

CENTRO UNIVERSITÁRIO  
UNIDADE DE ENSINO SUPERIOR DOM BOSCO  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

**STEPHANI DOS SANTOS FURTADO**

**CONEXÕES URBANAS E HABITAÇÃO:** Estudo Preliminar para Habitação de  
Interesse Social em São Luís – MA.

São Luís

2020

**STEPHANI DOS SANTOS FURTADO**

**CONEXÕES URBANAS E HABITAÇÃO:** Estudo Preliminar para Habitação de Interesse Social em São Luís – MA.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo

Orientador: Prof. Me. Márcio Rodrigo da Silva Pereira

São Luís

2020

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Centro Universitário – UNDB / Biblioteca

Furtado, Stephani dos Santos

Conexões urbanas e habitação: estudo preliminar para habitação de interesse social em São Luís - MA. / Stephani dos Santos Furtado. \_\_ São Luís, 2020.

f.

Orientador: Prof. Me. Márcio Rodrigo da Silva Pereira.

Monografia (Graduação em Arquitetura) - Curso de Arquitetura– Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco – UNDB, 2020.

I. Habitação social. 2. Qualificação do espaço urbano. 3. Direito a cidade. I. Título.

CDU 728(812.1)

**STEPHANI DOS SANTOS FURTADO**

**CONEXÕES URBANAS E HABITAÇÃO:** Estudo Preliminar para Habitação de Interesse Social em São Luís – MA.

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário Unidade de Ensino Superior Dom Bosco como requisito parcial para obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo

Aprovada em \_\_\_/\_\_\_/ 2020.

**BANCA EXAMINADORA**

---

**Prof. Me. Márcio Rodrigo Pereira da Silva** (Orientador)

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

---

1º Examinador

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

---

2º Examinador

Unidade de Ensino Superior Dom Bosco - UNDB

Ao meu Pai, por ter gerado em meu coração o amor pela arquitetura, especialmente aquela que promove a justiça social. À minha mãe, por sempre me apoiar e me incentivar a sonhar bem alto. Aos meus professores, por terem me mostrado o caminho de que é possível melhorar a vida das pessoas através dessa profissão indispensável.

## RESUMO

O significado mais indispensável da moradia revela que somente através de uma arquitetura que valoriza o dia a dia das pessoas é possível construir uma cultura de apropriação do espaço onde se habita. Neste aspecto, a construção de uma identidade no espaço urbano através da apropriação dos mesmos significa a quebra de paradigmas excludentes que tomam como base a condição financeira como valor de cada indivíduo, o que deve ser intolerável na construção de cidades saudáveis. A moradia como parte de um sistema urbano maior do que si mesma tem a capacidade de interferir nas relações externas ao ambiente privado do lar e é nesse ponto que a sua influência na sociedade pode construir hábitos saudáveis ou não. A arquitetura para as pessoas de baixa renda embora seja diferente quanto aos materiais e sistema construtivo (opta-se pelo mais acessível economicamente) não deve de modo algum ter uma concepção criativa inferior, porque antes a arquitetura é para pessoas, e todas são iguais em sua natureza. A moradia manifesta o seu verdadeiro propósito quando leva em consideração tanto o impacto no ambiente físico quanto o seu impacto na sociedade, ao dignificar a vida de pessoas que estão à beira de seus direitos mais importantes e também ao democratizar os espaços. Construir essa realidade através dos conjuntos habitacionais destinados à classe de baixa renda significar avançar arquitetonicamente e socialmente. Construir para todos é muito mais importante do que construir para quem, esse é o real desafio da construção de conjuntos habitacionais para pessoas, e principalmente as pessoas de baixa renda.

