para o desenvolvimento da construção civil. A habitação tem a função primordial do abrigo, o lar, Habitação de Interesse Social (HIS) como instrumento de construção da cidade e inclusão social

O primeiro capítulo deste trabalho final de graduação, tendo o nome de introdução expõe a problemática e justificativa do tema abordado, além dos objetivos e da metodologia de desenvolvimento do mesmo.

O segundo capítulo nomeado como fundamentação teórica apresenta “O que é uma habitação”, tendo como foco os conceitos, princípios, funcionalidade, históricos, para um desenvolvimento da sociedade no todo. São apresentados os conceitos de moradia adequada e as origens da habitação de interesse social no Brasil. Destaca-se ainda um breve histórico das políticas e programas voltados a habitação do Brasil em detrimento dos menos favorecidos financeiramente. O déficit habitacional é caracterizado atualmente no Brasil, no estado de Santa Catarina e no município de Içara, enfatizando a importância da habitação para a qualidade de vida e bem estar da população .





O terceiro capítulo apresenta a contextualização do recorte, onde apresenta-se o município de Içara/SC e as relações com a leitura das análises em diferentes escalas (regional, municipal e do recorte) onde serão expostas demonstrando, explicando e justificando a escolha do terreno.

O quarto capítulo apresenta os referenciais arquitetônicos, explicando e analisando projetos relacionando com o tema abordado. Nestes se evidencia as linguagens arquitetônicas e a relação dos projetos e habitação.

Por fim, o quinto capítulo, traz o “Partido Arquitetônico” da proposta deste trabalho. Encerra-se com a conclusão que apresenta as expectativas para a etapa seguinte de Trabalho final de graduação II e as referencias bibliográficas consultadas.

As etapas tem como objetivo estruturar o projeto de implantação de habitações de interesse social na região central de Içara, visando contemplar famílias do município que se encontram embutidas no déficit habitacional da cidade. Nesta etapa de trabalho final de graduação I objetiva-se chegar na etapa de partido arquitetônico do recorte. Na etapa seguinte, no trabalho final de graduação II alcançar o anteprojeto arquitetônico.

PROBLEMÁTICA

A Habitação de Interesse Social conceitualmente é direcionada à população de baixa renda que não possui moradia formal e nem tem acesso a recursos financeiros para contratação de profissionais da construção civil. O direito à moradia é considerado um direito fundamental de acordo com a Declaração dos Direitos Humanos, criada pela Organização das Nações Unidas – ONU no ano de 1948. No Brasil a constituição Federal de 1988 defende que todo cidadão tem direito à moradia digna e adequada. A moradia adequada tem que apresentar boas condições de proteção para os usuários, contra frio, calor, chuva, vento, umidade e, também, contra ameaças de incêndio, desmoronamento, inundação e qualquer outro fator que ponha em risco a saúde e a vida das pessoas. O tamanho da moradia e a quantidade de cômodos (quartos e banheiros, principalmente) devem ser condizentes com o número de moradores. Espaços adequados para lavar roupas, armazenar e cozinhar alimentos também são importantes.

Ao longo das décadas a falta de moradia é um problema recorrente no Brasil. As políticas públicas e programas de habitação no país documentadamente foram corrompidas por classes sociais dominantes, deixando de suprir as necessidades da população de baixa renda que no contexto geral foram prejudicados pelos interesses do setor privado. De acordo com o último estudo anual sobre o setor de habitação no país e a evolução de seus indicadores, o censo do Déficit Habitacional realizado pela Fundação João Pinheiro – MG constatou que no ano de 2019 o Brasil possuía um déficit habitacional de 5,8 milhões de residências. No estado de Santa Catarina 150.793 residências, e no município de Içara/SC segundo o Secretário de Assistência Social o déficit habitacional atinge a marca de 1.066 moradias.

Atualmente o Programa Minha Casa Minha Vida da Caixa Econômica Federal é o maior programa de habitação em execução no Brasil, aliado às políticas públicas de habitação vigentes têm sido importantes ferramentas para minimizar o problema da falta de habitação no país. Os avanços têm muitos pontos benéficos, porém em contrapartida diversos problemas e questionamentos são frequentemente discutidos em relação à quantitativos e qualitativos arquitetônicos e urbanísticos de implantação dessas habitações.

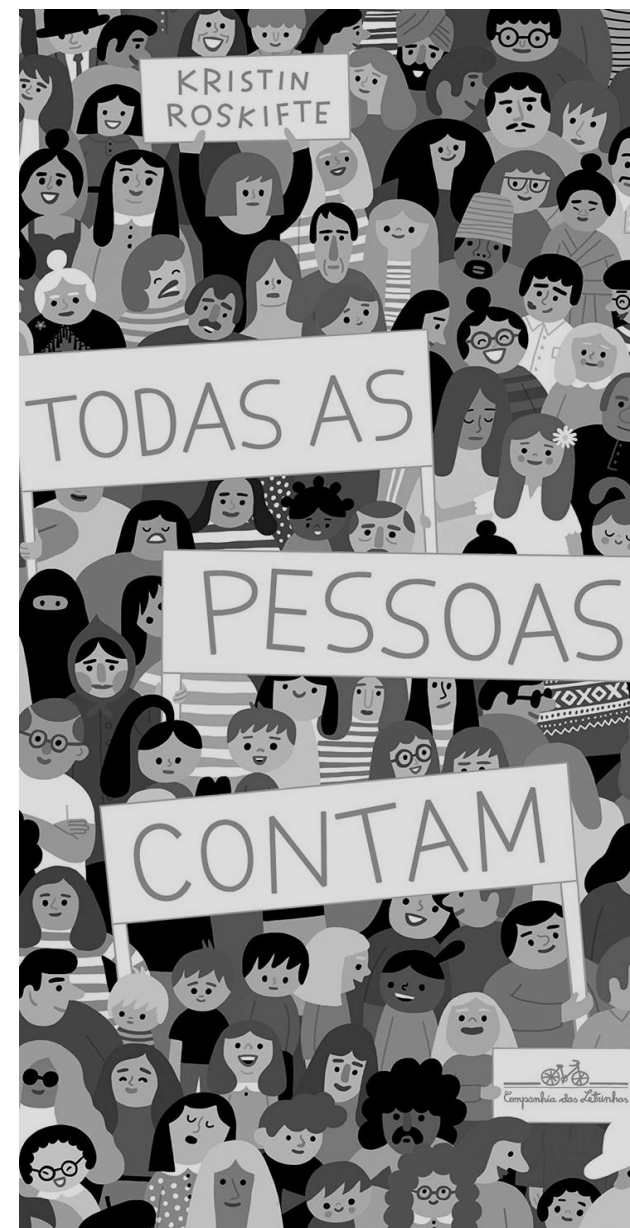


Figura 1: Capa do livro Todas as Pessoas Contam
Fonte: www.companhiadasletras.com.br

PROBLEMÁTICA

Inicialmente as habitações sociais são implantadas em locais mais afastados da zona urbana consolidada das cidades por questões de valorização dos terrenos, e sem a presença de equipamentos públicos próximos e muitas vezes sem qualquer infraestrutura existente. Esses Conjuntos Habitacionais são superdimensionados em sua escala e carimbados, isto é, são apenas construções executadas de projetos padrões sem qualquer cuidado/estudo do seu entorno, relacionados com a qualidade de vida dos moradores, apropriação dos espaços e os custos gerados futuramente para trazer a infraestrutura inexistente até os conjuntos.

A redução das desigualdades sociais e a busca pela equidade perpassam pela efetividade e eficácia das políticas públicas habitacionais que sejam capazes solucionar a falta e a precariedade de moradias e oferecer os demais serviços públicos essenciais aos cidadãos, aliada ainda a outras políticas públicas de promoção e desenvolvimento humano que garantam aos indivíduos uma melhor qualidade de vida. (MONTEIRO; 2017)

No município de Içara é possível identificar um crescimento de conjuntos habitacionais e loteamentos nos últimos anos. Indiferente do contexto nacional, as relações da cidade com a habitação social seguem a mesma linha de implantação das habitações. Projetos executados por empresas de caráter privado utilizando recursos públicos, onde tais construções são direcionados a Faixa 01 do programa Minha Casa Minha Vida – famílias com renda bruta de até R\$1.800,00 reais. Os conjuntos e loteamentos das figuras 01,02,03 e 04 estão localizados no Município de Içara/SC, sendo implantados fora da malha urbana consolidada, distantes da centralidade de equipamentos públicos, serviços, lazer e infraestrutura. A especulação imobiliária que gira em torno de grandes terrenos no centro da cidade torna os terrenos com custo elevado, as construtoras visando o lucro acima de tudo buscam construir em terrenos distantes que possuem menor valor aquisitivo. Claramente a reprodução em massa é identificada, sem qualquer preocupação com os usuários.



Figura 2: Conjunto Habitacional Boulevard das Palmeiras – Içara/SC
Fonte: www.sulinfoco.com.br



Figura 3: Loteamento Dona Emma Colonetti - Içara/SC
Fonte: www.sulinfoco.com.br



Figura 4: Loteamento José de Alencar – Içara/SC
Fonte: www.engeplus.com.br



Figura 5: Conjunto Habitacional Amanda Costa – Içara/SC
Fonte: www.engeplus.com.br

JUSTIFICATIVA

Considerando a problemática exposta, a habitação de interesse social é um tema de grande relevância para ser desenvolvido durante o Trabalho Final de Graduação. Articulando um projeto de arquitetura com edificações destinadas a moradia digna integradas ao lazer e comércio e inseridas na malha urbana consolidada na cidade.

Habitação é um tema muito pontual e relevante, nos últimos anos surgiu um forte mercado com os incentivos do programa do Governo Federal, “Minha Casa, Minha Vida” para atender principalmente às classes mais carentes. A demanda por falta de habitação é bastante importante desde as cidades metropolitanas até as cidades menores em desenvolvimento, como o município de Içara/SC.

Destaca-se a importância de projetos com qualidade arquitetônica, seja ela estética e funcional. Habitação de Interesse Social (HIS) é um tema que já foi amplamente discutido, pesquisado e teorizado, no entanto a teoria não obteve resultados satisfatórios na prática, onde projetos são guiados apenas por fatores econômicos, pela visão de lucro das construtoras, sem pensar no conforto do usuário e outras análises de pós-ocupação. A segregação de classes é visivelmente aparente.

A produção e oferta de moradias populares vem sempre gerando polêmicas, seja pelo Estado ou pela iniciativa privada, a qualidade dos espaços projetados e construídos e a inserção na cidade, ainda não enfrentada. É importante destacar que a demanda é das maiores e a arquitetura de qualidade deveria abarcar essa demanda. Os equipamentos públicos, área de concentração de empregos, serviços, áreas de lazer, transporte público, e maior qualidade de vida sempre ficam mais próximas da região central da cidade inserida na malha urbana consolidada. Essa proximidade de habitação e demais serviços sempre facilita a vida da população, gerando uma melhor qualidade de vida aos usuários.

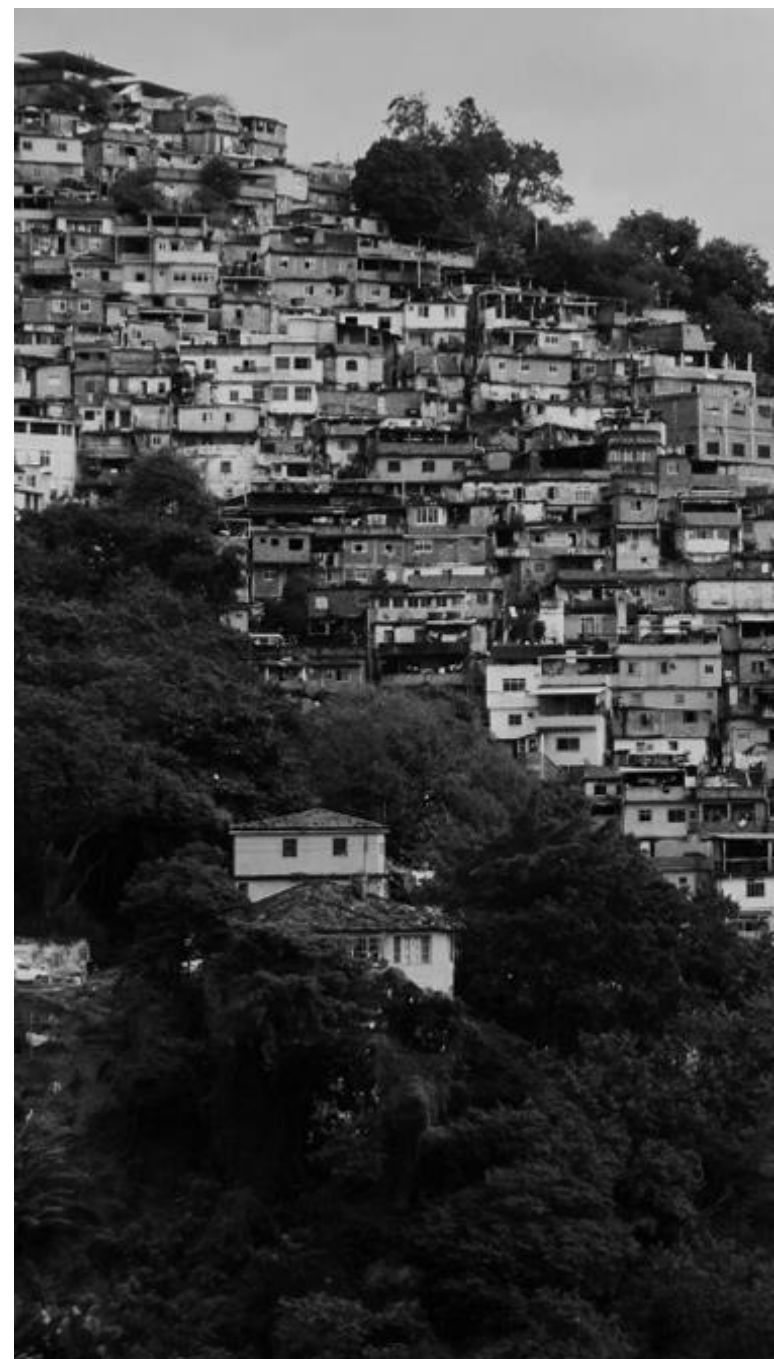


Figura 6: Programa Emprega JUV
Fonte: www.prefeitura.rio

OBJETIVOS

OBJETIVO GERAL DO TFG

Elaborar um anteprojeto de um Conjunto habitacional de Interesse Social na cidade de Içara/SC tendo como premissa a qualidade arquitetônica e a inserção urbana do conjunto, de maneira a proporcionar a inclusão socioespacial, inserindo o projeto proposto em uma área mais próxima dos equipamentos públicos comunitários e servidos por infraestruturas urbanas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE TFG 1

- 1 Estudar referências bibliográficas a fim de ampliar a compreensão das questões e conceitos relacionados a Habitação de Interesse Social.
- 2 Contextualizar a produção de Habitação de Interesse Social, compreendendo as Políticas Públicas e Programas Habitacionais nas esferas Federal, Estadual e Municipal.
- 3 Compreender e analisar o contexto da produção da Habitação de Interesse Social no município de Içara, e apontar possíveis áreas para a implantação do projeto proposto.
- 4 Buscar referenciais de conjuntos habitacionais que contribuem na elaboração do projeto proposto.
- 5 Elaborar, com base nos condicionantes elencados, o partido arquitetônico em TFG-I e desenvolvê-lo como anteprojeto em TFG-II.

METODOLOGIA

A metodologia utilizada para compor a pesquisa, é baseada em levantamentos de dados, análise e proposições, utilizando como ferramenta de busca e pesquisa, livros, sites, artigos, entrevistas, mídias digitais, bem como as indicações do professor orientador que possam contribuir para a discussão e domínio do tema. Em seguida, esses dados foram organizados sequencialmente, divididos entre as quatro principais etapas de desenvolvimento do trabalho, que são:

1 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A primeira etapa consiste em uma pesquisa sobre os principais conteúdos relacionados com o tema Habitação de Interesse Social, com enfoque no histórico da habitação no Brasil e a cronologia dos programas e políticas públicas com o objetivo de consolidar o entendimento do trabalho.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO DO RECORTE

Elaboração de uma pesquisa e avaliação referenciais nacionais e internacionais de experiências na elaboração de projetos de habitação de interesse social. Buscando compreender suas soluções quanto ao programa de necessidades, implantação, escala, forma e materialidade.

3 REFERENCIAIS ARQUITETÔNICOS

Estudar o histórico e condição atual do município de Içara/SC, o histórico do recorte, além do levantamento físico territorial e diagnóstico da infraestrutura e equipamentos do entorno por meio de mapas de estudo, bem como de análises nas escalas regional, municipal e do bairro por meio de mapas cartográficos e confronto das estatísticas recolhidas, justificando a escolha do recorte.

4 PARTIDO ARQUITETÔNICO

Definição de intenções, conceitos e diretrizes de projeto, elaboração da proposta a partir do lançamento e pré-dimensionamento do programa de necessidades, aspectos conceituais que possibilitem a proposição arquitetônico urbanística em nível de partido em TFGI, para o prosseguimento da proposta a nível de anteprojeto em TFGII.



An aerial, black and white photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous buildings, roads, and green spaces. A prominent teal-colored vertical bar is positioned on the right side of the image, containing white text. The background image is slightly faded and has a grainy texture.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O CONCEITO DE HABITAÇÃO POPULAR

Segundo ABIKO (1995), habitação popular é definida como sinônimo de abrigo, e são qualificadas como moradias direcionadas à população de baixa renda, construídas de modo a assegurar condições necessárias para a moradia sem que haja a necessidade de altos custos na produção das habitações.

O surgimento de moradias populares visa minimizar o déficit habitacional, mas, em princípio, essas moradias ainda não atingiram as condições mínimas de vida, exceto que a demanda não atingiu o nível necessário para beneficiar todas as famílias. Além do número insuficiente de moradias de interesse social, o problema se espalhou pela falta de condições adequadas de moradia, conforto e beleza, em sua maioria de má qualidade, e pela falta de escala e isolamento dos centros urbanos (ABIKO 1995).

BONDUKI (2007) define as habitações de interesse social (HIS) pelo modo de produção, que podem advir por diferentes setores, sendo eles o setor privado (cortiços, vilas e correr de casas), estatal (habitações produzidas pelo estado) e a habitação produzida pelo próprio morador (favela e periferia).

No entanto ABIKO (1995) denomina habitação social com diferentes termos, sendo eles a habitação subnormal, habitação de interesse social, habitação de baixo custo e habitação para população de baixa renda:

- ✓ Sendo a habitação subnormal aquela onde não há condições mínimas de habitabilidade como segurança, durabilidade, dimensionamento e salubridade.
- ✓ Habitação de baixo custo é o termo utilizado para denotar a habitação barata sem que signifique necessariamente habitação para população de baixa renda.
- ✓ Habitação de interesse social ou habitação social é um termo que envolve programas habitacionais para faixas de menor renda.
- ✓ Habitação para população de baixa renda têm a mesma conotação que habitação social. No entanto, é definida a renda máxima das famílias situadas neste atendimento.



Figura 7: Residencial Clodoaldo Sampaio - Pernambuco/Brasil
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 8: Sobrados Novo Jardim - Pernambuco/Brasil
Fonte: www.archdaily.com.br

O CONCEITO DE MORADIA ADEQUADA

Os seres humanos são criaturas frágeis e, por razões fisiológicas, seus corpos precisam de abrigo. Os humanos precisam de um lugar onde possam se proteger das condições climáticas adversas: do frio e do calor excessivo, da chuva, do vento e da neve. Eles precisam de um lugar onde possam se proteger das ameaças naturais e das ruas. No entanto, os humanos são mais do que apenas corpos. Na verdade, são seus pensamentos, conhecimento e consciência que o tornam diferente dos outros, o que também requer abrigo e um lugar. É necessário um lugar onde possa pensar sem interferência, possa interagir de forma privada e amorosa com os outros, ser notado, retenha sua memória, expresse sua personalidade e viva sem uma máscara, após um longo dia de descanso.

Por estas e outras razões, a moradia adequada é um dos direitos humanos garantidos a todos pela legislação internacional e também pela Constituição brasileira. Esse direito fundamental foi reconhecido em 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos (NAÇÕES UNIDAS, 1948) como integrante do direito a um padrão de vida adequada, e também em 1966 pelo Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (NAÇÕES UNIDAS, 1992), tornando-se um direito humano universal, aceito e aplicável em todas as partes do mundo como um dos direitos fundamentais para a vida das pessoas.

Embora esse direito ocupe uma posição importante no ordenamento jurídico global, mais de um bilhão de pessoas no Brasil e no mundo vivem em favelas e assentamentos informais, vivendo em um ambiente de moradia insuficiente e riscos à saúde. Na maioria dos casos, esses ambientes são desolados, sem qualidade arquitetônica e urbana, e as casas são executadas por autoconstrução. As políticas públicas e os planos habitacionais não têm sido eficazes na solução desses problemas, que vêm se agravando de forma preocupante há muitos anos, cabendo ao governo garantir políticas para que todos possam usufruir do direito à moradia adequada. Conforme os exemplos de moradias inadequadas, a figura 09 apresenta a maior favela do mundo localizada no continente Africano, assim como as demais figuras no Chile, El Salvador e Brasil que exemplificam as construções aglomeradas, inadequadas e que botam a vida dos usuários em risco.



Figura 9: Comunidade Kibera – Nairobi/África
Fonte: www.gigantesdomundo.blogspot.com



Figura 10: Comum, Champerío Tugurio/El Salvador
Fonte: www.rioonwatch.org.br

O CONCEITO DE MORADIA ADEQUADA

A moradia adequada se caracteriza por uma construção que segue uma série de condições que devem ser atendidas antes que a moradia seja considerada com as condições mínimas para ser habitável. A fim de satisfazer o direito à moradia adequada, certos padrões devem ser atendidos. Esses padrões são tão importantes quanto a disponibilidade da própria habitação. No ano de 1991 o Comitê sobre os Direitos Econômicos, Sociais e Culturais define o que considera uma moradia adequada:

- **Segurança da posse:** a moradia não é adequada se os seus ocupantes não têm um grau de segurança de posse que garanta a proteção legal contra despejos forçados, perseguição e outras ameaças.
- **Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura:** a moradia não é adequada, se os seus ocupantes não têm água potável, saneamento básico, energia para cozinhar, aquecimento, iluminação, armazenamento de alimentos ou coleta de lixo.
- **Economicidade:** a moradia não é adequada, se o seu custo ameaça ou compromete o exercício de outros direitos humanos dos ocupantes.
- **Habitabilidade:** a moradia não é adequada se não garantir a segurança física e estrutural proporcionando um espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde.
- **Acessibilidade:** à moradia não é adequada se as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados não são levadas em conta.
- **Localização:** a moradia não é adequada se for isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras instalações sociais ou, se localizados em áreas poluídas ou perigosas.
- **Adequação cultural:** a moradia não é adequada se não respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural (UNITED NATIONS, 1991).

Figura 11: Comunidade Población Callampa Campamento/Chile
Fonte: www.rioonwatch.org.br



Figura 12: Comunidade da Rocinha - Rio de Janeiro/Brasil
Fonte: www.arqfuturo.com.br



Figura 13: Comunidade Frei Damião - Palhoça/SC
Fonte: www.tudosobrefloripa.com.br



O CONCEITO DE MORADIA ADEQUADA

O Comitê de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais das Nações Unidas esclareceu as características do direito à moradia adequada em seus comentários gerais. O Comitê enfatiza que o direito à moradia adequada não deve ser interpretado de forma restritiva. Em vez disso, deve ser visto como o direito de viver em segurança, paz e dignidade. A melhor forma de entender o direito à moradia adequada é entender que ele é composto por três elementos: liberdades, garantias e proteções.

O direito à moradia adequada inclui, mas não se limita, às seguintes liberdades:

- Proteção contra a remoção forçada, a destruição arbitrária e a demolição da própria casa;
- O direito de ser livre de interferências na sua casa, à privacidade e à família;
- O direito de escolher a própria residência, de determinar onde viver e de ter liberdade de movimento.

O direito à moradia adequada inclui, mas não se limita, às seguintes garantias:

- Segurança da posse;
- Restituição da moradia, da terra e da propriedade;
- Acesso igualitário e não discriminatório à moradia adequada;
- Participação, em níveis internacional e comunitário, na tomada de decisões referentes à moradia.

Por fim, o direito à moradia adequada também inclui proteções:

- Proteção contra remoção forçada é um elemento-chave do direito à habitação adequada e está intimamente ligada à segurança da posse.

Dos mais de 65,5 milhões de domicílios ocupados pelos mais de 210 milhões de brasileiros, 5,127 milhões (7,8%) correspondem a moradias irregulares. De acordo com o IBGE, correspondem a famílias com padrões urbanos irregulares, falta de serviços públicos necessários e nenhuma localidade em áreas de ocupação restrita. Favelas, invasões, cavernas, baixadas, comunidades, aldeias, subterrâneos, zoneamento irregular, cabanas e palafitas estão todos incluídos na classificação, segundo informações divulgadas em maio de 2020, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

Os principais motivos relacionados a problemas habitacionais no Brasil decorrem da desigualdade social, principalmente do crescimento populacional que dificultou a obtenção de moradia. Desde o início do processo de construção das cidades e da sociedade brasileira, houve o descompasso entre a aquisição de habitação e o crescimento da população.

No final do século XIX, com a extinção da escravidão no Brasil, os negros são deixados para se sustentar sem nenhuma referencia, expulsos do campo, para migrar dentro da cidade. Ao mesmo tempo, o país incentiva a adesão imigrante, principalmente Europa para integrá-los na sociedade. O número de participantes os imigrantes do país, principalmente de São Paulo, entre 1886 e em 1900, cerca de 900.000 estrangeiros entraram na cidade. Esses fatores levaram ao aumento da população urbana, principalmente em Santo Paulo e Rio de Janeiro, que geraram demanda habitacional, transporte e outros serviços da cidade eram inéditos. (MARICATO, 1997; BONDUKI, 2004).

Entre 1886 e 1900, primeira crise imobiliária de São Paulo, levando a pobreza, desemprego, isolamento social, crime, condições insalubres e falta de instalações de saneamento básico levaram a surtos. As epidemias ocupam parte da vida da população, principalmente Crianças e idosos. No período da República Velha (1889-1930), a habitação ou a produção habitacional quase não apareceram. Regular o mercado de locação residencial, o liberalismo e proprietários favorecidos por meio de incentivos fiscais, segurança jurídica e tolerância das edificações e normas sanitárias. Basicamente abençoando o proprietário, visando apenas lucratividade. Para trabalhadores sem apoio governamental não existe outra opção, mas ocupar cortiços, quartos de hóspedes e vilas localizadas perto do centro industrial. (ROLNIK, 1981; BONDUKI, 2004).



Figura 14: Vila Maria Zélia – São Paulo
Fonte: www.br.pinterest.com



Figura 15: início das favelas - Brasil
Fonte: www.favelaempauta.com

ORIGENS DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

O problema da habitação no Brasil tem suas origens associadas ao período de transição de um modelo socioeconômico agrário-exportador para um modelo urbano industrial. Tal qual argumenta Nabil Bonduki (2011), em fins do século XIX, já se reconhecia a falta de habitações e a caracterização de novas demandas. Essas novas necessidades habitacionais eram atendidas, sobretudo por um setor chamado de rentista, iniciativa privada que produzia unidades habitacionais altamente densas em ocupação e caracterizadas por condições insalubres de moradia, sendo os cortiços soluções recorrentes. A grande densidade de ocupação desses imóveis tornava-os altamente lucrativos, tendo em vista sua condição de acesso ser justamente o aluguel.

No sentido de se conceder favores à iniciativa privada, para que ela possa produzir moradias mais baratas e, portanto, a aluguéis mais baixos, é a predominante em todo o país. O governo não deve produzir casas para os operários mas estimular os particulares a investirem, é a lógica que orienta, de modo geral, o Estado liberal da República Velha. E a solução tida como a ideal, tendo recebido inúmeros incentivos do poder público, é a promoção de vilas operárias pelos próprios industriais para servirem de moradia a seus empregados.

As vilas operárias eram conjuntos de casas construídas pelas indústrias para serem alugadas a baixos aluguéis ou mesmo oferecidas gratuitamente a seus operários. Estas iniciativas tiveram um impacto importante em várias cidades brasileiras, pois são os primeiros empreendimentos habitacionais de grande porte construídos no país. Vinculadas à emergência do trabalho livre no país, grande parte das vilas operárias surgem em decorrência da necessidade de as empresas fixarem seus operários nas imediações das suas instalações, mantendo-os sob seu controle político e ideológico e criando um mercado de trabalho cativo.



Figura 16: Fábrica e vila operária – São Paulo
Fonte: www.saopauloinfoco.com.br

POLÍTICAS E PROGRAMAS DE HABITAÇÃO SOCIAL

CRONOLOGIA DAS POLÍTICAS E PROGRAMAS HABITACIONAIS NO BRASIL – Fonte: Autor

DÉCADA DE 30 IAPs



Figura 17: Edifício Pedregulho - Brasil
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 18: Edifício Japurá - Brasil
Fonte: www.vitruvius.com.br

DÉCADA DE 40 À 60

CRÉDITO IMOBILIÁRIO CEF/IAPs

- Período de 1937 a 1964
- Produção de 140 mil moradias
- Forte influência do modernismo

As cidades brasileiras são fruto de um processo de urbanização extremamente desigual. Um breve histórico da formação do problema habitacional brasileiro nos mostra como o problema da moradia tem sido tratado no Brasil, tendo como enfoque processo desigual de produção habitacional.

O Brasil conta hoje com aproximadamente 80% da sua população morando em área urbana. O déficit habitacional se agrava cada vez mais, principalmente nos grandes centros urbanos e, em escala variável, as cidades brasileiras apresentam problemas comuns relacionados à falta de planejamento, ausência de reforma fundiária, de controle sobre o uso e a forma de ocupação do solo. Alguns estudos mostram que o déficit habitacional no Brasil corresponde a 5,8 milhões de moradias, das quais 82% estão localizadas na área urbana. Por volta de 89% do problema de moradia está concentrado nas populações de baixa renda, a camada da população mais atingida pelas diversas consequências das desigualdades sociais (FJP/Pnad, 2019).

Além do grande déficit habitacional, existe outro problema histórico na área de habitação, qual seja: a fragmentação, descontinuidade e desarticulação das políticas habitacionais nos três âmbitos de governo, com evidente pulverização de recursos entre diversos programas. Com vistas a enfrentar esses dois grandes problemas, falta de moradia digna e desarticulação entre União, Estados e Municípios na execução de políticas habitacionais, o governo federal decidiu retomar o processo de planejamento do setor habitacional, traçando assim, com a ajuda do Conselho Nacional das Cidades, uma Política Nacional de Habitação.

1942 LEI DO INQUILINATO

- Lei objetivava o controle dos aluguéis
- Lei pouco eficaz

1946 FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR

- Período de 1946 a 1960
- Primeiro órgão a trabalhar exclusivamente com habitação social
- Baixa produção de moradia

1964 SFH/BNH

- Golpe do Estado, intervenção militar em 1964
- Criação do SFH e do BNH, pela Lei nº 4.380/64
- Produção de 4,3 milhões de moradias
- Produção em massa
- Qualidade arquitetônica questionáveis

2000 AUMENTO DAS OCUPAÇÕES IRREGULARES



Figura 19: Habitação Irregular - Brasil
Fonte: www.mg.gov.br/

1988 CONSTITUIÇÃO FEDERAL

- Capítulo da política pública:
- Artigo 182: Funções sociais da cidade e propriedade
- Artigo 183: Usucapião urbana (regularização de áreas ocupadas).

1986 EXTINÇÃO BNH



Figura 20: Habitação BNH - Brasil
Fonte: www.resimob.com.br

2001 LEI 10.257/2001 ESTATUTO DA CIDADE

- Regulamenta os artigos 182 e 183
- Ordenamento territorial
- Função social da cidade e da habitação
- Estabelece prazos para os municípios elaborem o Plano Diretor

- 2003 Lei 10.683/2003 Ministério das Cidades
- 2004 Conselho Nacional das Cidades
- 2005 Lei Federal Snhis
- 2006 Nova Pnh/Snh
- 2008 Planhab
- 2009 Minha Casa Minha Vida
- 2020 Casa Verde e Amarela

INSTITUTO DE APOSENTADORIA E PENSÃO - IAPs

Os Institutos de Aposentadoria e Pensão (IAPs) foram as primeiras instituições públicas que investiram na questão habitacional, mas sua principal finalidade era proporcionar benefícios previdenciários e assistência médica aos seus associados. Os Institutos foram muito importantes para a viabilização das incorporações imobiliárias, possibilitando o processo de verticalização e especulação imobiliária.

Bonduki (2004) salienta que os investimentos em habitação aparecem como instrumentos de capitalização desprovidos de interesse social. Entre 1933 e 1938 foram criados seis IAPS, que eram regulamentados por leis específicas de cada IAP. Essa disparidade foi obstáculo para unificação e racionalização, dificultando a implantação de uma política habitacional consistente a partir dos fundos previdenciários. Em 1937, os IAPS passaram a atuar no campo habitacional, onde poderiam investir até 50% de suas reservas para o financiamento habitacional. Além da atuação no setor de habitações, os IAPS também investiram seus recursos em projetos estratégicos como a Companhia Siderúrgica Nacional, a construção de Brasília, entre outros. Sobre os conjuntos habitacionais produzidos pelos IAPS, Bonduki (2004) acredita que:

[...] o nascimento da habitação como uma questão social também significou a formulação de uma nova proposta não apenas de arquitetura e urbanismo, mas também de produção, incorporando os pressupostos do movimento moderno que propunham a edificação em série, com padronização e pré-fabricação, como instrumentos para atender às grandes demandas existentes nas cidades contemporâneas, marcadas pela presença do operariado (BONDUKI, 2004, p.15).



Figura 21: Vila do IAPI - Porto Alegre/ Brasil
Fonte: www.br.pinterest.com

O programa estava preocupado com uma política de projeto, onde as soluções habitacionais devem estar relacionadas a onde seriam inseridas e a economia como base para suas diretrizes, permitindo a qualidade de baixo custo. Durante sua primeira década, os institutos construíram 31. 587 habitações. Mostraram as principais características tipológicas, o uso de pilotis, fachadas livres, implantação racional, uso de cobertura para atividades de lazer, uma combinação de edifícios de altura com casas isoladas sem família. A qualidade das construções, as vastas unidades e o design que a moradia deve estar relacionada à implementação de equipamentos comunitários, também são características.

BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO - BNH

O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado pela Lei 4380/64 que instituiu “a correção monetária e o Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o órgão central orientando e disciplinando a habitação no País” (LEI 4380/64). Nessa época os conjuntos habitacionais podiam ser financiados através do BNH e por grandes indústrias. A criação do BNH ocorreu cinco meses atrás, após o golpe de 64. Um produto da ditadura que então se instalou, dadas as características econômicas, políticas e ideológicas de sua atuação.

Entre as décadas de 1960 e 1980, período de implementação da política habitacional gerenciada pelo BNH, a característica predominante da produção habitacional era a busca da eficácia voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o déficit habitacional mesmo sem atender às necessidades dos usuários (Bonduki, 2004). Dessa maneira, foram priorizados os investimentos na construção intensiva de casas para venda, estimulando a construção civil e amenizando o desemprego, já que era capaz de absorver mão-de-obra qualificada nos grandes centros.

Para Bonduki (2008), o BNH, criado após o golpe em 1964, foi uma resposta do governo militar à forte crise habitacional presente no país que se urbanizou aceleradamente. O Banco buscava adquirir o apoio das massas populares urbanas e criar uma política permanente de financiamento, que estruturasse o setor da construção civil habitacional. O BNH, durante sua vigência, financiou 4,8 milhões de habitações, em torno de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. As habitações financiadas se destinaram a todas as faixas de renda, pela promoção privada das Companhias de Habitação Popular e pela incorporação imobiliária. Porém, a população de baixa renda é responsável por apenas 20% dos financiamentos. Além das habitações, foram financiadas obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais, vinculados aos empreendimentos habitacionais.

As Companhias Estaduais de Habitação (COHABS) eram as principais responsáveis pelo atendimento das demandas do BNH e, quando o Banco entrou em declínio, as Companhias tiveram seus financiamentos restringidos pelo governo central, a fim de diminuir o endividamento dos estados e municípios com a União. Desse modo, elas passaram de agentes promotores e executores de obras para órgãos assessores, diminuindo a capacidade de atuação dos estados e municípios na questão habitacional (Botega, 2007).



Figura 22: Conjunto habitacional Cidade de Tiradentes - São Paulo/Brasil
Fonte: www.saopauloinfoco.com.br

MINHA CASA MINHA VIDA - MCMV

No final de 2008, a crise internacional assumiu um estado mais claro e preocupante. Esse fato afeta a situação do país, levando à retração econômica e à desaceleração do PIB iniciada em 2009. Desde então, o governo federal tem tomado medidas para estimular a liquidez da economia doméstica (mudanças nas regras de depósito para depósitos obrigatórios) e políticas de estabilização da taxa de câmbio (leilão de algumas reservas cambiais) para estabilizar o dólar norte-americano. Taxa de câmbio), passou a ter efeito de estímulo direto sobre as atividades econômicas.

Por fim, para somar a crise internacional que atinge a conjuntura econômica do país à decisão do governo de enfrentá-la, e de privilegiar a indústria da construção civil (e outras), é necessário promover a formulação do "Minha Casa, Minha Vida". Aprovação das Medidas Provisórias nº 459, o plano foi implementado em março de 2009. O investimento do plano é de cerca de 34 bilhões e a previsão é de que em dois anos sejam construídas 1 milhão de casas. Além da promessa de geração de empregos, proporcionará renda e suporte econômico aos países preocupados com a crise. O Programa apresenta a seguinte classificação de subsídios por grupos de atendimento:

- **Famílias com renda até 3 salários mínimos:** subsídio máximo (ou seja, a maior possibilidade de auxílio fornecido pelo programa com recursos do próprio orçamento), com isenção do seguro, além de pagamento de prestações mensais limitadas a 10% da renda por um período de dez anos (120 meses);
- **Famílias com renda entre 3 e 6 salários mínimos:** aposta no incentivo ao crescimento do mercado imobiliário por meio do Sistema Financeiro de Habitação (SFH). Com subsídio parcial (complementação de renda) nos financiamentos, redução dos custos do seguro e acesso ao Fundo Garantidor, os financiamentos podem chegar ao máximo de 30 anos com comprometimento de renda de 20%.
- **Famílias com renda de 6 a 10 salários mínimos:** receberão estímulos à compra da moradia com redução dos custos do seguro (danos físicos ao imóvel, morte e invalidez permanente) e acesso ao Fundo Garantidor.



Figura 23: Conjunto habitacional Programa MCMV - Salvador/Bahia
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 24: Conjunto habitacional Programa MCMV - Luís Correia/Piauí
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 25: Conjunto Programa MCMV - Juazeiro do Norte/Ceará
Fonte: www.archdaily.com.br

MINHA CASA MINHA VIDA - MCMV

Quando um conjunto MCMV é produzido, uma nova área geralmente é criada para construir o empreendimento, ou implementado em áreas onde já existem necessidades sociais, onde a presença de infraestrutura é precária. Tentando expandir margens de lucro, as principais medidas tomadas pelos agentes dos setores de construção civil e imobiliário são para implementar habitações de interesse social na zona que fique longe de áreas centrais onde os preços dos terrenos são baratos. Outro aspecto dos problemas envolvidos na produção PMCMV, utiliza soluções na maior parte de sua atuação generalista, padronizado, ignorando a especificidade e características das cidades brasileiras. De um espectro mais amplo, pode-se entender que o programa pode estar agindo de forma contrária ao benefício social, ao concentrar boa parte da população mais pobre em regiões periféricas, aumentando a desigualdade social e a segregação socioespacial, produzindo bolsões de pobreza.

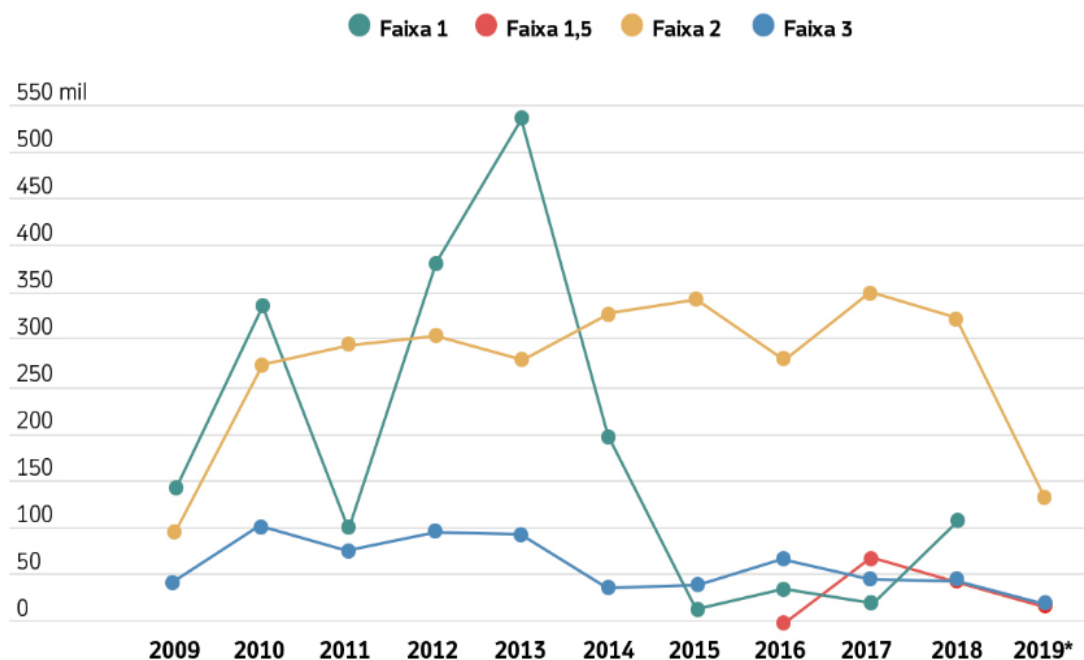


Figura 26: Unidades contratadas Brasil programa MCMV 2009 - 2019 Fonte: www.caixa.gov.br

Segundo o Ministério das Cidades (2014), no estado de Santa Catarina desde o início do programa em 2008 até 2014, o PMCMV atingiu 293 municípios dos 295 municípios do estado. Foram 133.493 unidades habitacionais contratadas, com um investimento de R\$9.238.979.325,00, deste montante de unidades habitacionais contratadas, foram concluídas 70,9% do total de unidades contratadas e entregues 62,7% do total de unidades contratadas, em média considerando o início do programa foram efetivamente entregues aos cidadãos catarinenses em média 16.759 unidades habitacionais/ano.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

O governo federal desenvolveu vários programas para atender às pessoas de baixa renda. Entre eles se destacam:

- **Programa Habitação de Interesse Social** - O plano conta com recursos do orçamento federal e visa proporcionar moradia adequada para famílias de baixa renda.
- **HBB - Habitar Brasil BID** - O público-alvo desse programa são famílias de baixa renda que vivem em assentamentos instáveis com o objetivo de eliminar assentamentos instáveis e promover o desenvolvimento e a melhoria das condições ambientais, sociais e econômicas da população envolvida.
- **PSH - Programa de Subsídio Habitacional** - Seu objetivo é proporcionar moradia adequada à população de baixa renda, por meio do financiamento de atividades realizadas com recursos do FGTS.
- **MCMV - Minha Casa Minha Vida** - Possui três faixas de financiamento: a primeira faixa é para famílias com salário mínimo de 0 a 3, a segunda faixa é para famílias com salário mínimo de 3 a 6 e a terceira faixa é para famílias com salário mínimo de 6 a 10. O plano contempla a aquisição de terrenos e a construção de unidades habitacionais.
- **Carta de crédito FGTS** - Disponibilização direta de recursos e subvenções complementares aos beneficiários para atender às necessidades habitacionais de famílias de baixa renda.
- **Programa crédito solidário** – Utiliza recursos do FDS, um plano de financiamento habitacional desenvolvido para tornar a moradia acessível para famílias de baixa renda.
- **Lei Federal 11.888/09** – Assistência Técnica: Tem por objetivo a contratação de mão de obra especializada para a produção de moradias para benefício social.

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SC

Em 2019, segundo levantamento realizado pela Fundação João Pinheiro, dos dados habitacionais de Santa Catarina, o déficit habitacional relacionado com a necessidade de construção de novas moradias ou reconstrução daquelas em péssima habitabilidade, foi de 150.793 domicílios. O Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social – PCHIS passou a definir as estratégias de ação para o planejamento da política estadual de habitação no horizonte temporal até o ano de 2023.

Segundo o Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social – PCHIS, diversas são as formas de precariedade habitacional que compõem o déficit. A coabitação familiar, entendida como aquelas famílias que moram em cômodos de um mesmo domicílio e demandam uma nova habitação para ter uma condição de moradia digna, representa o principal componente do déficit (39% do total); as habitações precárias, que não tem uma condição construtiva adequada e necessariamente não precisam ser totalmente reconstruídas, configuram 30% do déficit habitacional, juntamente com o ônus excessivo com aluguel (também 30% do déficit), ou seja, famílias que ganham até 3 salários mínimos e gastam mais de 30% do orçamento familiar com aluguel, comprometendo sobremaneira a fonte de renda com a moradia.

Várias formas de moradias instáveis compensam o déficit.

A coabitação familiar refere-se ao principal componente do déficit (39% do total). Essas coabitações vivem no mesmo cômodo da família e requerem novas moradias para terem condições dignas. As habitações precárias não tem condições construtivas suficientes e não necessitam necessariamente de ser totalmente reconstruídas, sendo responsável por 30% do déficit habitacional, mais o encargo excessivo de aluguel (que também responde por 30% do déficit).

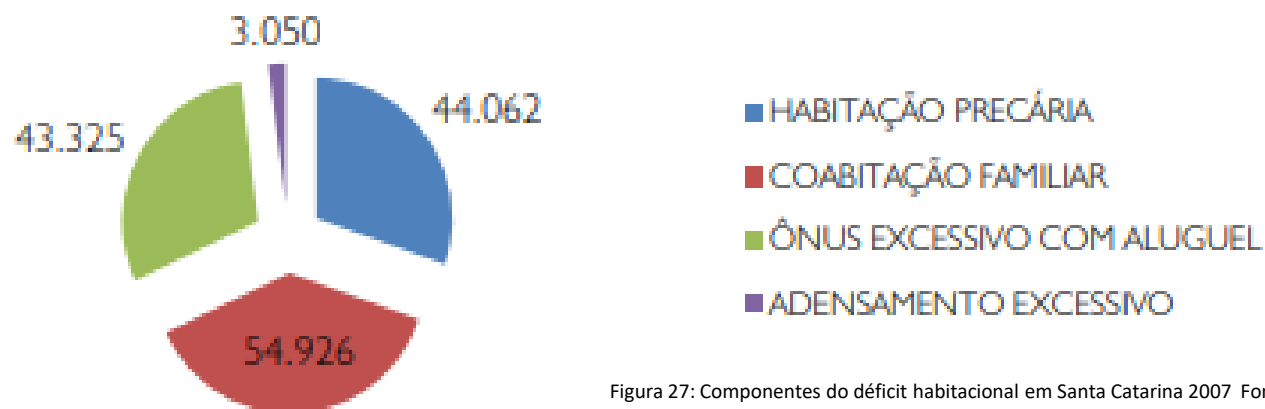


Figura 27: Componentes do déficit habitacional em Santa Catarina 2007 Fonte: www.cohab.sc.gov.br

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM SC

O Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social – PCHIS tem como horizonte de planejamento o período 2011-2023 e com as seguintes diretrizes:

- Promover a garantia do direito de moradia digna e cidades sustentáveis para todos os cidadãos do estado de Santa Catarina, em especial para as famílias de baixa renda, respeitando as particularidades culturais e territoriais de cada região e preservando a qualidade do meio ambiente.
- Fortalecer o Sistema Estadual de Habitação em consonância com o Sistema Nacional de Habitação e de modo a apoiar a consolidação dos Sistemas Municipais de Habitação

A COHAB Santa Catarina é responsável pela implementação da Política Nacional de Habitação Social, e está trabalhando na formulação do “Plano Estadual de Previdência Social de Santa Catarina”, que é um dos mais importantes meios de implementação da nova “Política Nacional de Habitação.” A lei federal 11.124 / 05 estipula que esta lei institui o sistema nacional de habitação de interesse social. (COHAB/SC, 2012).