**Palavras-chave:** Direto à cidade. Qualificação do Espaço Urbano. Habitação de Interesse Social.

## **ABSTRACT**

The most indispensable meaning of housing reveals that only through the architecture that values the people's day lives is possible to build a culture of appropriation of the space where one lives. In this respect, the construction of an identity in the urban space through their appropriation means the breaking of excluding paradigms that are based on the financial condition as the value of each individual, what should be intolerable in the construction of health cities. The housing as part of a larger urban system than itself has a capacity of interfere in external relations to the private environment of the home and it is at this point that its influence on society can build healthy habits or not. The architecture for low-income people, although it is different in terms of materials and constructive system (the most economically affordable one is opted for) should in no way have an inferior creative conception, because rather the architecture is for people, and everyone is equal in nature. The housing manifests its true purpose when it takes into account both the impact on the physical environment and and its impact on society, by dignifying the lives of people who are on the verge of their most important rights and also by democratizing spaces. Building this reality through housing estates intended for the low-income class means advancing architecturally and socially. Building for everyone is much more important than building for whom, this is the real challenge of building housing estates for people, especially low-income people.

**Keywords:** Right to the city. Qualification of urban space. Habilitation of social interesting.

## SUMÁRIO

<b>1 INTRODUÇÃO</b> .....	<b>10</b>
<b>2 BREVE HISTÓRICO DA ARQUITETURA DE INTERESSE SOCIAL</b> .....	<b>11</b>
2.1 A influência do Movimento Moderno no Brasil .....	12
2.2 Política habitacional brasileira à luz do modernismo .....	16
<b>3 O QUE É HABITAÇÃO? A manipulação do direito ao lucro</b> .....	<b>22</b>
3.1 A moradia na era capitalista.....	22
3.2 Conjuntos habitacionais na cidade modernista .....	27
<b>4 O CAMINHO PARA A QUALIFICAÇÃO DA HABITAÇÃO</b> .....	<b>33</b>
4.1 Habitação que conecta .....	33
4.2 Projetos Referenciais.....	37
4.2.1 Uso misto .....	38
4.2.2 Habitação progressiva: Villa Verde.....	39
4.2.3 Parque recreativo: “Na natureza selvagem” .....	40
<b>5 ESTUDO PRELIMINAR PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL INCLUSIVA</b> .....	<b>43</b>
5.1 Apresentação da área do projeto.....	43
5.1.1 Levantamento de Dados e Índices Urbanísticos .....	44
5.1.2 Orientação solar e direção dos ventos.....	46
5.1.3 Análise do entorno: serviços públicos e equipamentos urbanos .....	47
5.2 O Projeto .....	50
5.2.1 Conceito .....	50
5.2.2 Partido Arquitetônico .....	50
5.2.2.1 <i>Arquitetura de uso misto</i> .....	50
5.2.2.3 <i>Arquitetura Bioclimática</i> .....	51
5.2.2.2 <i>Habitação evolutiva</i> .....	51
5.2.4 Fluxograma .....	58

5.2.5 Setorização .....	58
5.2.6 Estudo volumétrico .....	59
<b>6. CONCLUSÃO .....</b>	<b>60</b>
<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>62</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O presente TCC tem como objetivo geral elaborar um estudo preliminar de HIS (Habitação de Interesse Social) que esteja dentro das condições adequadas de moradia além de propor uma nova metodologia para áreas comuns de conjuntos residenciais de baixa renda, com isso buscando desenvolver uma análise reflexiva e diagnóstica em torno da política habitacional atual que produziu uma soma de conjuntos habitacionais de interesse social implantados na malha urbana de modo impessoal ao contexto urbano existente, expressando assim uma iniciativa auto independente, promovendo e/ou mantendo os problemas urbanos.

Os objetivos específicos deste TCC é também demonstrar a importância a importância dos conjuntos habitacionais como agentes de mudança no meio urbano, apresentar projetos referenciais de habitação e espaços públicos, além de elaborar soluções de espaços públicos que permitem a interação entre conjuntos habitacionais e a dinâmica urbana.