Figura 28: COHAB Santa Catarina Fonte: www.cohab.sc.gov.br



Figura 29: COHAB Santa Catarina Fonte: www.cohab.sc.gov.br

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM IÇARA

A Lei nº 2551/08, instituiu o Fundo Municipal de Habitação de Interesse de Içara, com o objetivo de propiciar apoio e suporte financeiro aos programas, projetos e atividades destinados à redução do déficit habitacional do Município. A Lei Nº 2551, de 08 de fevereiro de 2008 criou o CONSELHO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (CMHIS). A região sul do estado de Santa Catarina, onde o município de Içara está inserido, representa 14% do déficit habitacional do Estado, conforme demonstra a figura.

A lei nº 2551/08 apresenta em seu terceiro capítulo e artigo quarto as diretrizes gerais da política municipal de habitação, sendo elas:

- I - Promover o acesso à terra e à moradia digna aos habitantes da cidade, com a melhoria das condições de habitabilidade, de preservação ambiental e de qualificação dos espaços urbanos, avançando na construção da cidadania, priorizando as famílias de baixa renda;
- II - Assegurar políticas fundiárias que garantam o cumprimento da função social da terra urbana;
- III - Promover processos democráticos na formulação, implementação e controle dos recursos da política habitacional, estabelecendo canais permanentes de participação das comunidades e da sociedade organizada;
- IV - Utilizar processos tecnológicos que garantam a melhoria da qualidade e a redução dos custos da produção habitacional e da construção civil em geral;
- V - Assegurar a vinculação da política habitacional com as demais políticas públicas, com ênfase às sociais, de geração de renda, de educação ambiental e de desenvolvimento urbano;
- VI - Estimular a participação da iniciativa privada na promoção e execução de projetos compatíveis com as diretrizes e objetivos da Política Municipal de Habitação.

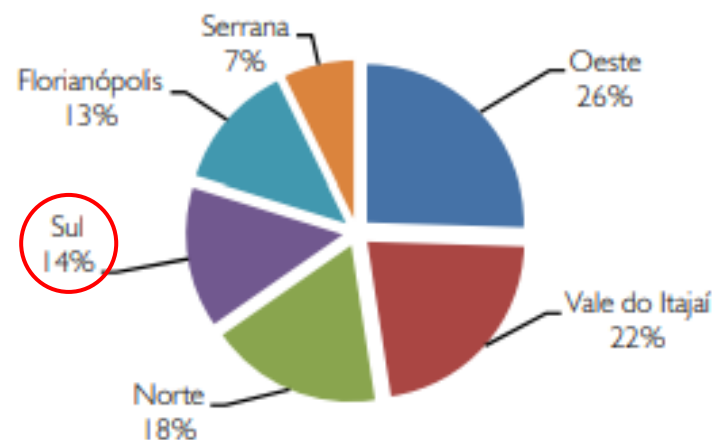


Figura 30: Distribuição do déficit habitacional total pelas mesorregiões de Santa Catarina 2007
Fonte: www.cohab.sc.gov.br

Segundo o Secretário de Assistência Social o déficit habitacional do Município de Içara/SC, 1.066 famílias são beneficiárias do Programa Bolsa Família (Programa de transferência direta de renda, com condicionalidades, voltado às famílias em situação de pobreza e extrema pobreza - famílias com renda por pessoa entre R\$ 89,01 e R\$ 178,00).

ARQUITETURA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS

Nos últimos anos, o número de unidades de habitação social construídas na cidade de Içara tem aumentado. Embora este produto possa ser considerado um produto recente, já é possível observar a incidência de problemas frequentemente associados a este assunto. Como muitas cidades de pequeno e médio porte, o problema da habitação de interesse social apresenta dois problemas principais: sua localização e modo de implantação.

As HIS foram implantadas em áreas que dificilmente estão inseridas na cidade. Reforçam a lógica do mercado imobiliário, que passa pela implementação do HIS em áreas cada vez mais distantes do ambiente urbano das áreas envolventes. As áreas remotas desses grupos costumam estar em áreas com características predominantemente rurais, que dificultam o deslocamento dos mais pobres e o acesso a áreas com comércio e serviços, equipamentos e oportunidades de emprego concentradas, e os impedem de conviver com pessoas de classes diferentes.

Assim como na cidade de Içara, fica claro que é urgente revisar as políticas públicas de habitação de interesse social no país e propor soluções que busquem integrar a arquitetura e o urbanismo aos conceitos e boas práticas na elaboração de habitações sociais. Conforme ilustrado na imagem abaixo, a implantação de habitações sociais justifica a proximidade com a região central, uma área mais residencial, mas ao mesmo tempo atende a população com todos os serviços essenciais. Educação, lazer, saúde, empregos são itens básicos para se ter na região onde as habitações estão inseridas. A malha consolidada busca a valorização dos terrenos na proximidade do centro e a inserção dessas moradias sociais vem em contrapartida da segregação socioespacial. A cidade é um direito de toda a população, independente de sexo, raça ou poder aquisitivo.

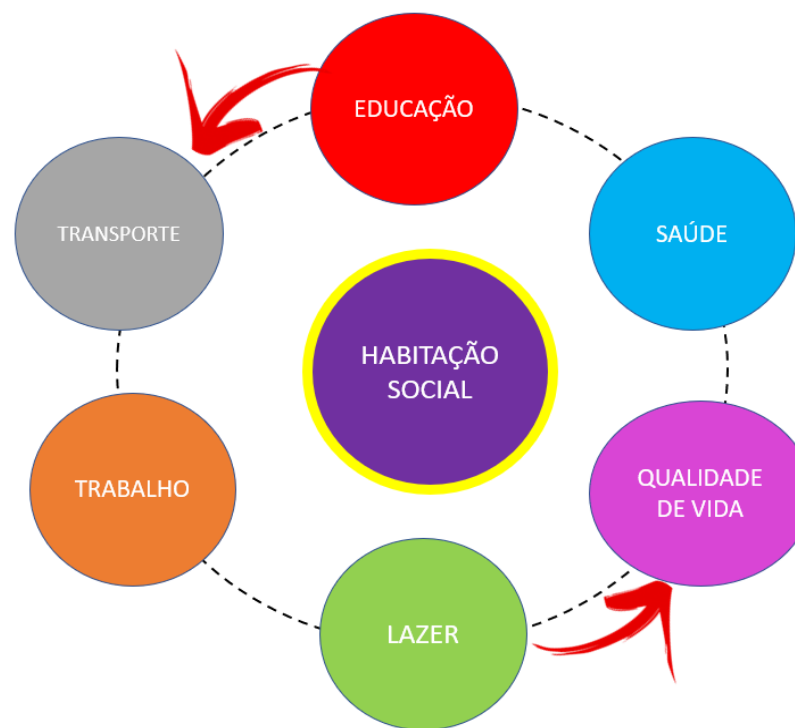


Figura 31: Esquema dos principais fatores para uma melhor habitação social
Fonte: Autor

ARQUITETURA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS



Figura 32: Loteamento José de Alencar – Içara/ SC– Fonte: www.icaranews.com.br/



Figura 33: Loteamento Dona Emma - Içara/SC – Fonte: www.gazetasc.com.br/

O tema expõe os conflitos entre os interesses privados e as necessidades da população carente e de baixa renda. A cidade está exigindo e traz todas as dificuldades de solução do programa de habitação, inserção urbana e demais questões que vão garantir a qualidade arquitetônica como um todo e a melhor qualidade de vida para os usuários das moradias.

Diferentes definições e tipologias de habitação social ao redor do mundo são criadas, cada sociedade ou país difere em muitos aspectos sociais, culturais e econômicos assim como as perspectivas e prioridades de um governo para o desenvolvimento de um sistema de habitação social pode distinguir-se em quantidade, custo, sistemas construtivos ou localização no contexto urbano, dados que apenas contribuem para que arquitetos procurem sempre desenvolver soluções únicas para cada caso específico.



Figura 34: - Edifício de Apartamentos L'Equatoria - Paris
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 35: Habitação San Ignacio Houses – México
Fonte: www.archdaily.com.br



Figura 36: Habitação Villa Verde - Chile
Fonte: www.archdaily.com.br

HABITAÇÃO E ESPAÇOS PÚBLICOS

Pode-se considerar que o espaço livre público se define por ser o espaço físico, exterior, aberto e livre de edificação e que, pela acessibilidade livre que viabiliza, torna-se um espaço comum a todos, utilizados irrestritamente por toda a população em suas atividades cotidianas, respeitando-se sempre o direito do outro ao mesmo espaço.

O espaço público aberto é um dos fatores mais importantes para melhorar a qualidade de vida no ambiente urbano, por isso deve despertar o interesse de todos. Uma boa cidade é aquela que otimiza e aumenta as possibilidades de contato da população, ou seja, é uma cidade com bons espaços públicos. Além de atender às necessidades de entretenimento e interação social das pessoas, esses locais também podem garantir a qualidade de vida e a identidade com o local, minimizando os obstáculos funcionais ao desenvolvimento dos centros urbanos. Eles representam aspectos fundamentais da cultura e da sociedade, devem estar disponíveis para as atividades diárias e não podem ser ignorados no planejamento urbano.

O enorme potencial dos espaços públicos abertos, principalmente nas áreas residenciais populares das cidades brasileiras, pois as pessoas tendem a desenvolver atividades de lazer em espaços próximos às casas onde não há necessidade de gastos. Isso porque, hoje em dia, o lazer não é mais visto como uma atividade humana, mas como uma necessidade básica. As críticas à redução do uso do espaço público nas cidades modernas se devem às mudanças no comportamento e nas expectativas da população dos grandes centros urbanos. Essas mudanças são impulsionadas pelo aumento do tráfego de veículos, pessoas fugindo das ruas, aumento da violência urbana e comunicações avançadas



Figura 37: Praça Parque atlético Araçatuba/São Paulo
Fonte: www.blogdoconsa.com.br

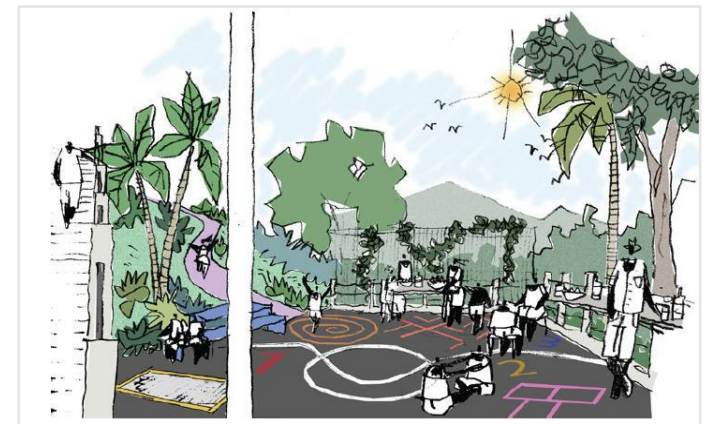


Figura 38: Praça da Babilônia - Rio de Janeiro/Brasil
Fonte: www.embya.com.br

HABITAÇÃO E ESPAÇOS PÚBLICOS

Um bom espaço público é aquele que reflete a diversidade e estimula a convivência entre as pessoas sem esforço, que cria as condições necessárias para a permanência, que convida as pessoas a estarem na rua. É a vitalidade dos espaços que atrai as pessoas e vai fazer com que escolham ou não os ocupar, e o que garante essa vitalidade é a possibilidade de usufruir dos espaços urbanos de diversas formas. Alguns fatores podem ter grande relevância ao projetar espaços coletivos para melhor utilização dos usuários, entre eles destacamos:

- **Iluminação:** Iluminação eficiente e voltada para as pessoas facilita a ocupação dos espaços públicos também durante a noite, aumentando a segurança. Quando instalada na escala de pedestres e ciclistas, a iluminação pública cria as condições necessárias para circular com mais segurança quando não há luz natural.
- **Diversidade de usos:** mesclar o uso residencial com áreas de trabalho e usos comerciais, como bares, restaurantes, cafés e comércio local, atrai as pessoas e torna o ambiente mais seguro e amigável. A diversidade de usos gera atividades externas que contribuem para a segurança dos espaços: mais pessoas nas ruas ajudam a inibir a criminalidade.
- **Áreas verdes:** além de contribuir para a qualidade do ar e ajudar a amenizar as temperaturas no verão, a vegetação tem o poder de humanizar as cidades, atraindo as pessoas para atividades ao ar livre. À medida que as cidades se tornam mais densas, o acesso a espaços públicos verdes será ainda mais importante, uma vez que a arborização urbana pode amenizar os níveis de estresse das pessoas e reforçar a sensação de bem-estar nas cidades.
- **Identidade local:** ambientes públicos devem ser planejados para os pequenos negócios que caracterizam o bairro. Os pequenos comércios e empreendimentos têm efeitos significativos a longo prazo, além de conferirem a personalidade e a identidade do local. Ainda, ao planejar um espaço público é preciso levar em conta as dinâmicas sociais e especificidades culturais da área, a fim de gerar a identificação das pessoas com aquele espaço.



Figura 39: Núcleo da Rocinha - Rio de Janeiro/Brasil Fonte: www.oglobo.globo.com





CONTEXTUALIZAÇÃO DO RECORTE

CONTEXTUALIZAÇÃO URBANA

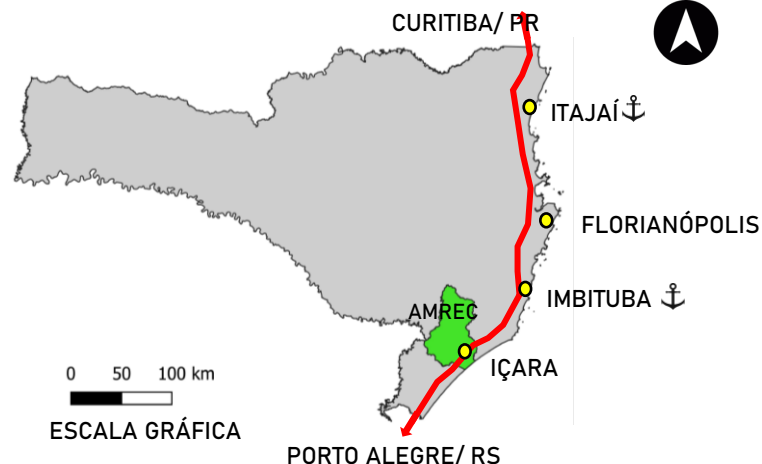
MAPA DO BRASIL

Figura 40: Fonte Autor



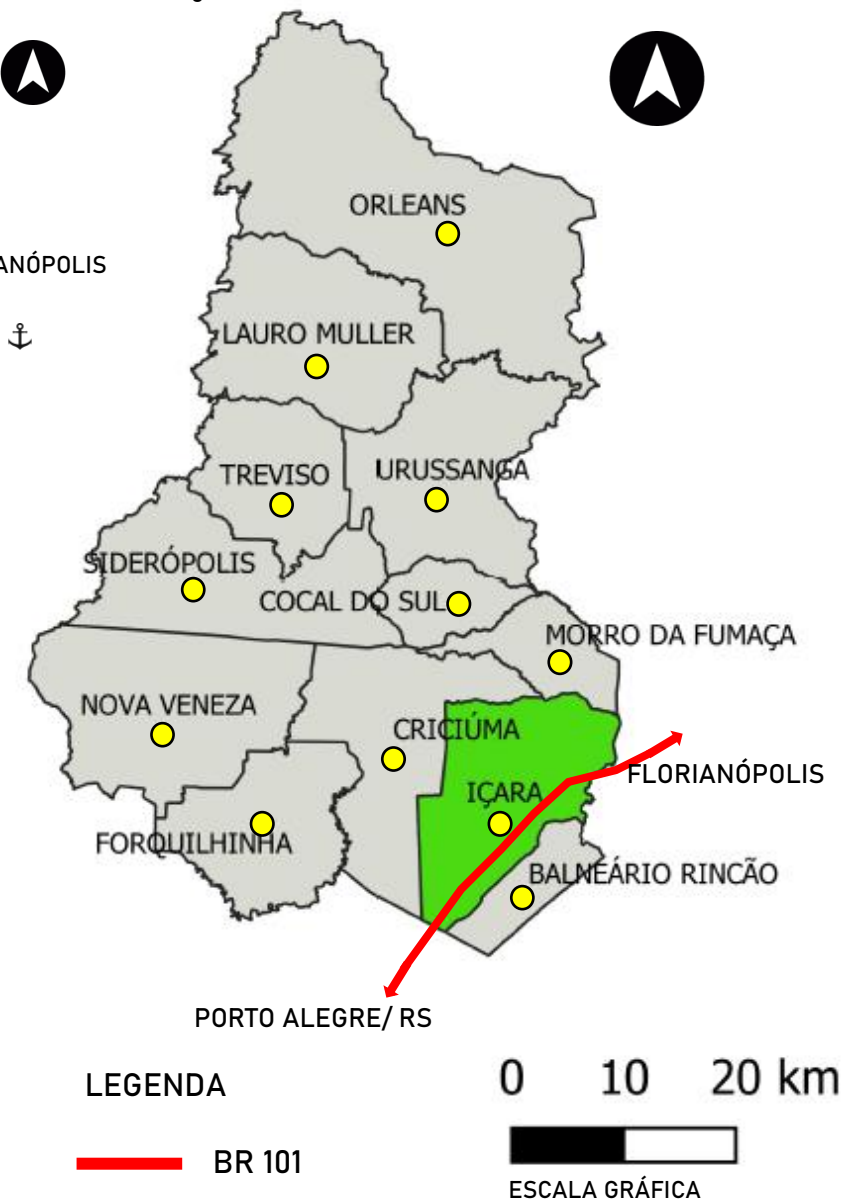
MAPA DE SANTA CATARINA

Figura 41: Fonte Autor



MAPA AMREC

Figura 42: Fonte Autor



Içara localiza-se extremo no sul de Santa Catarina, a cerca de 182 quilômetros de Florianópolis, capital do estado. Sua população é de 57.247 habitantes segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas (IBGE 2019).

Conhecida como a Capital do Mel, atualmente a cidade baseia sua economia na indústria de descartáveis plásticos, indústrias alimentícias, cultivo de fumo entre outros. Içara faz divisa com o município de Criciúma, a principal cidade da AMREC, ligados através da SC-445. O município também é cortado pela BR-101, por aproximadamente 24,95 quilômetros de extensão. Sua área territorial é de 228,928 km², e sua densidade populacional é de 228,4 hab./km², segundo dados do IBGE.

PERÍMETRO URBANO MUNICIPAL

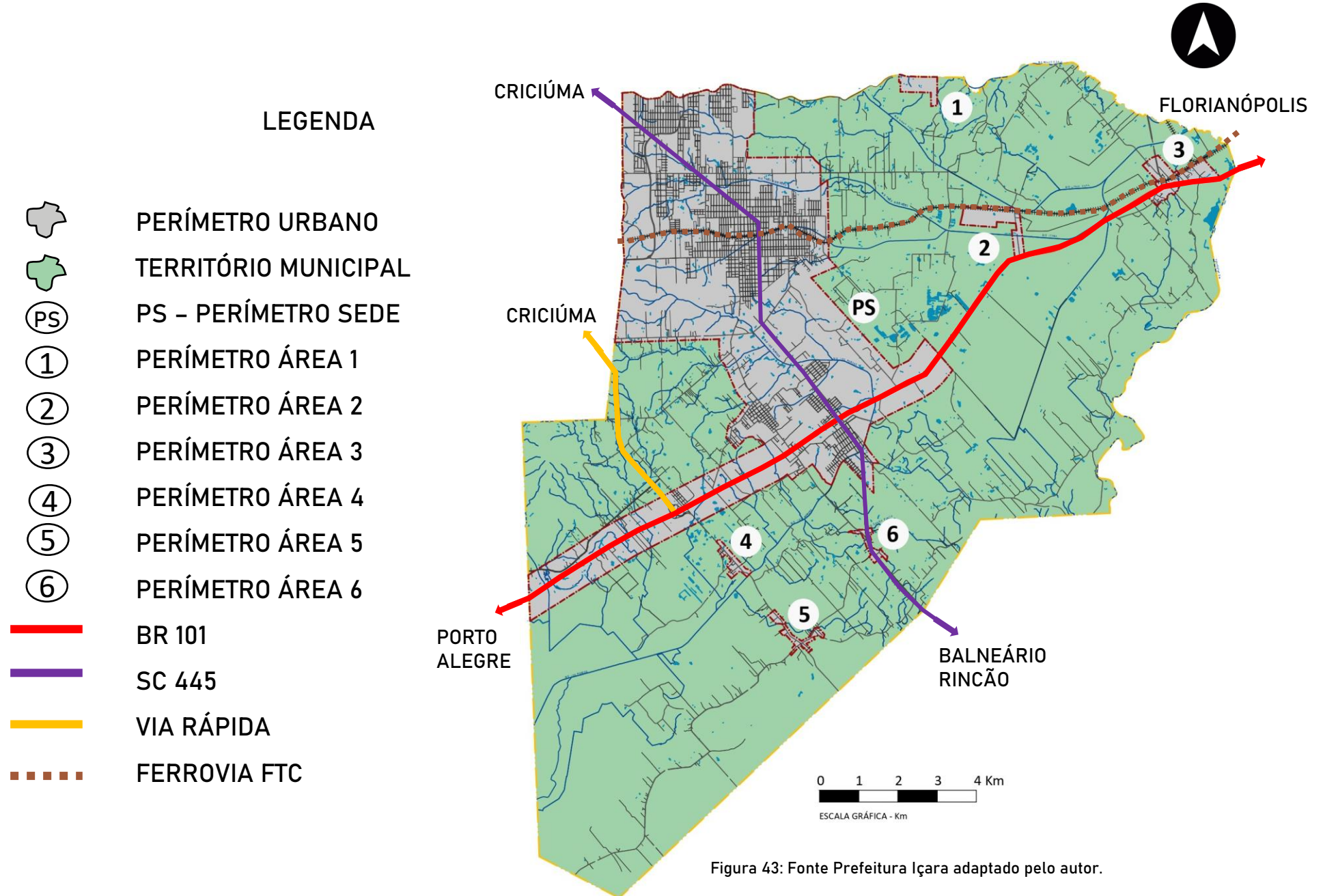


Figura 43: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

CONURBAÇÃO EXISTENTE



Figura 44: Brasão Içara – Fonte: www.icara.sc.gov.br



Figura 45: Brasão Criciúma – Fonte: www.criciuma.sc.gov.br













Figura 46: Brasão Forquilha – Fonte: www.forquilha.sc.gov.br

As cidades de Içara, Criciúma e Forquilha estão localizadas no processo de conurbação. Este processo é muito avançado, as cidades de Içara e Criciúma é quase unido.

Segundo proposta do Plano Diretor Participativo de Içara, elaborado pela empresa Viaurbi. A Rodovia estadual SC-445 seria municipalizada tornando-se uma via de preferência ao transporte coletivo. Esta via, SC - 445, continuada através da Avenida Centenário, Avenida Universitária e SC-446, conformam um eixo de transporte coletivo, conforme mapa, que une a região conurbada entre as três cidades, passando pelos terminais urbanos de Criciúma e os terminais urbanos de Içara, propostos pelo Plano Diretor de Mobilidade e o Plano Diretor Participativo de Içara. Este eixo liga desde a Br - 101 até o centro do município de Forquilha.

A Segunda maior cidade desta conurbação, é Içara, com aproximadamente 57 mil habitantes (IBGE 2019). Uma porta de entrada desta conurbação do ponto de vista rodoviário. Possui um grande trecho da BR-101 passando por seu território. Além disso, a SC-445, que segundo proposta dos planos em elaboração será municipalizada e receberá a preferência pelo transporte coletivo, faz ligação com a BR-101.

LEGENDA

-  Áreas centrais das cidades
-  Mancha urbana da área conurbada
-  BR - 101
-  Anel Viário de Criciúma
-  Ferrovia Dona Tereza Cristina
-  Eixo Troncal de Transporte
-  ICR - 252 (acesso direto ao aeroporto e a cidade de Forquilha)
-  Acesso ao aeroporto
-  Acesso direto a cidade de Forquilha
-  Via Rápido

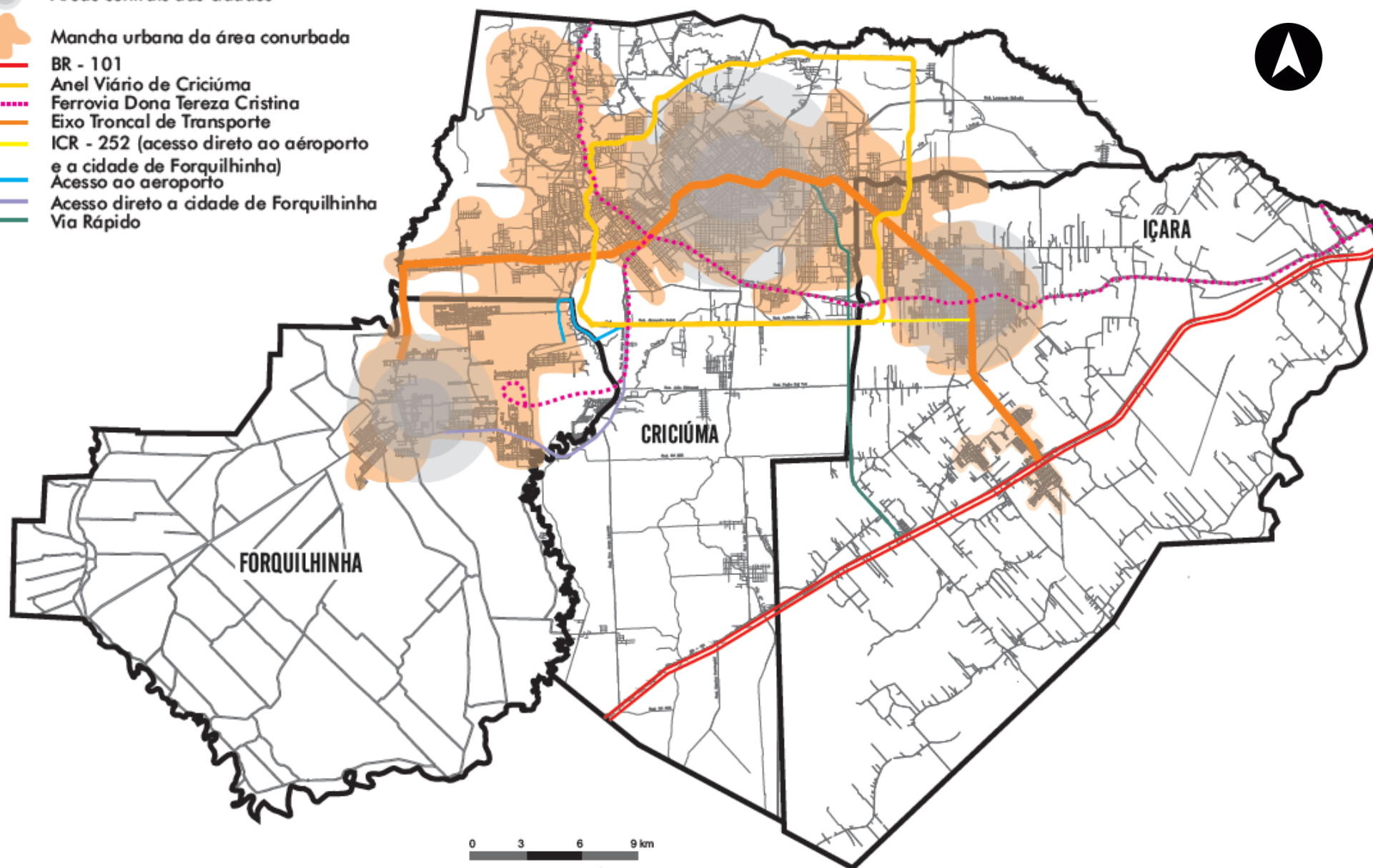


Figura 47: Fonte TFGI Adriana Formentin adaptado pelo autor

HISTÓRICO DO MUNICÍPIO DE IÇARA

A presença humana no município de Içara decorre desde os primórdios da civilização, com o homem dos sambaquis até a ocupação dos índios Carijós que foram aprisionados, escravizados e vendidos para outras regiões na época da ocupação portuguesa.

A segunda presença foi a luso-açoriana e africana, por volta de 1770. Mesmo havendo ocupação das terras divididas em sesmarias e a colonização com implantação de novas culturas, estes colonos não foram conceituados como imigrantes pela condição de serem cidadãos portugueses, e de escravos. Na sequência vieram os povos de origem alemã, polonesa e italiana. Este último, um maior contingente, povoou o KM 47 por ocasião da construção da Ferrovia, por volta de 1920.

Em 1944, a vila de Içara se torna distrito de Criciúma, sendo emancipado no ano de 1961, a cidade antes de sua emancipação recebeu o nome de Urussanga Velha, Vila São Sebastião, Km47 e por último Içara. O nome Km 47 veio em função da construção da ferrovia Dona Tereza Cristina, e Içara, devido à grande quantidade de palmeira da espécie içaroba na região.

A palavra Içara deriva de jiçara e içaroba, o que remete a ideia de palmeiras. “Logo Içara, terra das palmeiras”, explica Elza. A juçara ou içara é uma palmeira nativa da Mata Atlântica, no Brasil, que dá o palmito do tipo juçara. Ela inclusive está ameaçada de extinção na natureza. As principais atividades econômicas são a apicultura, confecção, metalúrgica, indústria descartáveis (maior produtora da América Latina), também é forte na produção agrícola e no turismo.

Figura 48: Fonte: www.icaranews.com.br



Figura 49: Fonte: www.icaranews.com.br



Figura 50: Fonte: www.icaranews.com.br



PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) EM IÇARA

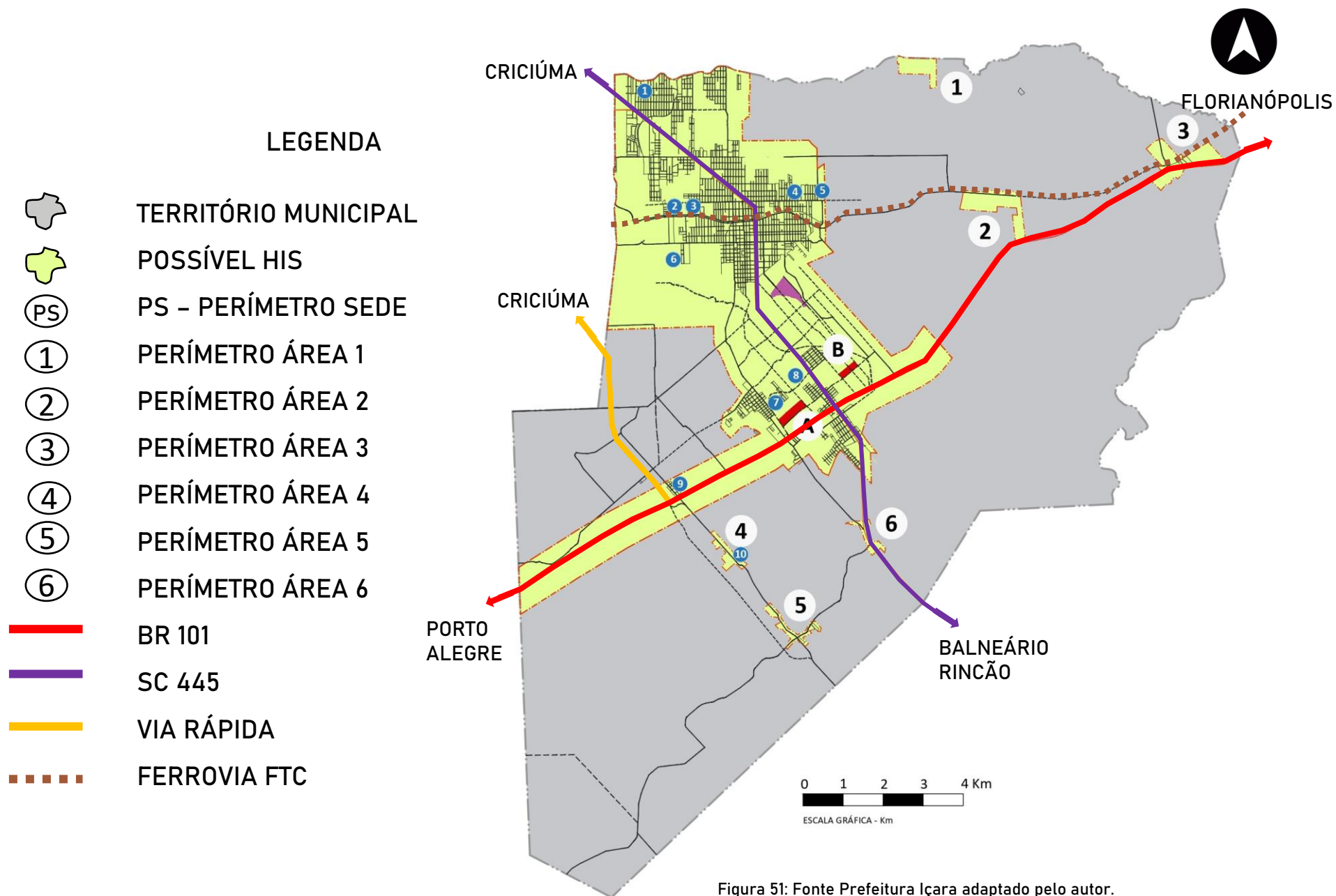


Figura 51: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

PRODUÇÃO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) EM IÇARA



Residencial Tangará
Ano : 2014
Programa: PMCMV
Número de unidades: 240
Tipologia: Multifamiliar



Residencial Amanda Costa
Ano : 2009
Programa: PMCMV
Número de unidades: 188
Tipologia: Multifamiliar



Residencial Santo Expedito
Ano : 2010
Programa: PMCMV
Número de unidades: 96
Tipologia: Multifamiliar



Residencial San Marco
Ano : 2019
Programa: PMCMV
Número de unidades: 128
Tipologia: Multifamiliar



Residencial Dona Ema
Ano : 2015
Programa: PMCMV
Número de unidades: 212
Tipologia: Unifamiliar



Boulevard das Palmeiras
Ano : 2019
Programa: PMCMV
Número de unidades: 260
Tipologia: Multifamiliar



Vivendas do Parque
Ano : 2015
Programa: PMCMV
Número de unidades: 44
Tipologia: Unifamiliar



Residencial Aurora
Ano : 2014
Programa: PMCMV
Número de unidades: 96
Tipologia: Unifamiliar

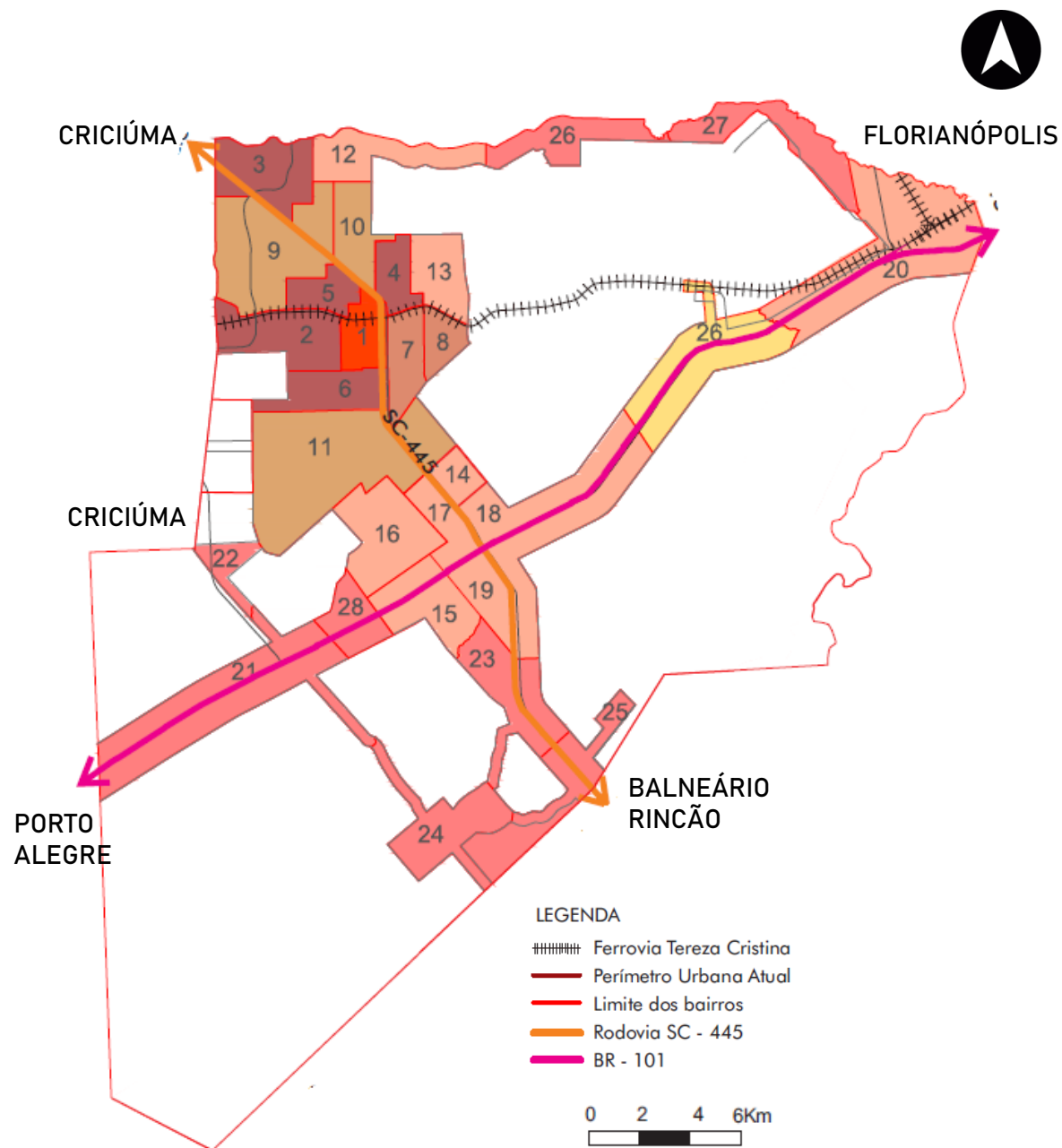


Residencial Aurora II
Ano : Em obras
Programa: PMCMV
Número de unidades: -
Tipologia: Unifamiliar



Residencial José de Alencar
Ano : 2015
Programa: PMCMV
Número de unidades: 60
Tipologia: Unifamiliar

VALOR DE AQUISIÇÃO DE TERRENOS – Z. URBANA



Os terrenos de maior valor agregado na região centro e comunidades vizinhas são os que destacam a especulação imobiliária. De acordo com a pesquisa, a conclusão é que, nos últimos cinco anos, as terras calculadas pelo método de juros compostos cresceram a uma taxa média anual de 9,68%.

Nos últimos cinco anos, o valor dos terrenos aumentou significativamente. A especulação imobiliária sempre foi focada e orientada para o lucro, sendo este o principal responsável pela implementação do HIS nas áreas envolvidas, que se encontram afastadas da região centro e requer serviços urbanos e equipamentos, promovendo assim o isolamento do espaço social.







LEGENDA R\$/M²

R\$ 1.050,00	R\$190,00
R\$ 360,00	R\$130,00
R\$260,00	R\$92,00
R\$230,00	

Figura 52: Fonte TFGI Adriana Formentin adaptado pelo autor

PERÍMETRO SEDE – ESCOLHA DA ÁREA DE ATUAÇÃO

Segundo o mapeamento do perímetro urbano de Içara, existem além do perímetro sede outras seis áreas isoladas com uma área urbana. A área de atuação foi delimitada no interior do perímetro sede. De acordo com o mapa a área em amarelo corresponde a região mais povoada e com maior índice de equipamento público. Serviços, transporte e empregos tem maior disponibilidade neste perímetro urbano.

- LEGENDA**
-  TERRITÓRIO MUNICIPAL
 -  PS - PERÍMETRO SEDE
 -  BR 101
 -  SC 445
 -  VIA RÁPIDA
 -  FERROVIA FTC

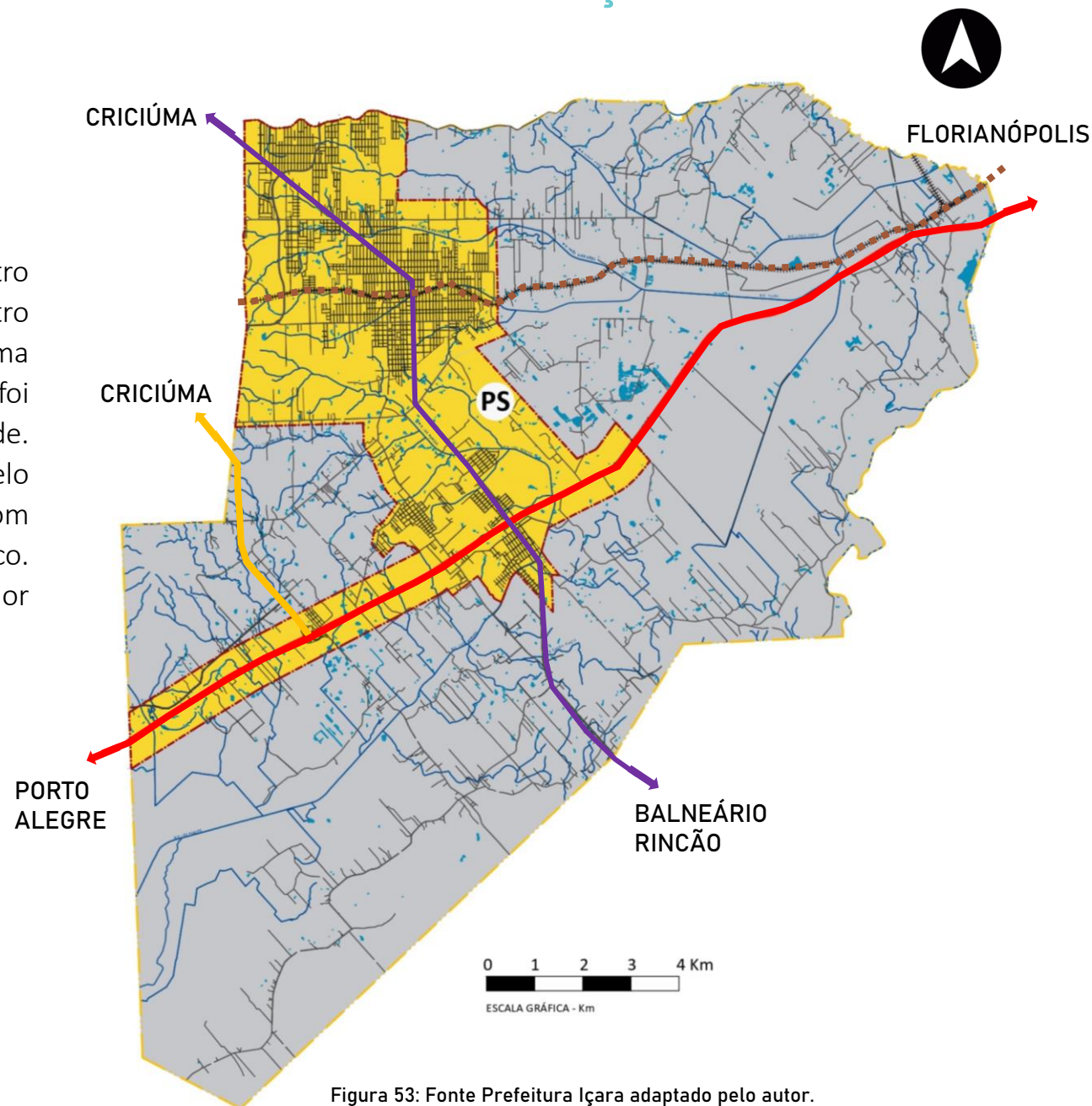


Figura 53: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

RECORTE- ESCOLHA DA ÁREA DE ATUAÇÃO

A partir da análise do desenvolvimento urbano de Içara foi delimitado um recorte na região central da cidade, nesta região é onde se localiza o maior número de equipamentos público, áreas de lazer, infraestrutura urbana em geral. Na localização deste recorte é possível os usuários terem uma melhor qualidade de vida e as funções básicas todas atendidas. Para análise dos recortes e dos vazios urbanos levantados foram utilizados os seguintes critérios:

- Proximidade de equipamentos públicos
- Hierarquia viária
- Zoneamento
- Custos da terra urbana
- Zona de interesse social
- Transporte público