Para isso, foi realizada uma pesquisa de campo em torno dos principais conceitos referentes a habitação de interesse social, no que diz respeito a sua produção no Brasil, ao avanço das legislações para pessoas à margem dos direitos sociais e obtendo assim um diagnóstico em torno da atual política habitacional para pessoas de baixa renda. A partir do diagnóstico em torno desta primeira pesquisa, buscou-se realizar uma análise dos elementos arquitetônicos e de caráter urbano em que se pudesse fundamentar a junção de diversos valores importantes na construção de espaços públicos acessíveis e democráticos.

Realizou-se um levantamento sobre a área de estudo no que diz respeito a mobilidade, atividades promovidas na região, legislações, usos do solo urbano, quantidade de gabaritos permitidos na zona, bem como análise do solo em relação a topografia, insolação e direção dos ventos.

O capítulo 1 relata um breve histórico a respeito do surgimento da habitação de baixa renda seguindo uma trajetória através onde estabelece uma relação com o surgimento da revolução industrial e o movimento moderno no Brasil e no mundo. O capítulo 2 faz uma análise do significado da habitação revelando a influência da perspectiva capitalista sobre a moradia e então demonstra quem é

afetado por essa realidade, e como o mercado imobiliário passa a ideia de que a habitação é um privilégio para poucos em uma sociedade onde a habitação é um direito de todo cidadão brasileiro. O capítulo 3 expõe a importância que as conexões entre cidade e habitação devem estabelecer afim tanto de qualificar os espaços da cidade quanto uma tentativa de amenizar os problemas de caráter urbano, que impedem a existência de uma cidade saudável por meio da apropriação dos espaços, além disso é feita referência a três projetos arquitetônicos, a nível nacional e internacional, que possuem aspectos em sua concepção que serviram de base para a proposta realizada neste Estudo Preliminar. O capítulo 4 faz a apresentação do projeto, bem como os estudos realizados sobre a área de intervenção, o diagnóstico da área, e por fim as soluções apresentadas.

Para promover a interação entre habitação e cidade é necessário substituir os muros por elementos adequados para a livre circulação além de permitirem a troca visual entre o ambiente privado do conjunto e os espaços públicos da cidade, e ainda, alguma áreas comuns de atividades de lazer e esporte podem ser redirecionadas para a área externa dos conjuntos de forma que possam auxiliar na promoção do contato visual e físico entre moradores e pedestres do bairro. Diante disso, encontrar a solução que responde as necessidade tanto das pessoas quanto da cidade, afim de tornar os espaços públicos de qualidade e a moradia adequada para pessoas de baixa renda um direito vivido por elas.

## **2 BREVE HISTÓRICO DA ARQUITETURA DE INTERESSE SOCIAL**

O Movimento Moderno surgiu na Europa no séc. XX em um contexto de guerras, o que despertou um anseio por novas perspectivas acerca das artes e da cidade, que de modo marcante estava sendo transformada pelas novas formas de produção implantadas, situação que é melhor descrita por Harvey (1922, p.34, apud RUBIN, 2013, p. 60):

O Modernismo na Arquitetura e no Urbanismo surgiu como uma reação às novas condições de produção, circulação e consumos impostos pela Revolução Industrial. No final do século XIX, o modernismo passa a ser um fenômeno urbano, a partir do crescimento explosivo das cidades, da migração para os centros urbanos, da industrialização, da reorganização dos ambientes construídos e de movimentos urbanos de base política (...) houve a necessidade de enfrentar os problemas de urbanização maciça, dando

espaço para o amadurecimento dos movimentos modernistas. O Modernismo era uma “arte das cidades” e encontrava seu “habitat natural nas cidades.

## 2.1 A influência do Movimento Moderno no Brasil

A cidade moderna nasce sob as bases de uma ideologia progressista que marca um novo rumo na dinâmica urbana da cidade. A conjuntura social será o resultado de uma série de experimentos com o objetivo de produzir uma cidade diferente, promovendo assim a construção de uma identidade consistente - embora cheia de consequências adversas, uma espécie de relação diagnóstico – solução.

Lefebvre (1991, p. 3 apud RUBIN, 2013, p. 59) ressaltam que:

[...] A industrialização caracteriza a cidade moderna. [...] ainda que a urbanização e a problemática do urbano figurem entre os efeitos induzidos e não entre as causas ou razões indutoras, as preocupações que essas palavras indicam se acentuam de tal modo que se pode definir como sociedade urbana a realidade que nasce a nossa volta [...]

Tendo sido influenciado pelo movimento moderno que já se espalhava pela Europa, o Brasil assimilou um posicionamento de caráter modernista diante dos problemas urbanos que começaram a surgir em seu território a partir de 1930, principalmente. A abordagem em torno da questão urbana foi de extrema relevância, já que assim como em outros países o processo de imigração no eixo campo-cidade ocorreu em um período muito estreito, e com esse processo vieram todas as consequências de um país que também ansiava pelo desenvolvimento econômico.

De acordo com Gomes (2005, p. 2):

Um rápido balanço sobre a produção historiográfica veiculada nesses fóruns revela-nos que, num primeiro momento, a temática da modernização urbana particularmente no ciclo de desconstrução da cidade colonial, que tem seu ápice nas reformas urbanas do início do séc. XX, ocuparam com destaque a atenção dos pesquisadores, que examinaram questões como movimento de adequação da cidade aos novos padrões de acumulação, as relações entre modernização e modernidade, as novas representações sobre a cidade e a vida urbana, as relações entre modernização e emergência de novas formas de exclusão social, as relações entre modernização, mudança tecnológica e tecnificação da gestão pública e a questão da habitação [...] ao longo das três primeiras décadas do século XX estabelece-se o que já poderíamos considerar uma sólida cultura urbanística no país, representada pela prática

fornecida pelo primeiro ciclo de modernização das cidades. Resumidamente, poderíamos dizer que naquele momento estava em jogo a adequação das cidades a uma nova ordem econômico social, a solução de graves problemas relacionados à saúde pública, a necessidade de readequar a estrutura urbana a formas mecanizadas de transporte de pessoas e mercadorias e a necessidade de marcar a inserção do Brasil republicano no “concerto das nações civilizadas.

No Brasil, o modernismo encontrou um lugar próprio para o seu crescimento pois se relacionava muito bem com a valorização do crescimento da cidade em si quanto com os interesses do Estado e elites em tornar a cidade um laboratório para seus interesses particulares, além das próprias carências urbanísticas que existiam na época. Para Del Rio e Gallo (2000, p. 1-2), era claro que o Brasil estava assimilando os princípios modernistas por também ansiar a construção de uma “sociedade mais igualitária”, ao optar por uma imagem mais parecida com a industrialização ao abrir mão de uma desgastada arquitetura tradicional, que também promovia a classe operária – que com o seu surgimento traria equilíbrio para do Estado Novo – assim como o ideal de ordem e progresso tão defendido e estampado na nossa bandeira nacional.

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade (MARICATO, 2001, p. 17 apud RUBIN, 2013, p. 63).

No urbanismo modernista, o solo brasileiro foi transformado em um laboratório de experiências ao promover uma série reformas urbanas e determinar através de leis o desenho da cidade. Quando a Carta de Atenas é criada por Le Corbusier em 1933, ela se tornou um marco para o urbanismo. De acordo com Ling (2019), no documento, se defendia os princípios do zoneamento de atividades, de grandes blocos edificadas afastados e ensolarados, cruzados por grandes vias — todos eles aplicados fidedignamente em Brasília. Esses princípios adentraram as legislações brasileiras e sobre eles foi construída uma política urbana que impede uma dinâmica urbana heterogênea.