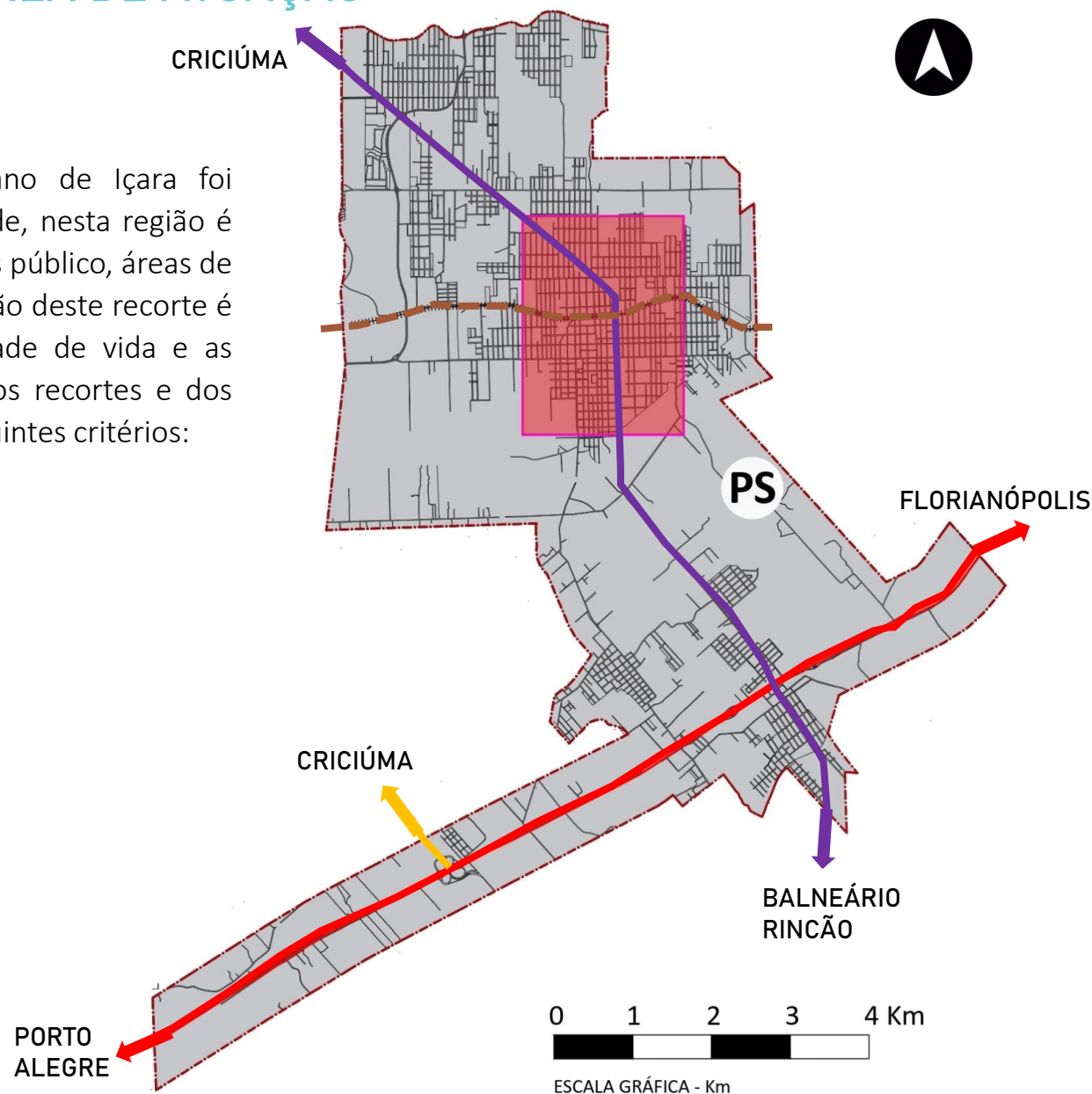
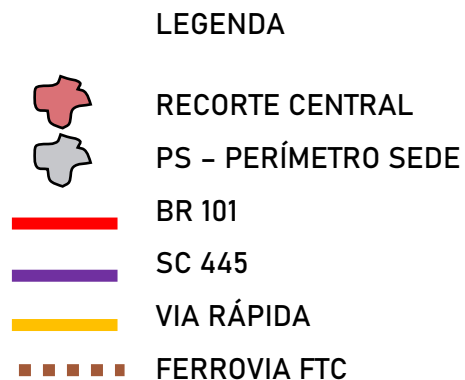
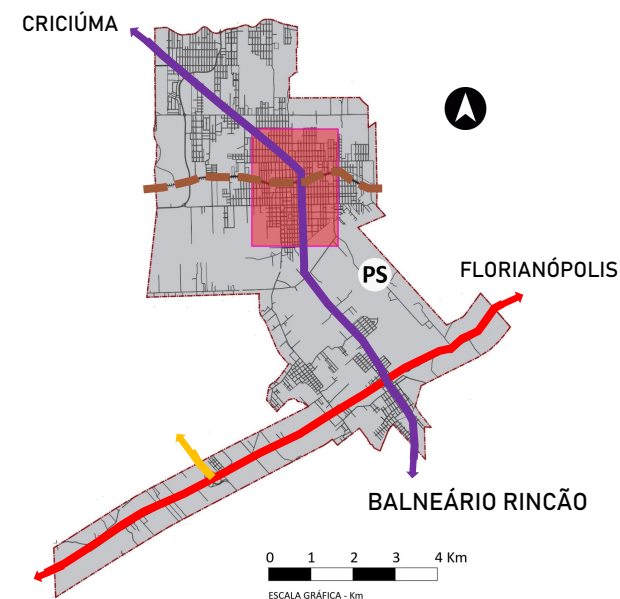
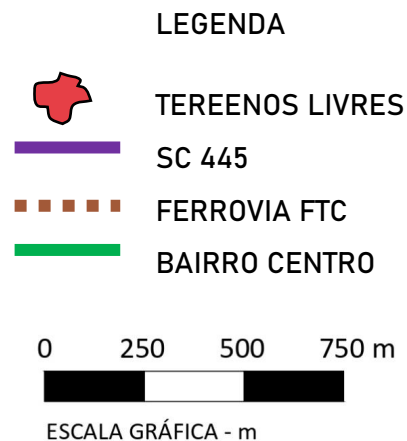
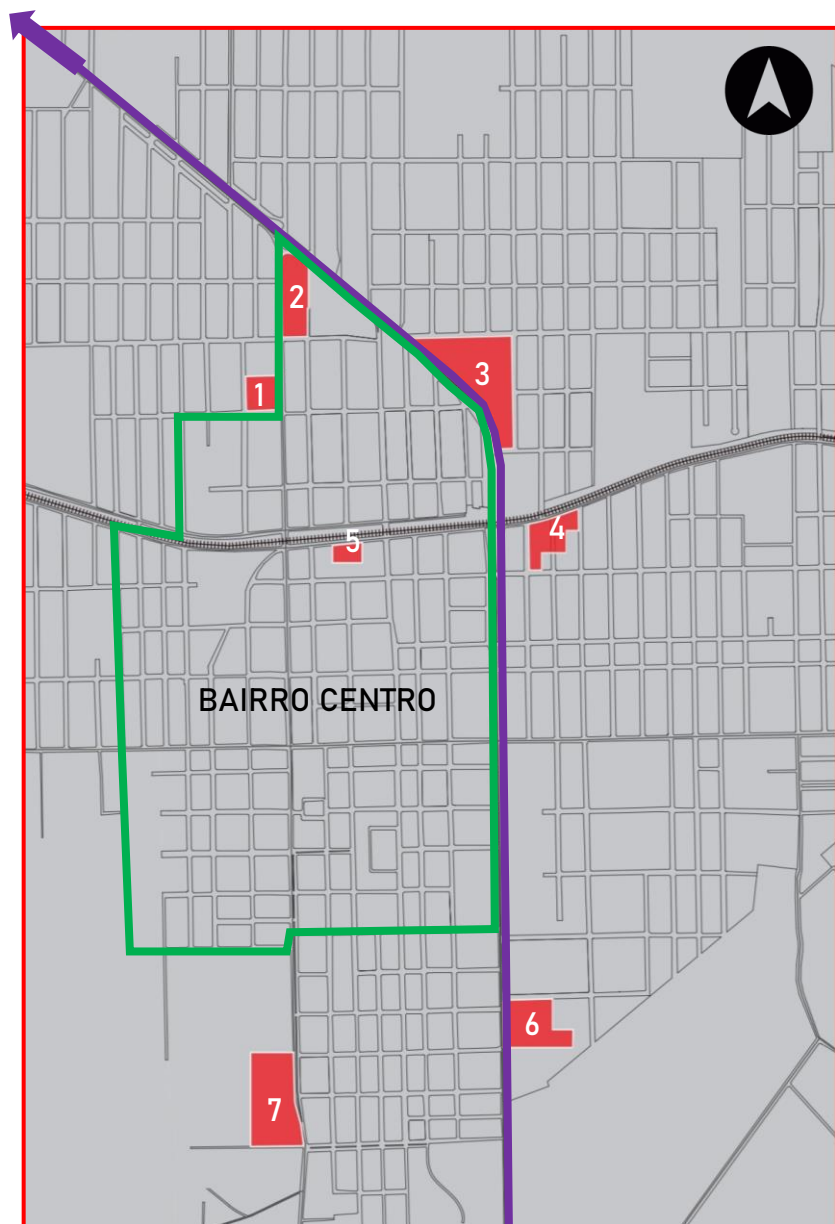


Figura 54: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

TERRENOS LIVRES- ESCALA DO RECORTE



O recorte detém a maior oferta de linhas de transporte coletivo, vias principais e importantes eixos viários que conectam diversas partes do município e cidades vizinhas, demonstra estar mais próximo à situação ideal e melhor inserido no contexto urbano.

Foram levantados sete terrenos livres existentes neste recorte e serão analisados a seguir, afim de determinar qual espaço será utilizado na implantação de um Conjunto Habitacional de Interesse Social.

Figura 55: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

EQUIPAMENTOS PÚBLICOS – ESCALA DO RECORTE

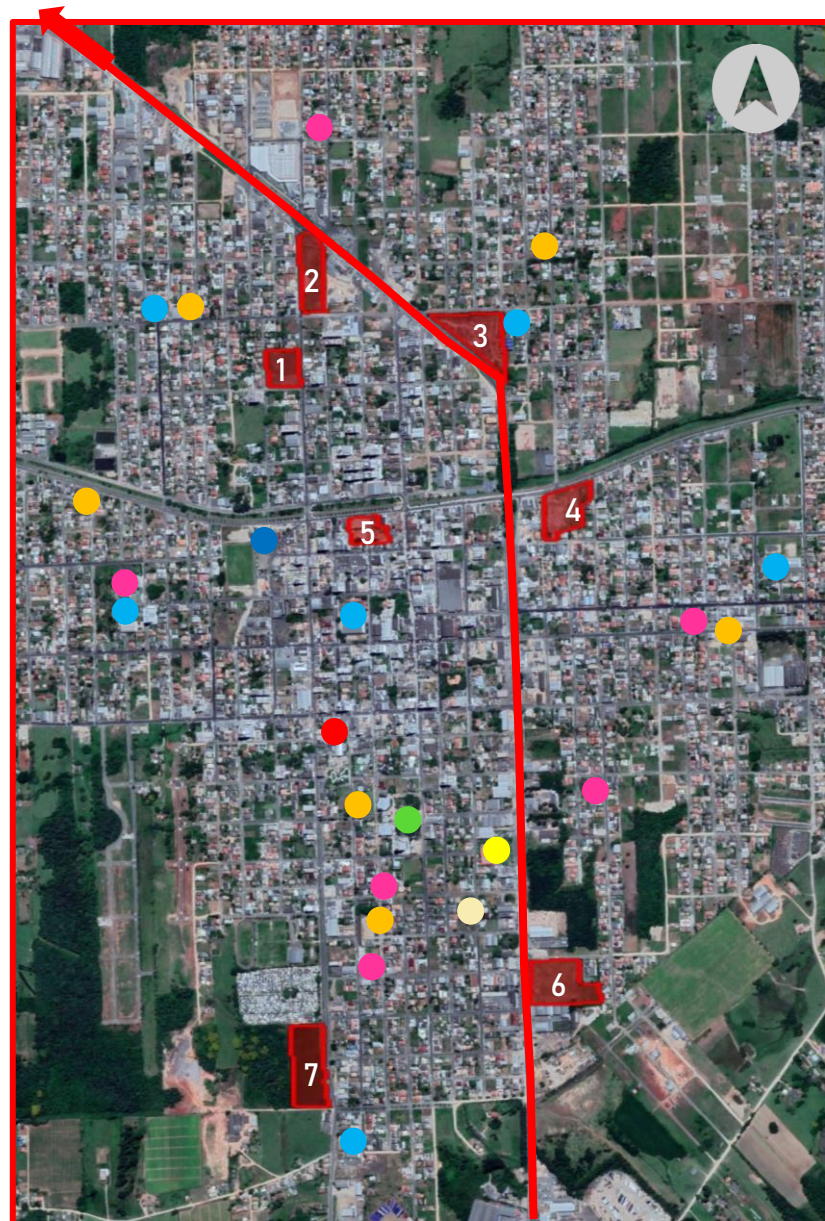












Figura 56: Fonte Google Earth adaptado pelo autor.

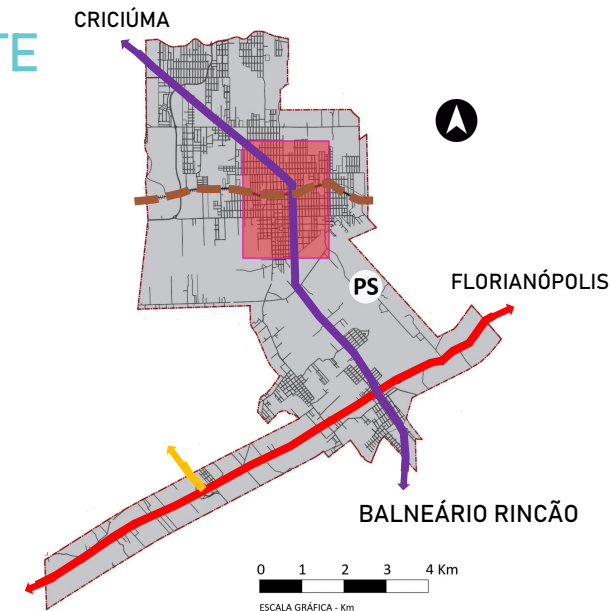
LEGENDA

-  TEREENOS LIVRES
-  SC 445
-  ESCOLA ENSINO BÁSICO
-  CENTRO EDUCAÇÃO INFANTIL
-  POSTO DE SAÚDE
-  HOSPITAL
-  PREFEITURA
-  TERMINAL RODOVIÁRIO
-  APAE
-  POLICIA CIVIL

0 250 500 750 m

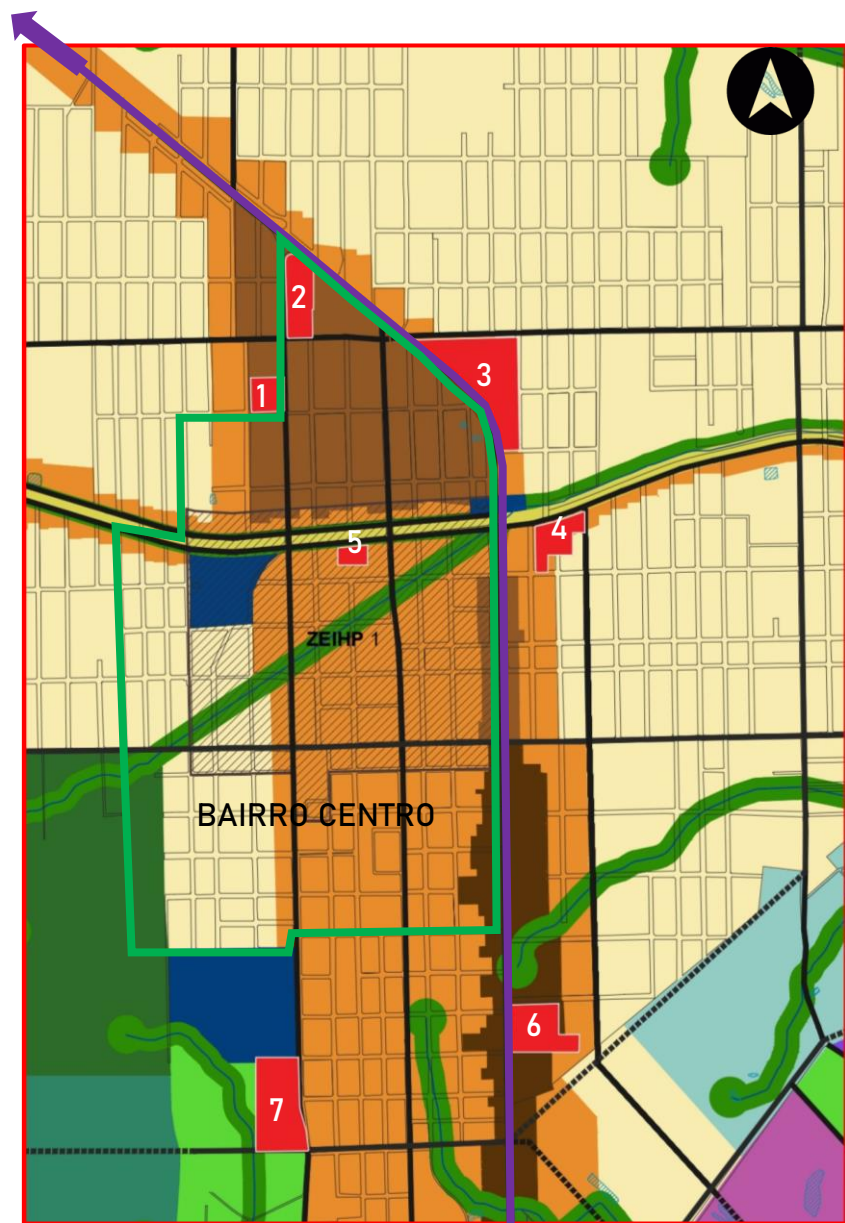


ESCALA GRÁFICA - m



A importância de identificar os equipamentos escolares e de saúde está em reduzir as distancias e permitir o deslocamento diário a pé ou utilizando o transporte coletivo. O recorte apresenta vários equipamentos bem distribuídos em torno da região central de Içara.

ZONEAMENTO URBANO – ESCALA DO RECORTE



LEGENDA

- PARQUE
- PARQUE TECNOLÓGICO
- TEREENOS LIVRES
- SC 445
- FERROVIA FTC
- BAIRRO CENTRO
- ZEIS CH - ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL - COND. HORIZONTAL - T+1
- ZRC - ZONA RESIDENCIAL DE CONDOMÍNIO BAIXA DENSIDADE - T+11
- ZRP 1 - ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE - T+1
- ZMCS 1 - ZONA MISTA DE COMÉRCIO E SERVIÇO - T + 8
- ZMCS 2 - ZONA MISTA DE COMÉRCIO E SERVIÇO - T +11
- ZRP 2 - ZONA RESIDENCIAL PREDOMINANTE - T+3
- EQUIPAMENTO PÚBLICO E SISTEMA DE MOBILIDADE

A proposta do zoneamento do Plano Diretor Participativo, apresenta as possibilidades da inserção de Habitação de Interesse Social nas diversas zonas urbanas.

0 250 500 750 m



ESCALA GRÁFICA - m

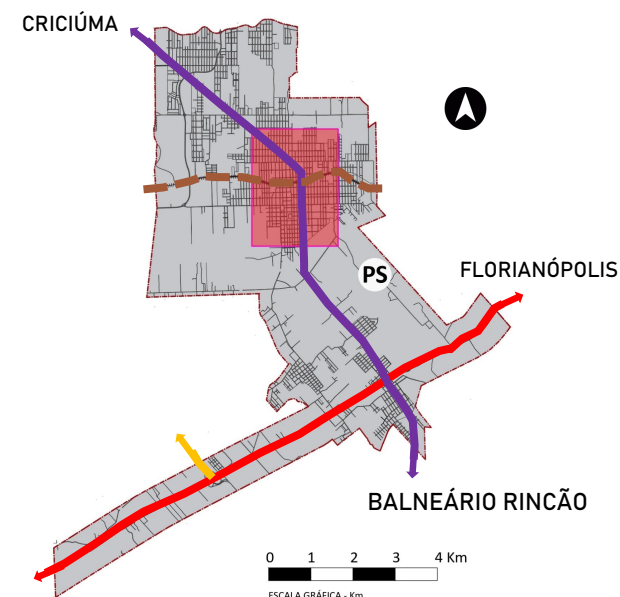
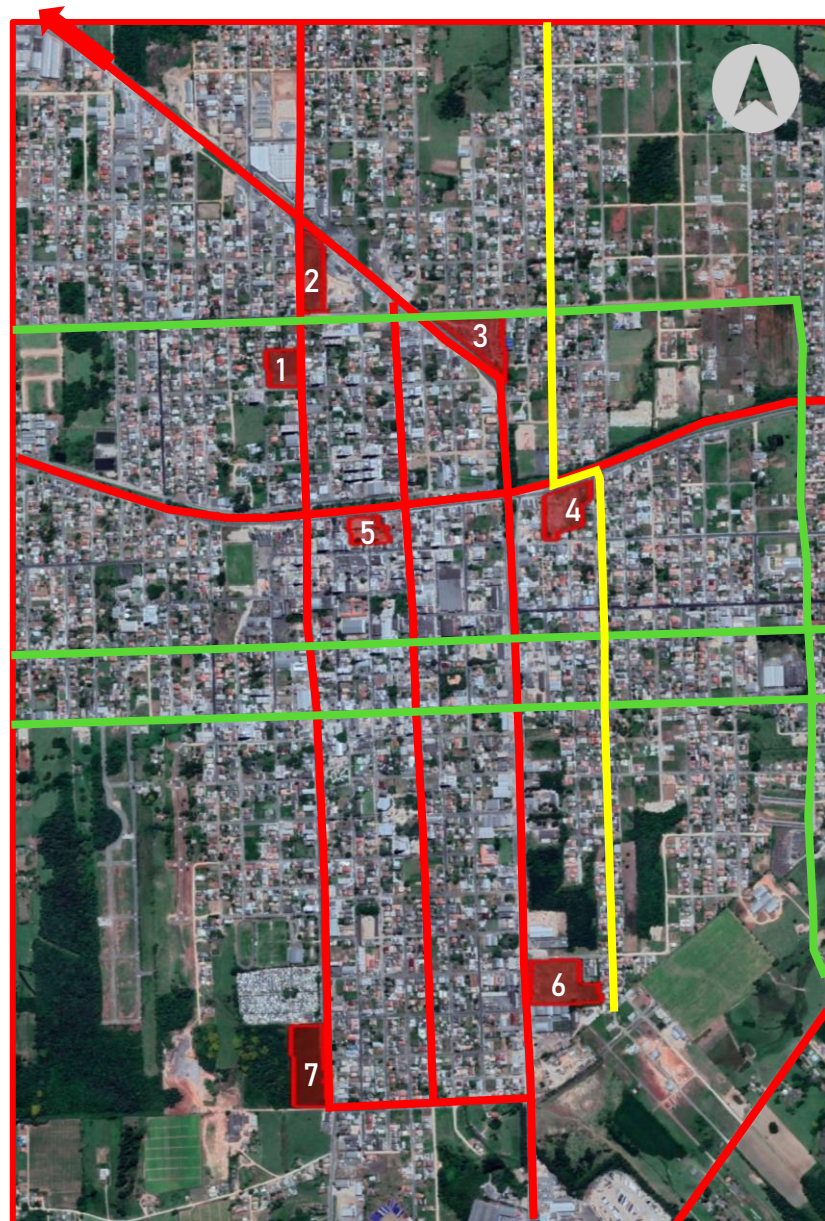







Figura 57: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

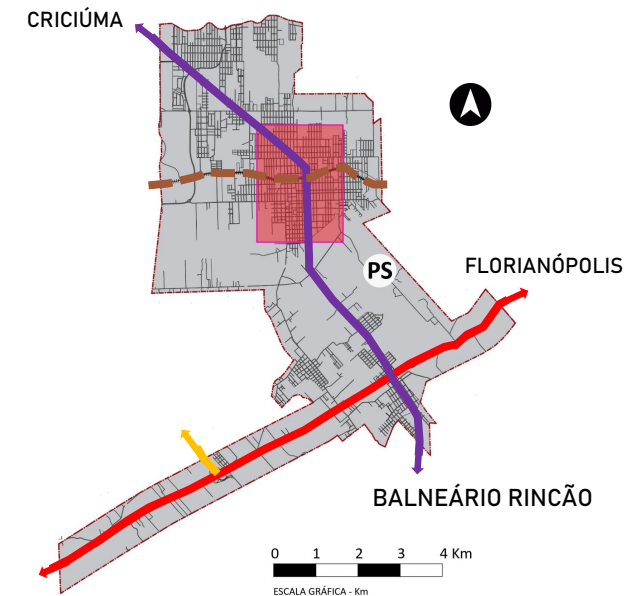
HIERARQUIA VIÁRIA - ESCALA DO RECORTE



LEGENDA

-  TEREENOS LIVRES
-  VIAS ESTRUTURAIS
-  VIAS ARTERIAIS
-  VIAS COLETORAS
-  VIAS LOCAIS / RURAIS

0 250 500 750 m
ESCALA GRÁFICA - m



O Recorte por estar na região central é possível perceber a presença de um sistema viário bastante estruturado com vários eixos e binários que ligam os bairros com a área central do município, além da facilidade de ligação com os eixos que conectam outras cidade e a BR 101.