Del Rio e Gallo (2000 *apud* GOMES, 2005, p. 20) afirmam que:

Talvez a forma mais eficaz e duradoura com que os princípios do urbanismo modernista tenham interferido e configurado o espaço das cidades brasileiras seja a partir do momento em que, entre os anos 50 e 70 eles penetram na legislação urbana e pautam as políticas de agentes como o BNH, o SERFHAU e as COHABs, que contribuirão, de maneira decisiva para a generalização e empobrecimento de princípios urbanísticos que, aplicados de forma indiscriminada e burocratizada, servirão tanto para o esvaziamento de certas áreas da cidade, quanto para a criação de vastas e desoladas periferias.

O zoneamento da cidade é sem dúvidas o ponto de divergência entre a ideia de progresso e o enfrentamento de problemas urbanos, porque embora houvesse um anseio pelo crescimento econômico o caminho que se percorreu para alcançá-lo foi exatamente passar por cima do óbvio, ao planejar a cidade para apenas uma parcela pequena de pessoas. Estabelece-se aí a relação Estado-Capital através das trocas que podem ocorrer entre as leis e a força do capital imobiliário.

A divisão funcional da cidade promoveu alguns resultados inesperados, como por exemplo a existência de áreas com pouco adensamento populacional e outras com o alto adensamento, no âmbito da desigualdade social observa-se áreas com altos investimentos urbanos e outras com investimentos precários. Dessa forma áreas residenciais são separadas das áreas comerciais, educacionais, industriais, e assim por diante. Quando a cidade é dividida em zonas isso causa uma segregação social sem precedentes, perdendo toda e qualquer possibilidade de tornar a cidade um local de interações entre diversas classes sociais por meio da própria legislação urbanística, abrindo espaço para uma especulação imobiliária que tem consequências diretas para a cidade até hoje.

O uso do solo nas cidades brasileiras são socialmente discriminados, o direito que as pessoas tem à cidade não é realmente cumprido, em primeiro lugar pelo Estado quando resiste a valorização das áreas mais precárias, em segundo lugar, pelo Estado quando abre exceções para as grandes incorporações imobiliárias permitindo-as agir sobre grandes vazios urbanos com a prática da especulação imobiliária. Outro resultado negativo da cidade industrializada é a carência de moradia para a população de baixa renda. É importante lembrar, que antes dessa realidade a política habitacional era vista e existia de uma outra forma, por isso, a cidade moderna

vai enfrentar como um de seus maiores desafios a necessidade de uma política habitacional que salvasse a classe dos operários, assim o Modernismo se caracteriza também pela tentativa de responder a essa dura realidade.

O Modernismo na Arquitetura e no Urbanismo se consolidou no desejo de transformação da cidade e na forma de concepção de moradia. O início de suas atividades foi marcado pela publicação da Declaração de La Sarraz em 1928, defendendo a substituição da divisão desordenada da terra e especulação imobiliária por uma política de terra coletiva, com a implementação de métodos mais eficientes para a produção de moradia, com racionalização e padronização da construção (RUBIN, 2013, p. 60).

Coincidente, Rubin (2013, p. 68) comenta que unidades habitacionais começaram a ser projetadas, em função principalmente da grande relevância que a pauta habitacional encontrou no cenário urbano, questões relativas a habitação passaram a importar para a sociedade. Diante das más circunstâncias que a cidade vivia em torno do quadro higiênico, e do problema habitacional pode-se conceber muitas ideias do que seria essa “cidade modelo”. Bonduki (1994, p. 711) destaca que:

Considerando-se que as leis trabalhistas já foram exaustivamente analisadas nos seus múltiplos desdobramentos, o estudo da ação estatal sobre a habitação neste período — que ainda permanece pouco explorada — ganha grande relevância, pois trata-se do momento em que, ao nosso ver, a questão habitacional é assumida pelo Estado e pela sociedade como uma questão social, dando início a uma ainda incipiente política habitacional no país.