Figura 58: Fonte Google Earth adaptado pelo autor.

TRANSPORTE PÚBLICO - ESCALA DO RECORTE

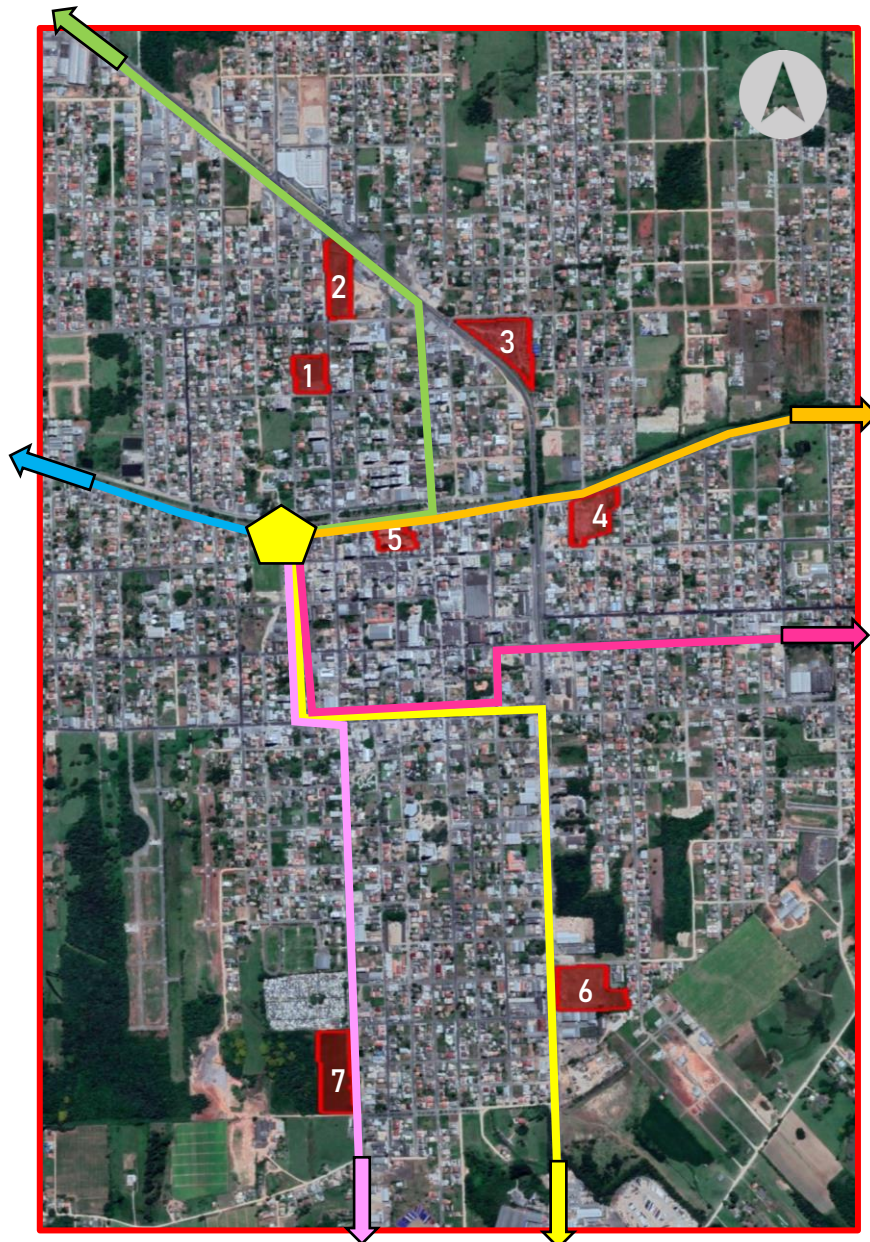








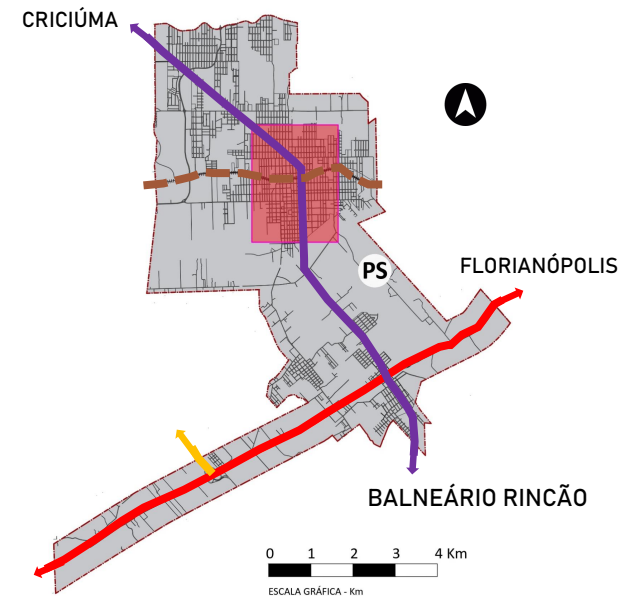


Figura 59: Fonte Google Earth adaptado pelo autor.

LEGENDA

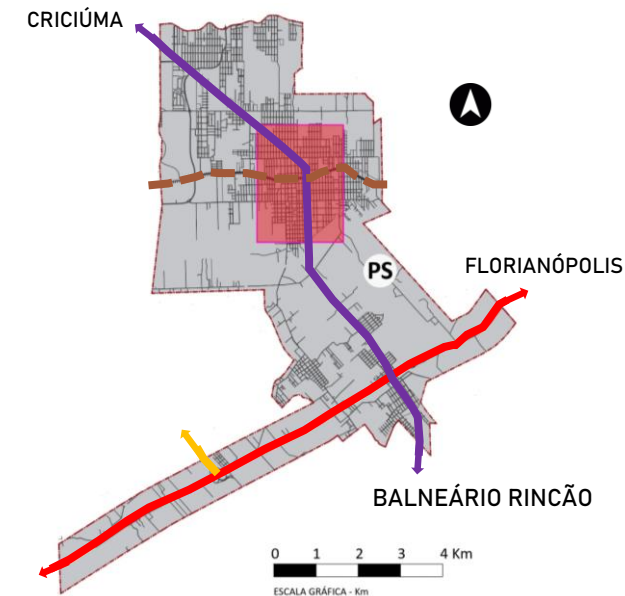
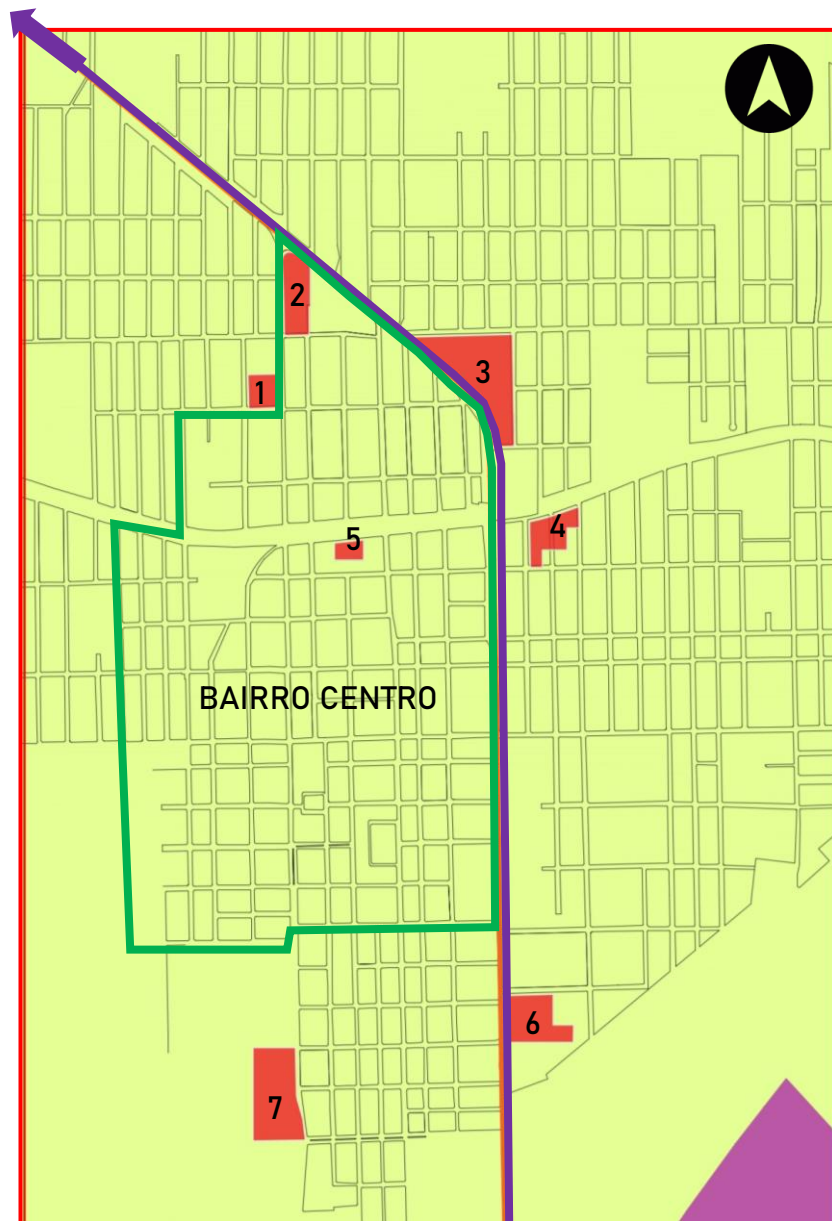
-  TEREENOS LIVRES
-  LINHA 1 – CENTRO X BALN. RINCÃO
-  LINHA 2 – CENTRO X CRICIÚMA
-  LINHA 3 – CENTRO X LIRI
-  LINHA 4 – CENTRO JAQUELINE
-  LINHA 5 – CENTRO X ESPERANÇA
-  LINHA 7 – CENTRO X MINERAÇÃO
-  TERMINAL RODOVIÁRIO

0 250 500 750 m
ESCALA GRÁFICA - m



É extremamente importante analisar os vazios em relação ao transporte público coletivo já que este constitui o principal meio utilizado para a mobilidade e deslocamento da população alvo da habitação de interesse social. Importante verificar não somente as linhas que atendem a área, mas também as frequências das linhas existentes e propostas no Plano Diretor de Mobilidade. A linha 1 é com maior frequência no município, a linha 2 é a segunda mais movimentada e mais frequente.

ZEIS - ESCALA DO RECORTE



O município delimita três (03) ZEIS, sendo que apenas uma dessas está no recorte analisado. Contudo, o plano prevê zonas passíveis ao uso de Interesse Social. Áreas, ainda que não sejam inicialmente destinadas ao uso de ZEIS, podem a qualquer momento, conforme a necessidade e conveniência do município, serem designadas a usos de interesse social, o que permitiria escolher qualquer um dos vazios urbanos localizados no mapa.

Figura 60: Fonte Prefeitura Içara adaptado pelo autor.

JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TERRENO

TERRENO	ÁREA APROX.	PROX. ZEIS	TRANSPORTE PÚBLICO	TOPOGRAFIA	CUSTO TERRENO	APP	POSTO SAÚDE	ESCOLAS
01	8.000 m ²	NÃO	500 m/10min	Plano	R\$360 m ²	NÃO	SIM	SIM
02	11.500 m ²	NÃO	200 m/ 5min	Declive	R\$1050 m ²	NÃO	SIM	SIM
03	15.000 m ²	NÃO	500 m/10min	Declive	R\$360 m ²	NÃO	SIM	SIM
04	11.000 m ²	NÃO	500 m/10min	Aclive	R\$ 260 m ²	NÃO	SIM	SIM
05	6.000 m ²	NÃO	100 m/ 2min	Plano	R\$1050 m ²	SIM	SIM	SIM
06	15.000 m²	SIM	15 m/0min	Plano	R\$ 260 m²	NÃO	SIM	SIM
07	17.000 m ²	NÃO	500 m/10min	Declive	R\$360 m ²	SIM	SIM	SIM



Figura 58: Tabela comparativa das análises – Fonte: Análises desenvolvidas neste trabalho.

A partir das análises feitas através dos mapas apresentados e do quadro síntese, é possível perceber que os terrenos, em geral, levantados no recorte tem boa localização e inserção urbana, já que inicialmente, se propôs delimitar os recortes nas áreas mais qualificadas e urbanizadas de Içara.

Dentre todas as opções, o terreno 06 foi o que se apresentou maior qualidade para a implantação da habitação de interesse social. O terreno fica ao lado da SC 445 que possibilita mesclar habitação e comércio, nesta via o transporte público é frequente dentro das linhas disponibilizadas na cidade e tem uma proximidade com ponto de ônibus. A topografia do terreno é plana com uma inclinação bem suave, tendo uma área de aproximadamente 17.000 m². O terreno 06 tem proximidade com diversos equipamentos público no raio de 400m e 800m. Além disso o custo da terra por metro ² é mais barata, mesmo estando muito próxima do bairro centro. Acredita-se que a ocupação do terreno 06 caracterizaria uma costura entre o tecido urbano existente e a área próxima destinada à ZEIS, de forma também a combater os terrenos vazios existentes entre a malha urbana da cidade e a área de ZEIS, proposta no Plano Diretor Participativo que está em andamento. Diante das análises feitas, optou-se por trabalhar com o Terreno 06, que será analisado de forma mais aprofundada a seguir.

FOTOS DO ENTORNO - ESCALA DO TERRENO



Figura 61: SC- 445 Fonte autor.

O terreno possui uma topografia plana com uma suave inclinação, conforme ilustrado nas imagens o confrontante oeste fica as margens da SC-445, confrontante norte na Rua Salete Scoth dos Santos, confrontante leste com o Fórum de Içara e sul com alguns pavilhões.



Figura 62: Terreno Fonte Google Earth adaptado pelo autor.



Figura 63: Rua Salete Scoth Fonte autor.

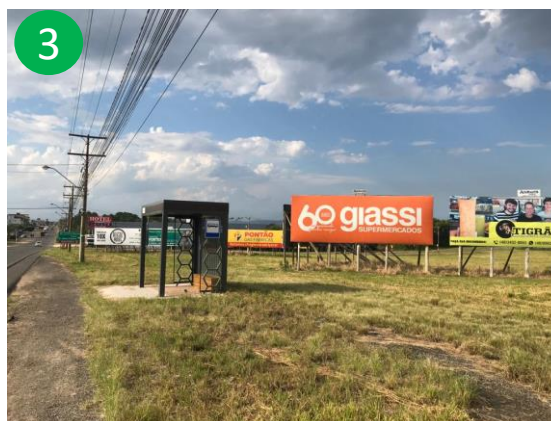
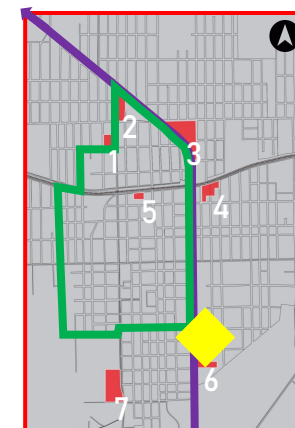
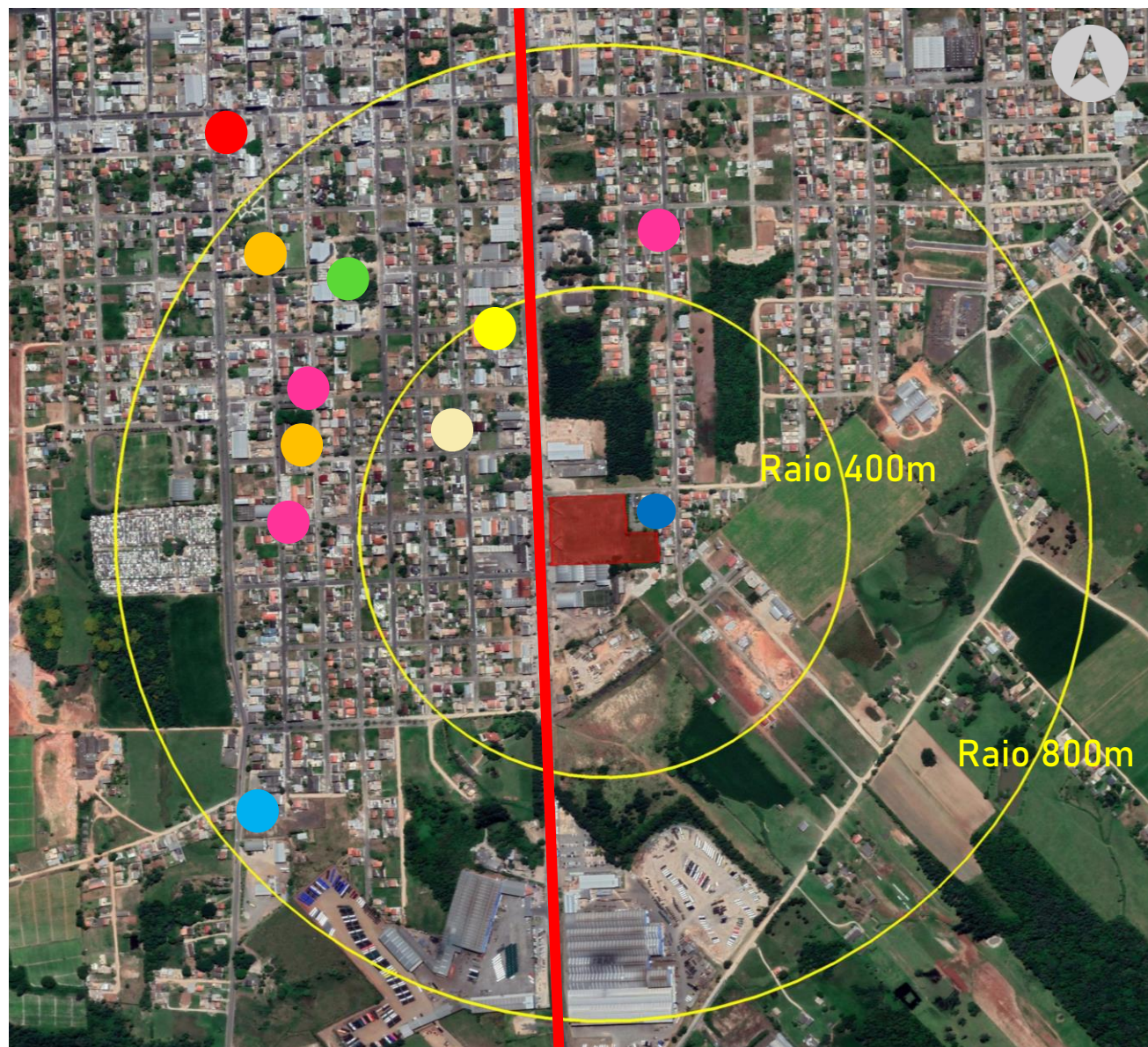


Figura 64: SC- 445 Fonte autor.













Figura 65: Terreno Fonte autor.

EQUIPAMENTOS PRÓXIMOS - ESCALA DO TERRENO



LEGENDA

-  TEREENOS ESCOLHIDO 06
-  SC 445
-  ESCOLA ENSINO BÁSICO
-  CENTRO EDUCAÇÃO INFANTIL
-  POSTO DE SAÚDE
-  HOSPITAL
-  PREFEITURA
-  FÓRUM DE JUSTIÇA
-  APAE
-  POLICIA CIVIL

0 250 500 750 m



ESCALA GRÁFICA - m

Figura 66: Fonte Google Earth adaptado pelo autor.

EQUIPAMENTOS PRÓXIMOS – ESCALA DO TERRENO



Figura 67: Hospital São Donato
Fonte: www.canalicara.com



Figura 68: Fórum de Içara
Fonte: www.canalicara.com



Figura 69: Posto de Saúde
Fonte: www.canalicara.com



Figura 70: Policia Civil
Fonte: www.canalicara.com



Figura 71: CEI Pequeno polegar
Fonte: www.canalicara.com



Figura 72: CEI Favinho de mel
Fonte: www.canalicara.com



Figura 73: APAE Içara
Fonte: www.canalicara.com

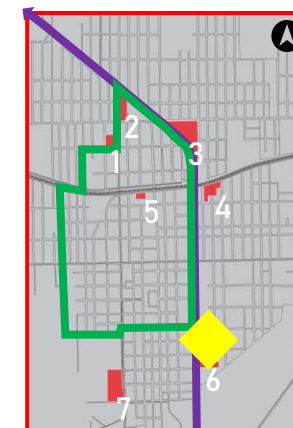
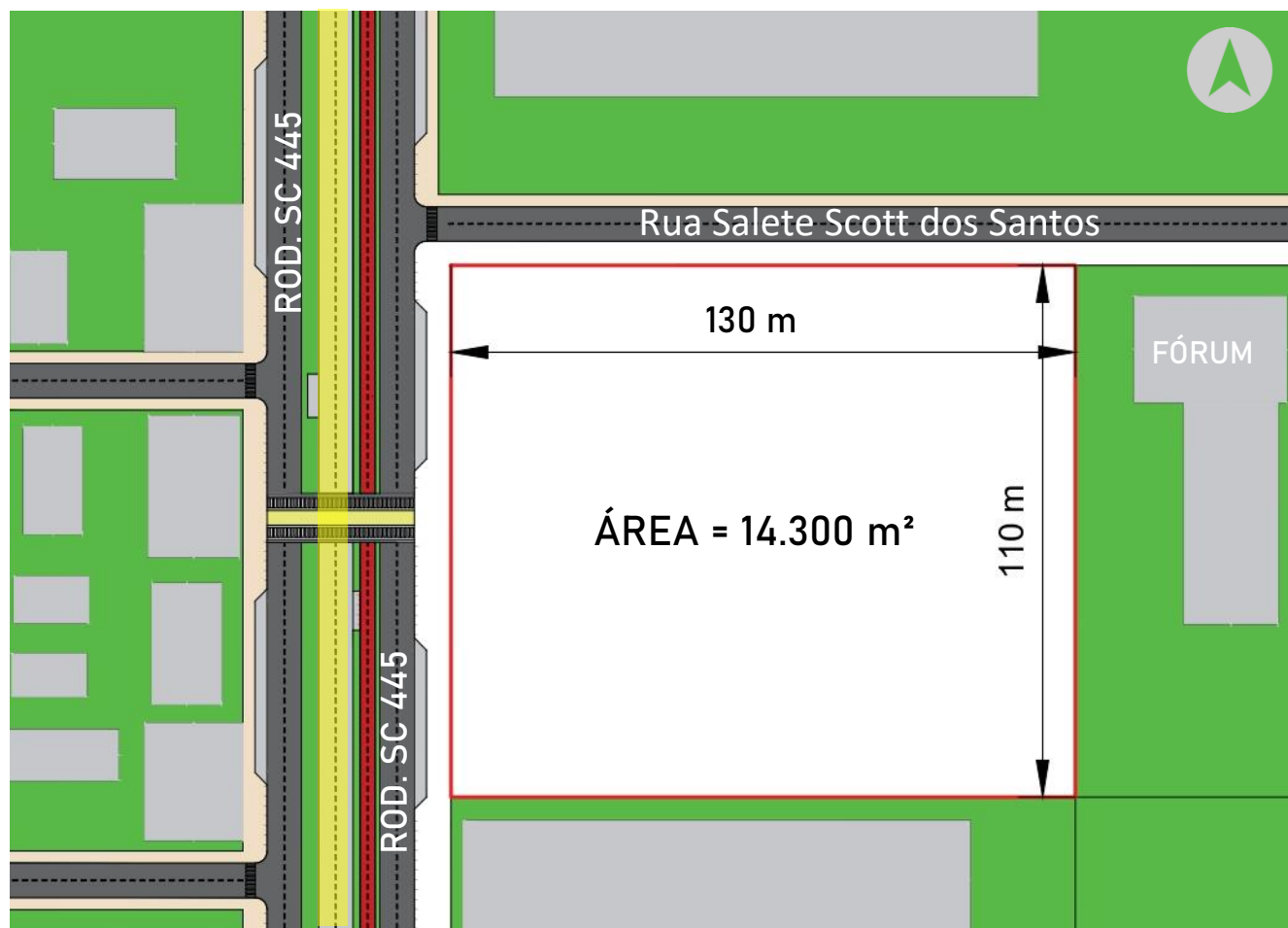


Figura 74: Prefeitura Municipal
Fonte: www.canalicara.com








Figura 75: EMEF Ângelo Zanelatto
Fonte: www.canalicara.com

CONDICIONANTES – ESCALA DO TERRENO



LEGENDA

-  TEREENOS ESCOLHIDO 06
-  CICLOVIA
-  EDIFICAÇÕES EXISTENTES
-  VIAS
-  CORREDOR DE ÔNIBUS

ESCALA: 1/ 1500

Figura 76: Fonte: O autor.