A verticalização urbana é um dos resultados diretos das leis que giram em torno das cidades, ela nasce sob as possibilidades que o elevador promove mas também como consequência da urbanização, pois é necessário reunir o maior número de indivíduos em um espaço menor. No entanto, há muitas desvantagens na verticalização, como por exemplo os afastamentos. Ling (2019 p. 4) afirma:

Sem vida nas calçadas, os edifícios finalmente decidem construir cercas para se protegerem do ambiente inóspito que é criado na rua. A monotonia ou dificuldade de se andar a pé nas cidades aliada a calçadas inseguras e legislações que promovem a construção de garagens se tornam um grande incentivo ao uso do carro e à exclusão urbana. Cidadãos se tornam condôminos ilhados que vão de um ponto a outro sem interação alguma com outros espaços da cidade, característica que foi regra em toda história do ser humano em cidades e que foi perdida nas últimas décadas [...] No Brasil, foi justamente entre as décadas de 30 e 60 o desenvolvimento dos principais

ícones arquitetônicos modernistas e a era das cidades brasileiras “nas alturas”, onde metrópoles respondiam à demanda com edificações maiores e, ao mesmo tempo, produzindo ampla diversidade e vida urbana.

O modelo de política habitacional no Brasil, como será discorrido de forma mais detalhada no próximo tópico, adotou a produção em série tão característica do modo de produção predominante até então para sanar o problema da moradia, escancaradamente urgente.

[...] 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 de 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 apud RUBIN, 2013; BOLFE, 2014, p. 205)

A influência do movimento moderno no Brasil foi de forma sorrateira a imposição de regras de como a cidade deveria funcionar, se movimentar e conseqüentemente existir. Mas também contribuiu para uma tomada de consciência dos problemas urbanos que o próprio movimento gerou, principalmente da questão habitacional.

## **2.2 Política habitacional brasileira à luz do modernismo**

A política habitacional que vai existir até o nascimento do Programa MCMV em 2009 é desenhada a partir da soma de estratégias diversas e às vezes incoerentes. Todas construídas sobre os ideais capitalistas, sobre a especulação imobiliária e pelo uso socialmente discriminado do solo. As estratégias existentes na época para resolver a questão habitacional vão desde os aluguéis cujas regras eram estabelecidas de forma particular entre inquilinos e proprietários até o momento em que o Estado se torna o principal intermediador entre habitação e usuário.

A questão habitacional adquiriu papel fundamental nos planos e realizações do Estado Novo. Passou a ser símbolo da valorização do trabalhador e

afirmação de que a política de auxílio aos brasileiros dava resultados efetivos. A aquisição da casa própria e as alternativas de torná-la acessível eram questões comuns. O objetivo era viabilizar a casa própria para o trabalhador de baixa renda (RUBIN, 2013, p. 65).

O crédito imobiliário se tornou o principal meio de acesso à moradia para a classe de baixa renda, apesar dos interesses dos bancos e empresas nessa estratégia estatal. O destaque de maior relevância de tais estratégias é a criação dos IAPs, por sua qualidade arquitetônica.

[...] iniciaram-se os projetos e construções dos grandes conjuntos habitacionais, unidades coletivas produzidas em série, seguindo os preceitos da Arquitetura Moderna, com equipamentos públicos e serviços próximos as moradias. Na década de 1960, a pré-fabricação de elementos de concreto entram em cena, juntamente com o estímulo crescente da industrialização da construção, como solução para o problema habitacional brasileiro, porém isso não foi suficiente para extinguir o problema. 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 as necessidades dos usuários (BONDUKI, 2004 apud RUBIN, 2013, p. 68).

Rubin (2013, p. 66) destaca que “os IAPs abriram caminho para a verticalização e a especulação imobiliária. Resultado dessa relação estatal nasceu o Pedregulho (1950) e a Gávea (1952) obras do arquiteto Affonso Eduardo Reidy”. A figura abaixo mostra o Edifício que na época foi construído para funcionários públicos.

Figura 1 – Edifício Pedregulho



Fonte: Blog Archdaily<sup>1</sup>

<sup>1</sup> <https://www.archdaily.com.br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>

As edificações modernistas no Brasil foram construídas sobre os ideais defendidos por Le Corbusier, claramente percebe-se que os pilotis são parte dos ideais arquitetônicos “le corbusiano”.

De acordo com Sá (2011, p. 3):

A estética e os princípios defendidos por Le Corbusier se fazem sentir nesse projeto, no cuidado com as tecnologias aplicadas na construção, na economia de meios utilizados e nas preocupações funcionais estreitamente relacionadas às soluções formais: controle da luz e da ventilação, facilidade de circulação.

Como é possível perceber, o peso qualitativo do modernismo não estava incluso no pacote para habitação das maiorias, porque analisando sob um viés arquitetônico a herança do modernismo se estabeleceu apenas nas grandes obras, nas obras que tinham relevância para a classe mais privilegiada. Todas as novas tentativas de solucionar o problema habitacional para a classe operária percorreu um longo caminho até chegar no que conhecemos hoje como Programa “Minha Casa Minha Vida (MCMV), proposto nesse modelo pelo governo “Lula”, mais especificamente nos anos de 2008 e 2009.

A gênese desse pacote habitacional foi influenciada pela crise hipotecária que estava acontecendo nos Estados Unidos que não muito tarde influenciaria diretamente a falência do setor da construção civil no Brasil, o que prejudicaria potencialmente o setor econômico. De acordo com Rolnik (2015, p. 301):

O pacote foi elaborado pelo governo em diálogo direto com os empresários e investidores envolvidos e, inicialmente, tinha como objetivo salvar as empresas da *débâcle* e, ao mesmo tempo, funcionar como medida contra cíclica para garantir empregos e crescimento num cenário internacional desfavorável.

Além do interesse econômico cujo programa funcionou como uma espécie de “salva-vidas”, ele foi também uma jogada de marketing e interesses particulares para a campanha da candidata à presidência Dilma Rousseff, como afirma Rolnik (2015, p 306):

[...] Além de conter os efeitos políticos nefastos que uma crise econômica poderia gerar sobre a sucessão presidencial, serviu para fortalecer a candidatura da ministra-chefe da Casa Civil, Dilma Rousseff – lançada como “mãe do Minha Casa Minha Vida – à sucessão de Lula, que não podia mais se reeleger”. [...] Batizado, então, de Minha Casa Minha Vida (MCMV) pela área de marketing do governo, o programa deveria se transformar na mais importante ação do campo econômico-social, articulando a oferta de moradia, demanda histórica, e ativo eleitoral tradicionalmente forte, com uma estratégia keynesiana de crescimento econômico e geração de empregos.

Apesar de mais limitado em relação a seu fundo de recursos de manutenção e a sua diversificação no que diz respeito ao acesso ao programa, este se tornou o único modelo de política habitacional no país estruturado sobre um marketing que valoriza a aquisição da casa própria incentivada pelas ofertas de crédito imobiliário. No entanto, a análise sob o ponto de vista arquitetônico tem um viés trágico de que o programa “Minha Casa, Minha Vida” é incompleto, falho, e também um gerador de outros graves problemas urbanos.

De acordo com Rolnik (2015, p. 314),

O programa também não contribui para qualificar as áreas onde os empreendimentos são implantados e reduzir sua precariedade. A forma do condomínio fechado e murado, obrigatória para conjuntos verticais do programa, reproduz enclaves fortificados sobre um tecido urbano – das periferias consolidadas – fragmentado e desconexo, não contribuindo para transformá-lo ou qualifica-lo.