ZMCS – 2 ZONA MISTA DE COMÉRCIO E SERVIÇO 2

GABATIRO: T + 11

I. A. - 6,25

T. I.. - 10%

T. O. – 50% RESIDENCIAL
80% MISTO

INTENÇÕES E DIRETRIZES DE PROJETO

1



INTENÇÃO: Aumentar a visibilidade da edificação.

DIRETRIZ: Propor um Conjunto Habitacional que se integre ao entorno e atue como a gente integrador e qualificador do entorno em que se insere.



2



INTENÇÃO: Estimular a diversidade dos moradores.

DIRETRIZ: Propor variações tipológicas de acordo com os diferentes arranjos familiares, trabalhando com unidades de 02 e 03 dormitórios, e unidades acessíveis.



3



INTENÇÃO: Promover a vitalidade e segurança.

DIRETRIZ: Estabelecer usos diversificados, destinados a comércio e serviço, integrados ao conjunto habitacional, de modo a fortalecer a renda local e promover a vitalidade urbana.

4



INTENÇÃO: Trabalhar com estratégias bioclimáticas.

DIRETRIZ: Tirar partido das condicionantes naturais como insolação, ventilação e topografia na concepção do projeto, possibilitando uma edificação mais eficiente;



5



INTENÇÃO: Estimular a apropriação do espaço pelos usuários.

DIRETRIZ: Criar espaços de uso coletivo e equipamentos de lazer de modo a favorecer as relações sociais;



An aerial photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with various buildings, roads, and green spaces. A large, stylized teal 'V' graphic is overlaid on the right side of the image. The text 'REFERENCIAIS PROJETUAIS' is written vertically in white capital letters on a teal rectangular background that forms the left stem of the 'V'.

REFERENCIAIS PROJETUAIS

PROTÓTIPO MINHA CASA + SUSTENTÁVEL CAJÍ

LAURO DE FREITAS - BAHIA



Figura 77: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br



Figura 78: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br

A proposta arquitetônica propõe uma implantação que considera a melhor insolação e direção dos ventos, valorizando os espaços entre os edifícios e os caminhos dos pedestres. A utilização de varandas como elemento de proteção de fachadas e áreas de lazer distribuídas nas quadras. O projeto cria limites claros entre espaços públicos e privados e privilegia a hierarquia de espaços verdes, e ainda delimita áreas para comércio e equipamentos sociais dentro da estrutura dos assentamentos, evitando o uso monofuncional. O conjunto exhibe tipos diferentes de blocos habitacionais, possibilitando a configuração de áreas livres comuns de qualidade, permitindo a apropriação dos moradores, e a “Explosão” do bloco H configurando novas tipologias do grupo de edifícios e uma melhor apropriação dos espaços externos.



Figura 79: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br

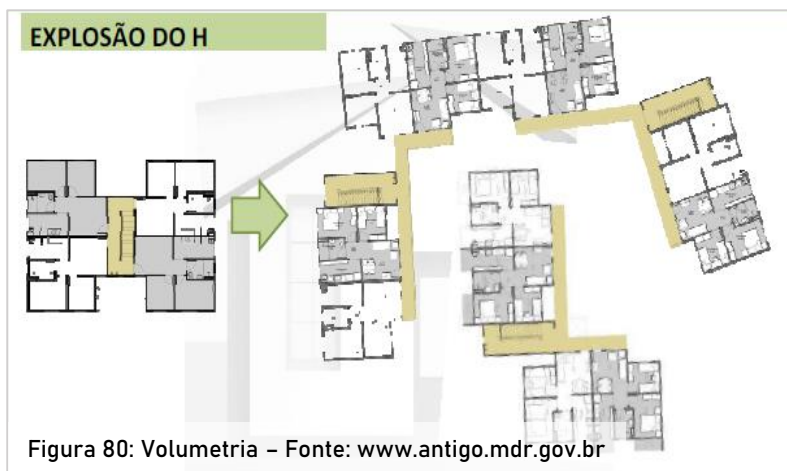


Figura 80: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br



Figura 82: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br



Figura 81: Volumetria – Fonte: www.antigo.mdr.gov.br

SÍNTESE

ANO: 2015

LOCAL: LAURO DE FREITAS - BA

ARQUITETO: Pablo Benetti - Maria Lúcia Pecy - Solange Carvalho

ESCALA E PROGRAMA DE NECESSIDADES

- Programa articulando Habitação, espaços livre e comércio.
- Novas configurações de agrupamento de unidades
- Passarelas de circulação interligando unidades

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DE SOBRADINHO

SOBRADINHO – DISTRITO FEDERAL



Figura 83: Volumetria – Fonte: www.247arquitetura.com.br



Figura 84: Planta – Fonte: www.247arquitetura.com.br

A proposta arquitetônica propõe atender de forma compacta e funcional 3 tipologias com layout e metragens distintas. O projeto prevê mais liberdade aos moradores, com espaços comuns de convívio dentro do prédio sem deixar de lado, a qualidade visual e volumétrica das mesmas. O formato linear do edifício, acabou sendo resultado do lote, igualmente alongado. A unidade habitacional coletiva é resolvida a partir de 2 blocos lineares interligadas pelo vazio da circulação vertical, aberta, o que visa o aumento do fluxo da ventilação nos corredores internos e consequentemente auxiliam na renovação do ar dos apartamentos. A ideia de afastamento das unidades sobrepostas, através das vigas metálicas perfuradas, além de conferir uma leitura mais linear para os andares, auxiliará no conforto térmico dos apartamentos, com a criação de uma camada ventilada entre os pisos e forros das unidades, permitindo que a ventilação possa ser conduzida para o interior das unidades através de grelhas no piso. Na cobertura um terraço com horta e uso coletivo, capaz de possibilitar mais uma área de lazer aos moradores é demarcado por uma cobertura metálica.



Figura 85: Volumetria – Fonte: www.247arquitetura.com.br



Figura 87: Volumetria – Fonte: www.247arquitetura.com.br



Figura 88: Volumetria – Fonte: www.247arquitetura.com.br



Figura 86: Volumetria – Fonte: www.247arquitetura.com.br

SÍNTESE

ANO: 2016

LOCAL: SOBRADINHO - DF

ARQUITETO: 24 7 Arquitetura

LINGUAGEM ARQUITETÔNICA E MATERIALIDADE

- Soluções bioclimáticas nas circulações.
- Soluções contemporâneas nas fachadas.
- Concreto, aço, vidro, contraste de cores



An aerial, black and white photograph of a city, likely São Paulo, showing a dense urban landscape with numerous buildings, roads, and green spaces. A large, teal-colored graphic element, resembling a stylized letter 'V' or a folded ribbon, is positioned on the right side of the image. The text 'PARTIDO ARQUITETÔNICO' is written in white, uppercase letters along the right edge of this teal shape.

PARTIDO ARQUITETÔNICO

PARTIDO ARQUITETÔNICO

O QUE É?

Habitação de interesse social

O QUE POSSUI?

Espaços de lazer, convívio, comércio e moradias.

QUEM FINANCIA?

O edifício é financiado pelo poder público em parceria com a iniciativa privada.

QUEM SÃO OS USUÁRIOS?

Famílias da cidade de Içara/SC em situação de vulnerabilidade social e que não possuem moradia própria.

O QUE OFERECE?

Moradia de baixo custo e espaços variados conforme programa de necessidades.

QUAL ABRANGÊNCIA?

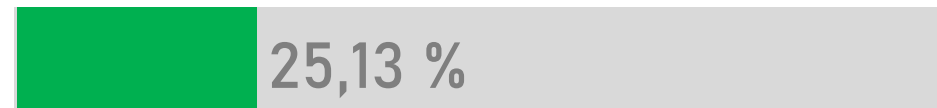
Municipal.

ESTIMATIVA DE PÚBLICO?

Aproximadamente 76 famílias do município, atingindo um público estimado de 320 habitantes.



ÁREA DE LAZER SEMI-PRIVADA



ÁREA DE LAZER PÚBLICA



ÁREA COMERCIAL



ÁREA RESIDENCIAL



PROGRAMA DE NECESSIDADES

AMBIENTE COMERCIAL

AMBIENTE	QUANT.	Área Unit.	ÁREA
Sala comercial A + Banheiro + Mezanino	6	215 m ²	1.290 m ²
Sala comercial B + Banheiro + Mezanino	4	150 m ²	600 m ²
Sala comercial C + Banheiro + Mezanino	1	450 m ²	450 m ²
Carga e descarga + Lixeiras+ Medidores	1	120 m ²	120 m ²
deck externo	1	160 m ²	160 m ²
Playground	1	270 m ²	270 m ²
TOTAL	2.890 m²		

ÁREA DE LAZER DESCOBERTO

AMBIENTE	QUANT.	Área Unit.	ÁREA
Área aberta pública	1	1.900m ²	1.900 m ²
Área aberta semi - privada	1	4.500m ²	4.500 m ²
TOTAL	6.400 m²		

AMBIENTE RESIDENCIAL

AMBIENTE	QUANT.	Área Unit.	ÁREA
Área de pilotis	5	166 m ²	830 m ²
Circulação Vertical	4	67,5 m ²	270 m ²
Circulação horizontal	4	150 m ²	900 m ²
Salão de festas	2	122 m ²	244 m ²
Estacionamento 76 vagas	1	950 m ²	950 m ²
Academia ar-livre	1	225 m ²	225 m ²
Playground	1	345 m ²	345 m ²
Quadra de esportes	1	280 m ²	280 m ²
Horta coletiva	1	200 m ²	200 m ²
Tipologia A- 2 Dormitórios	60	55 m ²	3.300 m ²
Tipologia B- 3 Dormitórios	16	67 m ²	1.072 m ²
TOTAL	8.616 m²		

ÁREA DO TERRENO: 14.300 m²

ÁREA DA EDIFICAÇÃO: 8.950 m²

ESTUDO DE PROJETO

FLUXO DE PEDESTRES E VEÍCULOS

O terreno por ter como confrontantes duas vias optou-se pelo acesso de veículos pela Rua Salete Scott dos Santos. Os acessos de pedestres ao edifício dão-se pela SC -445 e pela rua Salete Scott dos Santos, que apresenta menor fluxo de veículos durante o dia.

ZONA ARTICULADORA

Um dos pontos destacados para o projeto é a integração dos espaços através de um miolo articulador. Logo estabelece-se um espaço envolto pela edificação que consequentemente ocasiona uma ligação com os espaços de convívio e uso comum.

ESPAÇOS EDIFICÁVEIS X LIVRES

Através da disposição dos edifícios cria-se espaços públicos de percurso e convívio entre o comércio e o conjunto habitacional. Através da volumetria, cria-se um espaço central de convívio e lazer aos moradores do edifício.

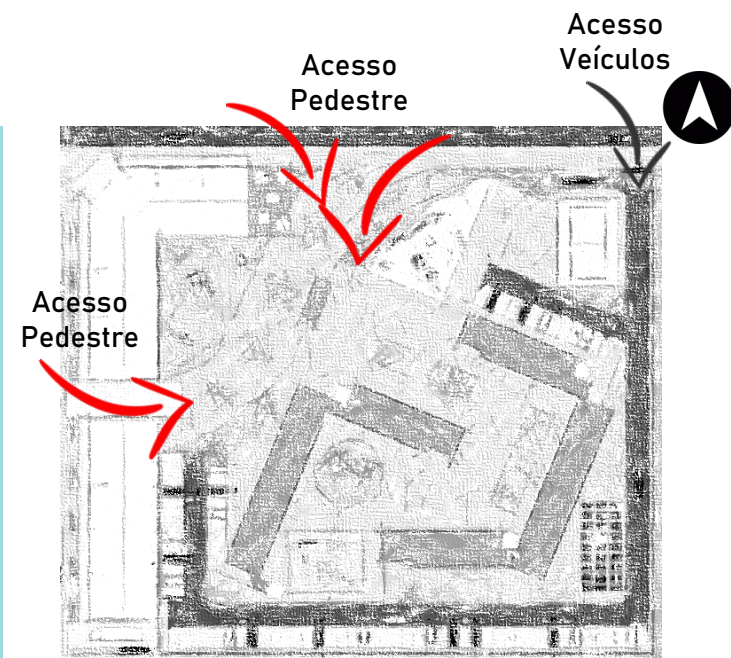


Figura 89: Esquema – Fonte: Autor

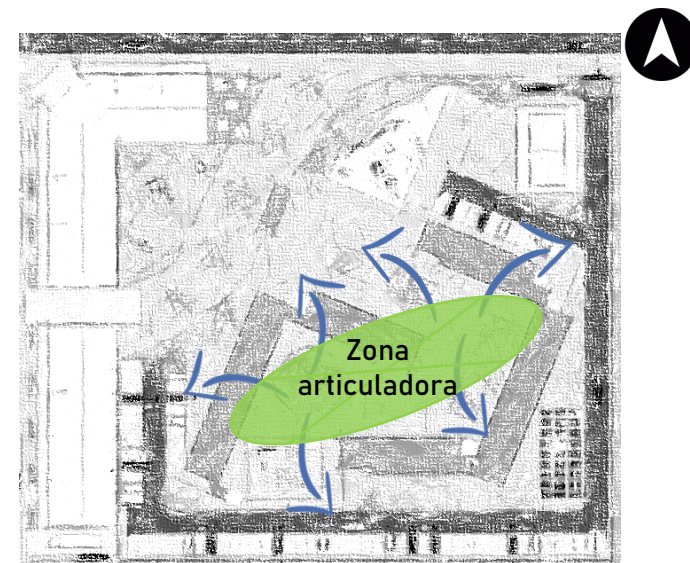





Figura 90: Esquema – Fonte: Autor

EVOLUÇÃO DA FORMA

Área comercial 
Área residencial 
Espaços verdes 

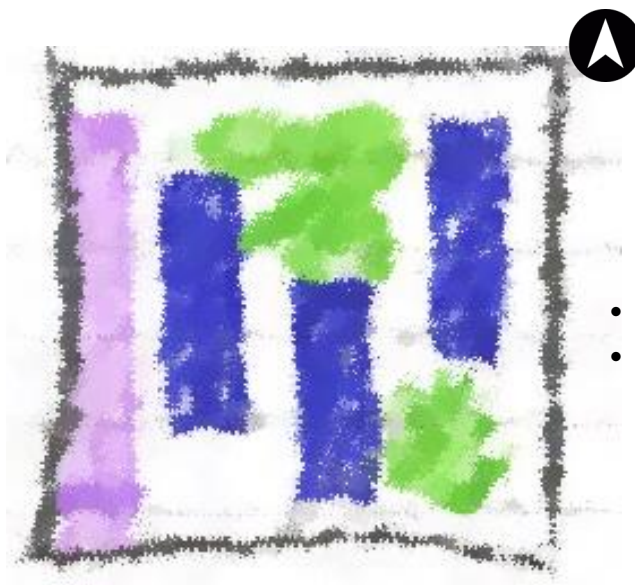


Figura 91: Esquema de evolução – Fonte: Autor

1

- Blocos lineares
- Comércio toda via

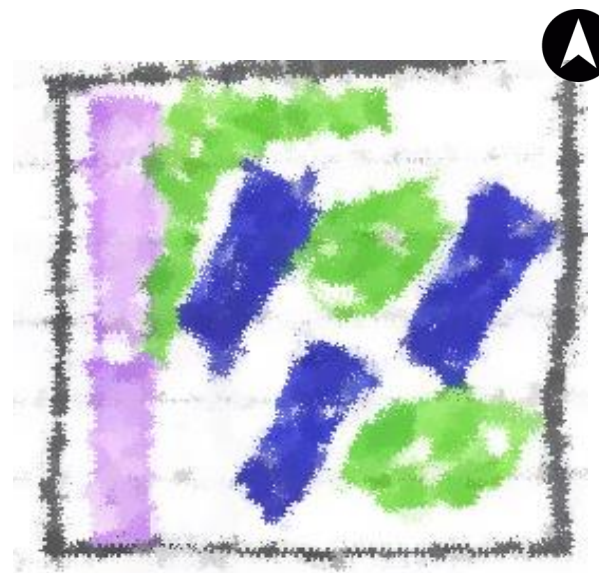


Figura 92: Esquema de evolução – Fonte: Autor

2

- Blocos rotacionados
- Abertura passagem no comércio

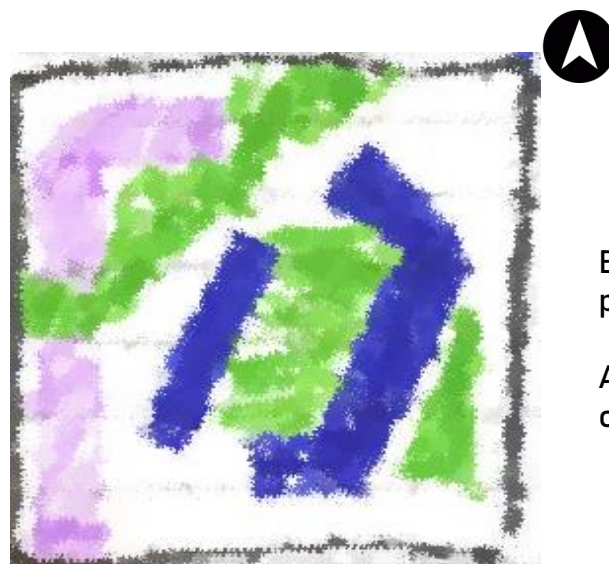


Figura 93: Esquema de evolução – Fonte: Autor

3

Blocos rotacionados
para melhor insolação

Abertura da esquina no
comércio

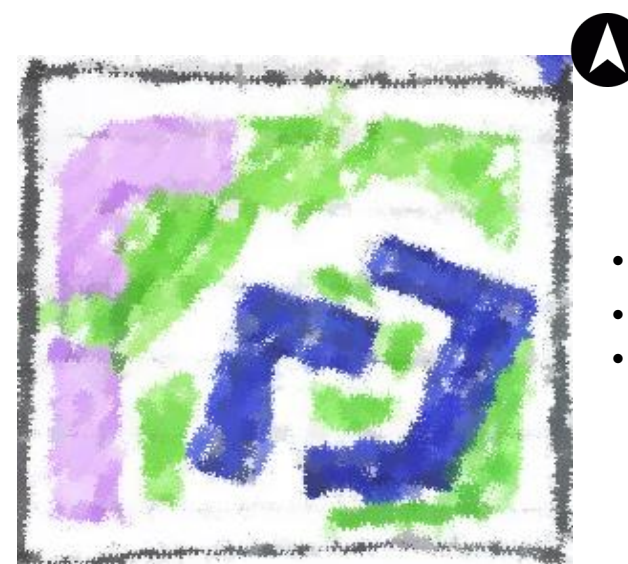


Figura 94: Esquema de evolução – Fonte: Autor

4

- Blocos em C
- Espaço público
- Espaços verdes



IMPLANTAÇÃO



ESCALA: 1/750

LEGENDA

ACESSO DE VEÍCULOS



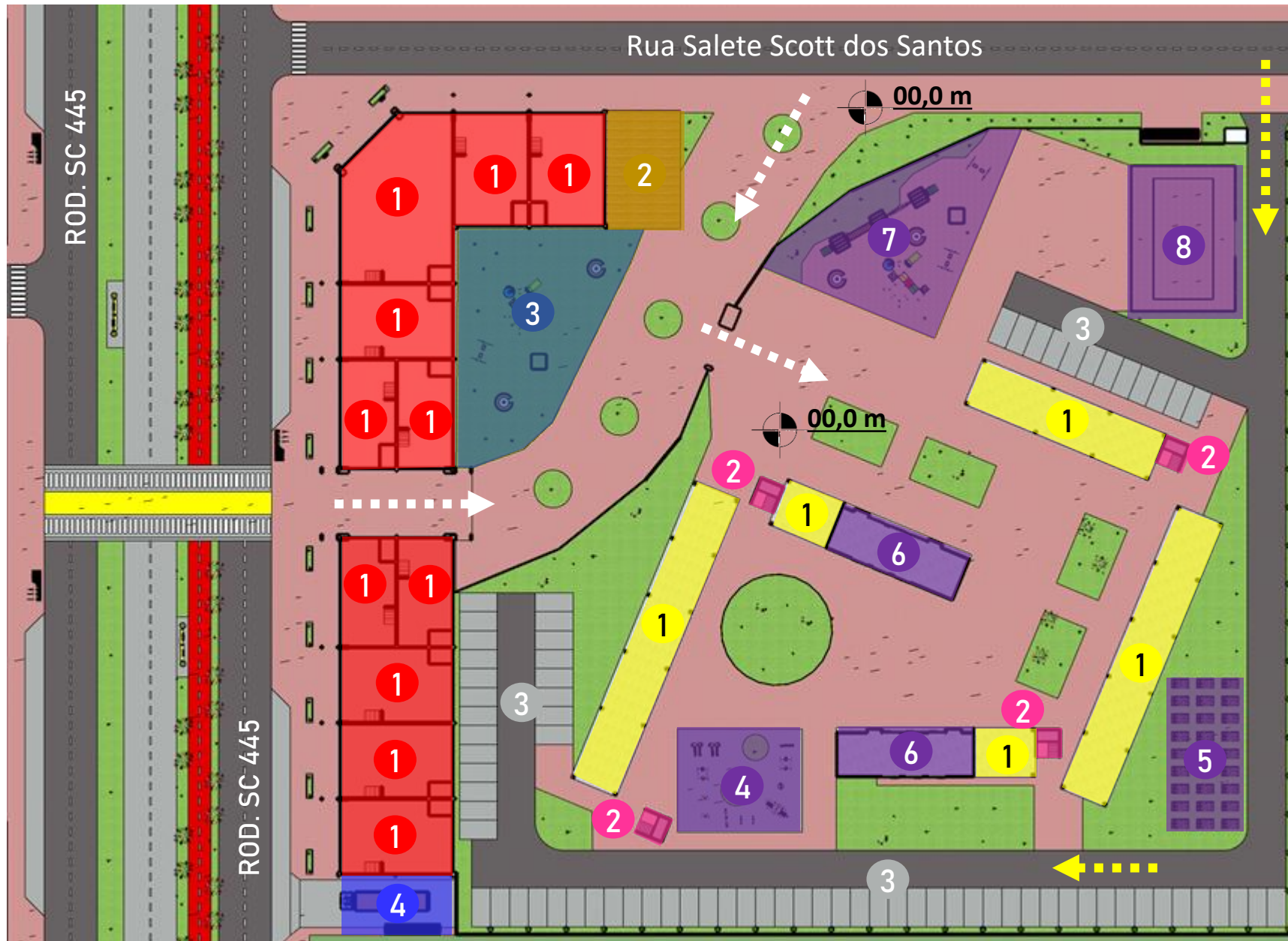
ACESSO DE PEDESTRE



SENTIDO DA VIA



PLANTA PAV. TÉRREO



ESCALA: 1/750

LEGENDA

- 1** SALA COMERCIAL
+MEZANINO
+BANHEIO
- 2** DECK EXTERNO
- 3** PLAYGROUD
- 4** CARGA E DESCARGA
- 1** PILOTIS
- 2** CIRCULAÇÃO VERT.
- 3** ESTACIONAMENTO
- 4** ACADEMIA
- 5** HORTA COLETIVA
- 6** SALÃO DE FESTA
- 7** PLAYGROUND
- 8** QUADRA DE VÔLEI

PLANTA 2º PAVIMENTO – PAV. TIPO



ESCALA: 1/750

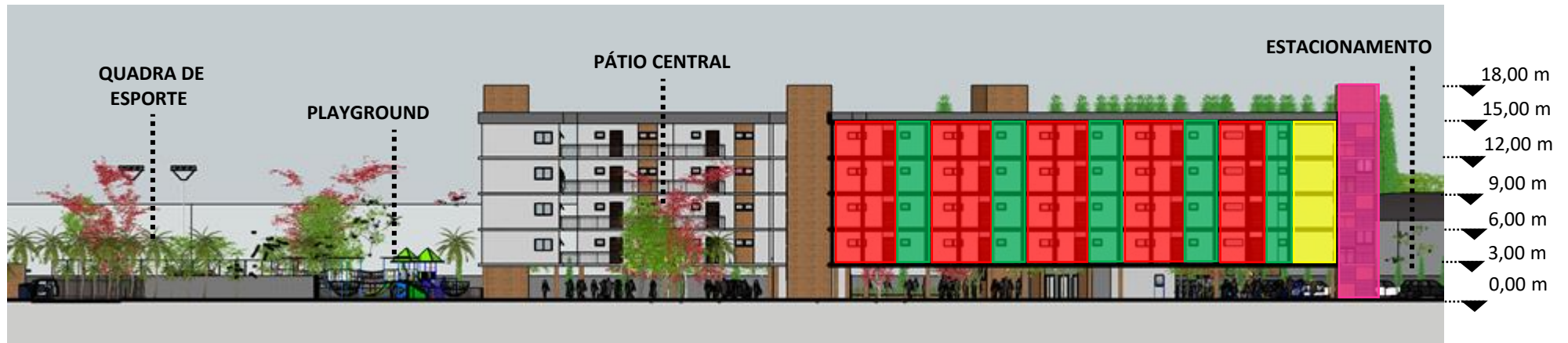
LEGENDA

- 1 SALA COMERCIAL +MEZANINO
- 1 TIPOLOGIA A 2 DORMITÓRIOS
- 2 CIRCULAÇÃO VERTICAL
- 3 TIPOLOGIA B 3 DORMITÓRIOS

CORTES ESQUEMÁTICOS

ESCALA: 1/750

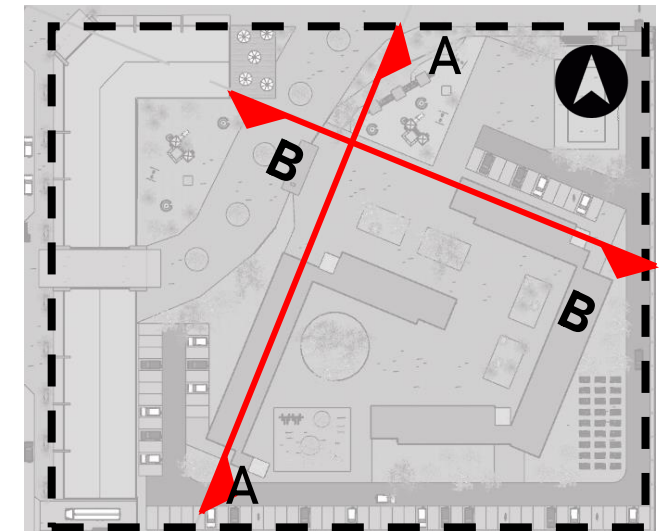
- CIRCULAÇÃO VERT.
- DORMITÓRIOS
- SALA DE ESTAR
- BANHEIRO
- COZINHA



CORTE A - A



CORTE B - B



TIPOLOGIAS

TIPOLOGIA A



Figura 95: Tipologia A – Fonte: Autor

S/E

60 unidades
Área total – 55,00 m²

- Dormitório 1
- Dormitório 2
- Sala estar/jantar
- Cozinha/serviço
- Banheiro
- Sacada



4

TIPOLOGIA B

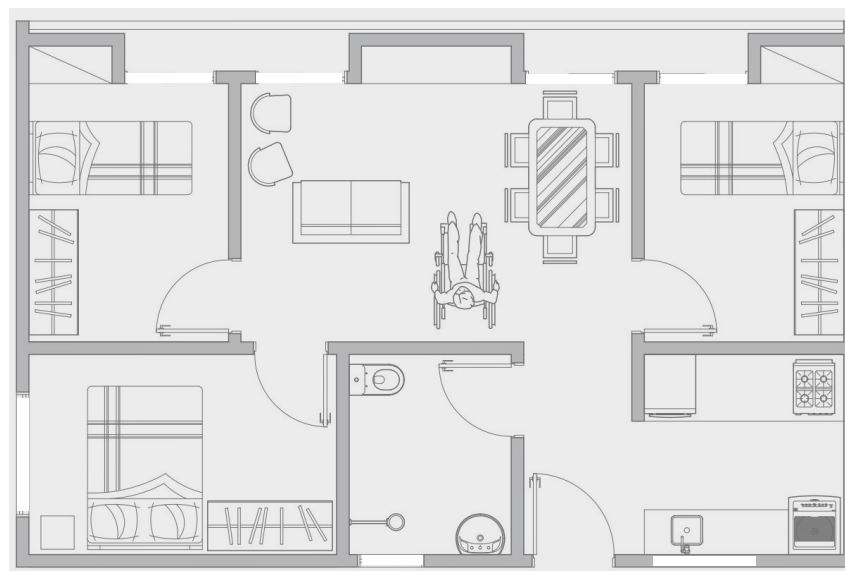


Figura 96: Tipologia B – Fonte: Autor

S/E

16 unidades
Área total – 67,00 m²

- Dormitório 1
- Dormitório 2
- Dormitório 3
- Sala estar/jantar
- Cozinha/serviço
- Banheiro
- Sacada



6

ESPAÇOS COLETIVOS

HORTA COLETIVA

A horta coletiva têm o papel de produzir alimentos através do trabalho voluntário dos moradores. Ela é implementada na área comum do conjunto. A qualidade de vida passou a ser prioridade para uma parte da população brasileira e do mundo, que busca hábitos saudáveis como uma boa alimentação. A Agricultura Urbana e Periurbana (AUP) promove a interação das pessoas com a natureza através de práticas que proporcionam benefícios físicos e mentais.



LAZER E SAÚDE

A importância da atividade física para a saúde se reflete em muitas vertentes na rotina dos praticantes. A mudança do estilo de vida sedentária para a prática de hábitos saudáveis é sentida tanto no emocional como fisicamente, e os benefícios são significativos. A Implantação de área de lazer e esporte no conjunto habitacional visa a melhora da qualidade de vida dos moradores.

FORMA E MATERIALIDADE



A implantação e volumetria do equipamento foram pensadas, sobretudo, com a intenção de aproveitar ao máximo não só os visuais, mas também a insolação e ventilação naturais. Além de a edificação ser orientada de modo a favorecer o vento nordeste e bloquear parte do vento sul, são adotadas estratégias como a inclinação dos blocos e a criação de pátios no centro do terreno. Essas escolhas de projeto permitem a entrada de maior iluminação natural nos apartamentos e principalmente no pátio interno e em todos os ambientes voltados para esse pátio.

METAL

CONCRETO

VIDRO

BLOCO CERÂMICO



IMAGENS DA PROPOSTA



Figura 102: Volumetria da proposta – Fonte: Autor



Figura 103: Volumetria da proposta – Fonte: Autor



Figura 104: Volumetria da proposta – Fonte: Autor



Figura 105: Volumetria da proposta – Fonte: Autor



Figura 106: Volumetria da proposta – Fonte: Autor

Ativar o Windows
Acesse Configurações para ativar o Windows.



Figura 107: Volumetria da proposta – Fonte: Autor

ANÁLISE DE CUSTOS

VALOR TERRENO	PAVIMENTOS	UNIDADES H.	CUSTO TERRENO POR UNIDADE	CUSTO ESTIMADO TOTAL DA UNIDADE	% DO TERRENO NO VALOR TOTAL
R\$ 3.718.000	T+4	76	R\$ 48.921	R\$130.000,00	37,6 %
R\$ 3.718.000	T+6	114	R\$32.614	R\$130.000,00	25,0%
R\$ 3.718.000	T+8	152	R\$24.460	R\$130.000,00	18,8%
R\$ 3.718.000	T+10	190	R\$19.568	R\$130.000,00	15,0%
R\$ 3.718.000	T+11	209	R\$17.789	R\$130.000,00	13,6%

CUSTO POR UNIDADE HABITACIONAL

O terreno possuindo uma área de 14.300 m² tem uma estimativa de valor aproximadamente em R\$ 3.718.000,00 reais. Esse valor foi dividido entre as unidades habitacionais que fazem parte da proposta do projeto. O custo unitário de uma unidade habitacional deste conjunto fica em média o valor de R\$130.000,00 reais, onde na tabela a cima foi realizado a porcentagem que o valor do terreno que engloba no valor total da unidade. Segundo a proposta de plano diretor para a cidade, este terreno fica em uma área que permite um gabarito de térreo e mais onze pavimento. Na proposta foi realizado o uso de térreo e mais quatro pavimento. O terreno tem um valor considerável no custo total da construção, e para diluir os valores finais para cada unidade é possível estar aumentando o número de unidades dentro do conjunto fazendo melhor utilização da área local e melhor uso do índice de aproveitamento do terreno.

ANÁLISE DE CUSTOS

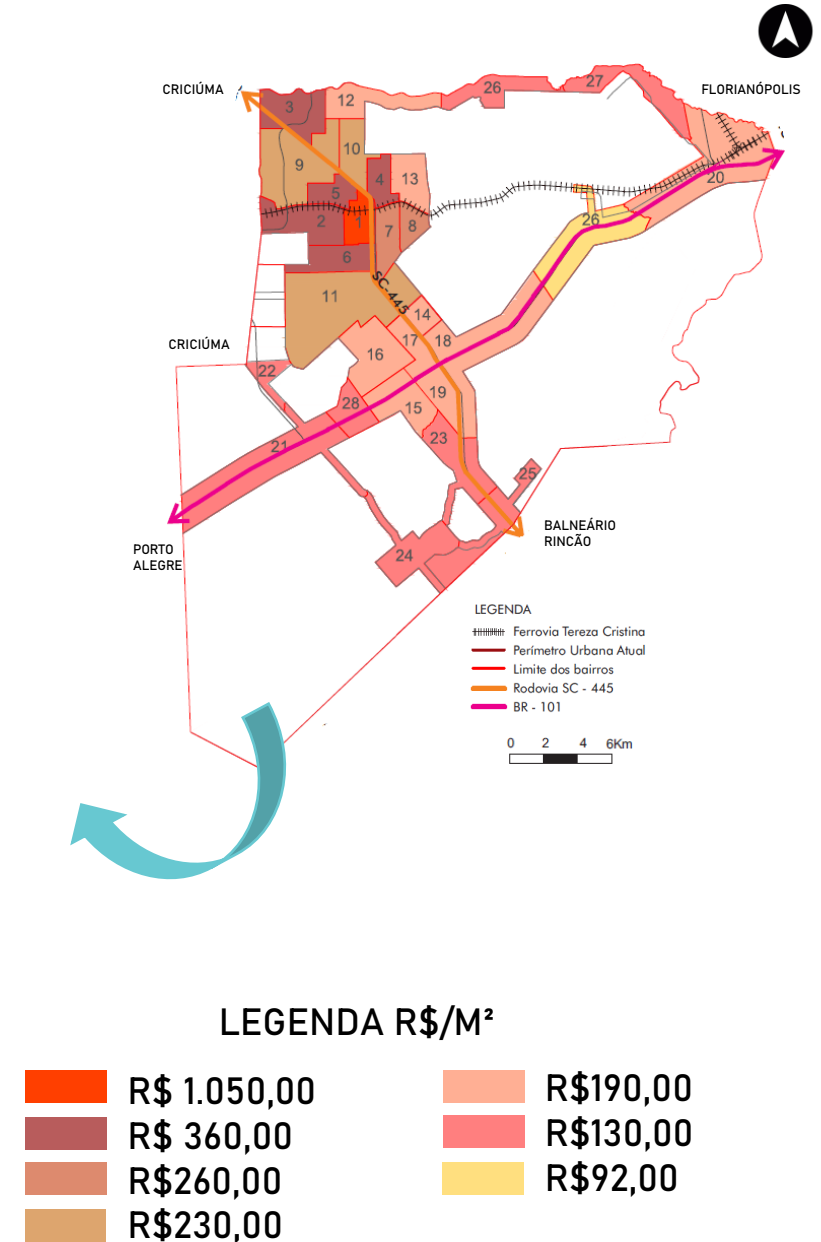
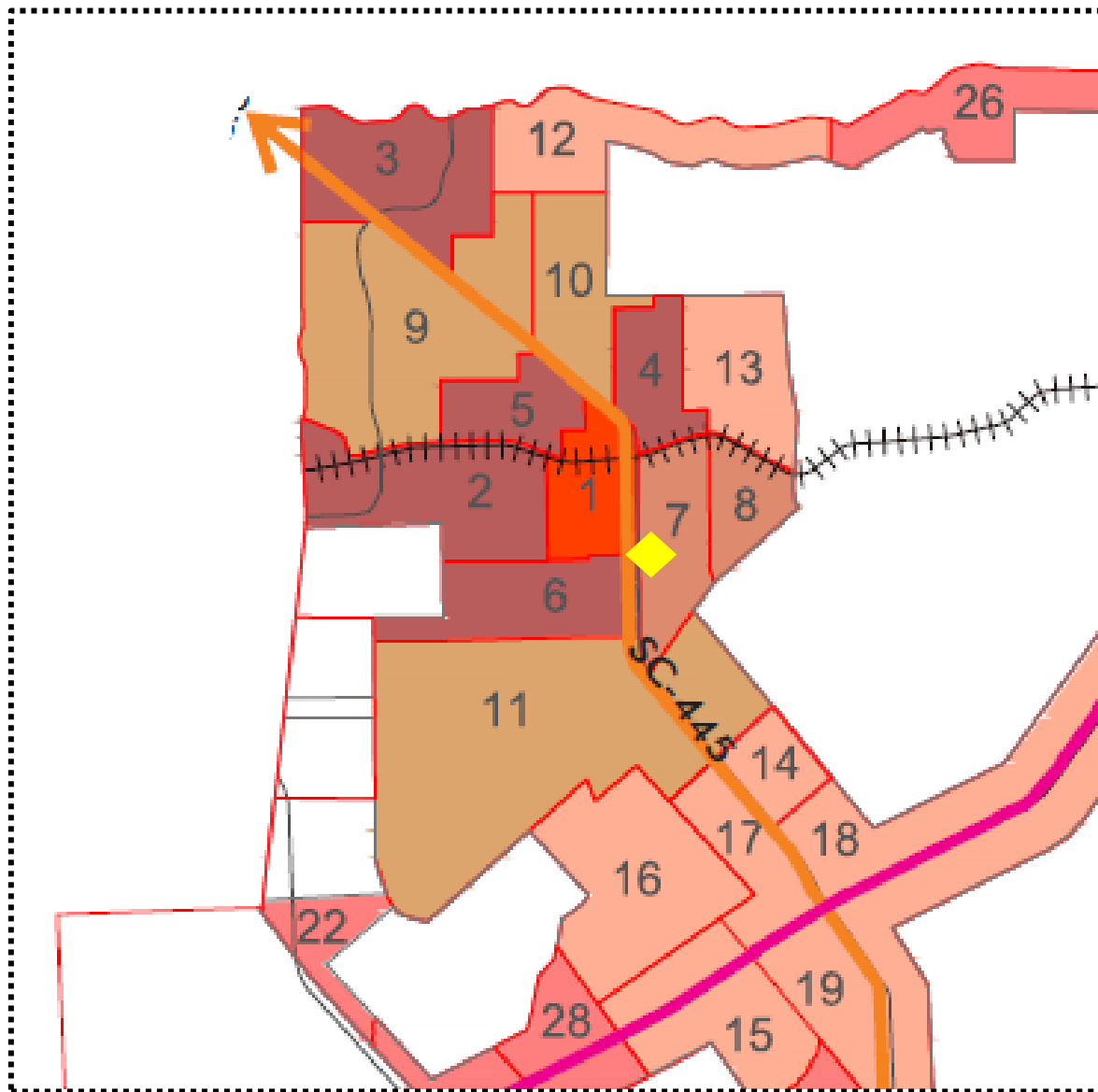


Figura 52: Fonte TFGI Adriana Formentin adaptado pelo autor

CONSIDERAÇÕES FINAIS



Nos últimos anos, novas leis, especialmente programas governamentais, foram aprovadas para fornecer às pessoas de baixa renda mais oportunidades de obter moradia, e muito progresso foi feito nas políticas de habitação. No entanto, a prática de construção dessas moradias e a desconexão entre esses planos e as políticas urbanas e fundiárias exacerbaram os problemas de qualidade habitacional, como a distância entre os centros urbanos, as áreas residenciais e a baixa qualidade das edificações. Outro problema é que, como as pessoas não têm acesso à terra, as áreas ambientalmente sensíveis são amplamente ocupadas.

O presente trabalho teve como objetivo o estudo da proposta de um equipamento voltado a habitação de interesse social em Içara - SC, frente ao número do déficit habitacional e a situação de famílias em vulnerabilidade social na cidade. Assim, a partir da pesquisa construiu-se o embasamento sobre o tema de Habitação Social, chegando na identificação das necessidades desse público no município e a um recorte de projeto dentro da malha urbana consolidada, próximo a região central e pertinente em relação a demanda local.

Já na proposta de projeto buscou-se trazer uma linguagem arquitetônica contemporânea, contrastando com o atual padrão dos conjuntos habitacionais, seguindo o desenvolvimento do programa de necessidades e das decisões de projeto, atingindo-se então os objetivos propostos. Nesse sentido, é necessário estimular cada vez mais a reflexão e a busca de novas alternativas no campo da habitação social, e estimular os arquitetos e urbanistas na vivência dos projetos de (HIS).

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALEX KENYA ABIKO (São Paulo/ Brasil). **Escola Politécnica da USP. Introdução à Gestão Habitacional.** 1995. Disponível em: http://www.pcc.usp.br/files/text/publications/TT_00012.pdf. Acesso em: 08 abr. 2021.

BENDLIN, Ana Carolina. **Programas habitacionais anteriores ao MCMV fizeram muito pouco para resolver o déficit habitacional.** 2020. Disponível em: <https://imobireport.com.br/programas-habitacionais-antecedentes-ao-mcmv-fizeram-muito-pouco-para-resolver-o-deficit-habitacional/>. Acesso em: 11 abr. 2021.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil.** 2017. Disponível em: <https://statics-submarino.b2w.io/sherlock/books/firstChapter/77374056.pdf>. Acesso em: 08 abr. 2021.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil.** 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil. **Revista Espaço Plural.** Ano VIII nº 17, p. 65 -72 2º semestre 2007.

BONDUKI, N. (2008). **Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula.** *arq.Urb*, (1), 70-104. Recuperado de <https://revistaarqurb.com.br/arqurb/article/view/81>. Acesso em: 10 abr. 2021.

BONDUKI, Nabil; LEITE, Maria J. B. **Habitação Popular in MONTEZUMA, Arquitetura Brasil 500 anos.** Recife, Universidade Federal de Pernambuco, pp. 22-120, 2007. Acesso em: 28 mar. 2021.

BONDUKI, N. (2011). **O modelo de desenvolvimento urbano de São Paulo precisa ser revertido.** *Estudos Avançados*, 25(71), 23-36. Recuperado de <https://www.revistas.usp.br/eav/article/view/10596>. Acesso em: 28 mar. 2021.

BRASIL. **Constituição** (1988). **Constituição** da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. Acesso em: 06 abr. 2021.

BRASIL. **Ministério** da Justiça. (1996), Programa Nacional de **Direitos Humanos.** Brasília: **Ministério** da Justiça. Acesso em: 29 mar. 2021.

BRASIL. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Minha Casa Minha Vida:** habitação urbana. Habitação Urbana. 2021. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 10 abr. 2021.

BRASÍLIA/BRASIL. Alessandra Pereira Rezende Teixeira. Secretaria de Direitos Humanos da Presidência da República – Sdh/Pr. **DIREITO À MORADIA ADEQUADA.** 2013. Disponível em: https://urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/DH_moradia_final_internet.pdf. Acesso em: 08 abr. 2021.

BRASIL. INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. (org.). **Habitação.** 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao.html>. Acesso em: 08 abr. 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO (Minas Gerais - Brasil). **Déficit Habitacional no Brasil.** 2021. Disponível em: <http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 20 mar. 2021.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

IÇARA/SANTA CATARINA. PREFEITURA MUNICIPAL DE IÇARA. **LEI Nº 2551, DE 08 DE FEVEREIRO DE 2008.** Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/a/sc/i/icara/lei-ordinaria/2008/255/2551/lei-ordinaria-n-2551-2008-estabelece-diretrizes-e-normas-da-politica-municipal-de-habitacao-pmh-e-cria-o-fundo-municipal-de-habitacao-de-interesse-social>. Acesso em: 19 abr. 2021

MARICATO, Ermínia. **Brasil 2000: qual planejamento urbano?** Cadernos IPPUR, Rio de Janeiro, Ano XI, n. 1 e 2, p. 113-130, 1997. Acesso em: 20 mar. 2021.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL.** 2017. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100214#B19. Acesso em: 19 mar. 2021.

MARQUES, Eduardo. **Políticas habitacionais no Brasil.** 2020. Disponível em: <https://pp.nexojornal.com.br/linha-do-tempo/2020/Pol%C3%ADticas-habitacionais-no-Brasil>. Acesso em: 11 abr. 2021.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos (ONU).** 1948. Disponível em: <https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>. Acesso em: 20 mar. 2021.

R7 NOTÍCIAS (Brasil). **Brasil tem mais de 5 milhões de moradias irregulares, diz IBGE.** 2020. Disponível em: <https://www.correiodopovo.com.br/not%C3%ADcias/geral/brasil-tem-mais-de-5-milh%C3%B5es-de-moradias-irregulares-diz-ibge-1.424317>. Acesso em: 08 abr. 2021.

ROLNIK, Raquel; BOLAFFI, Gabriel. **Cada um no seu lugar; São Paulo início da industrialização: geografia do poder.** 1981. Universidade de São Paulo, São Paulo, 1981. Acesso em: 20 mar. 2021.

SANTA CATARINA / BRASIL. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (COHAB/SC). . **Programas Habitacionais.** 2021. Disponível em: http://www.cohab.sc.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=55&Itemid=67. Acesso em: 19 abr. 2021.

SANTA CATARINA / BRASIL. COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DE SANTA CATARINA (COHAB/SC). . **Plano Catarinense de Habitação de Interesse Social.** 2012. Disponível em: http://intranet.cohab.sc.gov.br/cohab/plano_pchis/principal.htm. Acesso em: 19 abr. 2021.



CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO – UNESC
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO I – 2021 / 1