É importante lembrar que, mesmo diante de uma política habitacional que teve um papel relevante na geração de empregos e crescimento econômico, é um tanto contraditório afirmar que o programa “Minha Casa, Minha Vida” nasceu unicamente para beneficiar pessoas de baixa renda. O mercado imobiliário sempre esteve imerso nesse processo, buscando extrair o máximo de benefícios para si e deixando o mínimo para o usuário, o mínimo possível de m<sup>2</sup>, o mínimo possível de qualidade construtiva, o mínimo para inserir a habitação no contexto da dinâmica urbana. Assim como conclui, SHIMBO (p. 211, apud ROLNIK, 2015, p. 310):

[...] No entanto, o critério para orientar as decisões desses agentes não pode ser outro senão o da rentabilidade. Considerando que o teto dos preços e as dimensões das unidades estão previamente estabelecidos, o lucro do empreendedor se baseia na economia de custos obtida no processo de produção. Essa economia é obtida através da padronização, da escala (número de unidades reproduzidas), da rapidez de aprovação e construção e do menor custo possível com a compra do terreno (...) o resultado dessa equação financeira é a construção de megaempreendimentos padronizados

inseridos nas priores localizações das cidades, isto é, onde o solo urbano é mais barato.

Apesar dos benefícios presentes ao acesso à moradia “digna”, a atual política habitacional para pessoas de baixa renda falha tragicamente também no aspecto “tipologia”, o que contribui para a sua ineficácia quanto elemento de mudanças positivas na cidade. A primeira das muitas falhas dessa tipologia adotada por esse programa é a construção de muros em volta dos empreendimentos. Esse elemento gera em torno do empreendimento um ambiente propício para “ninguém” construir uma circulação viável e segura. A grande questão em torno desse tipo de barreira física se deve ao fato de que por ter se tornado um elemento essencial na proteção física de seus moradores ele acabou gerando uma desqualificação no espaço onde está inserido, o que leva os pedestres a optarem por métodos de circulação mais seguros e menos sustentáveis, como por exemplo o automóvel.

Um outro sério problema desse paradigma causado pelos muros é a desconexão entre os moradores e a cidade como ambiente de conexão e interação, que resulta em um padrão de comportamento gerado pelo próprio padrão arquitetônico, limitando a circulação, impedindo o contato visual com o ambiente público e evita o fácil acesso aos equipamentos públicos. Ainda outra característica falha a respeito do “MCMV” são as unidades habitacionais com plantas inflexíveis que restringem o número de famílias que irão viver bem (qualidade) dentro dessas unidades. De modo geral, acabam por dificultar o acesso de uma parcela mesmo que pequena de pessoas que possuem necessidades específicas, como por exemplo aquelas que possuem mobilidade reduzida. Esse fato se iguala muito ao processo de produção nas fábricas que produzem produtos em série e sempre seguindo um padrão específico, isso dentro do sistema capitalista e porque não dizer imobiliário representa maior lucro e menos investimento financeiro.

A padronização, tanto do tamanho das unidades como de seus arranjos internos, tem como consequência a inadequação ao tamanho das famílias e, sobretudo, a não flexibilidade da moradia ao longo do ciclo familiar, não permitindo incorporar atividades econômicas ou acomodar parentes através de “puxadinhos”. (ROLNIK, 2015, p.310)

No Maranhão, os conjuntos habitacionais reproduzem a mesma tipologia padronizada que os outros programas em outros Estados e a mesma tipologia que teve inicialmente o programa, com pouquíssimas alterações, distribuição homogênea no terreno, multiplicação em série dos blocos de unidade residenciais, e unidades residenciais reproduzidas no mesmo padrão e tamanho, como as máquinas produzem no sistema capitalista.

Figura 2 – Residencial Vila Maranhão Etapa V



Fonte: Blog do Djalma Rodrigues/2017<sup>2</sup>

Recentemente, o Governo Federal, presidido por Jair Messias Bolsonaro, criou o Programa Casa Verde e Amarela, desenvolvido pelo Ministério de Desenvolvimento Regional (MDR). O programa possui metas semelhantes aos implantados pelo “Minha Casa Minha Vida”, porém com algumas alterações. As taxas de juros são as menores. Desde que programas federais de habitação foram criados e terão diferença de valor para cada região do país. As regiões norte e nordeste terão as menores taxas, enquanto que, para as outras regiões, o valor será igual. As mudanças também serão realizadas no âmbito habitacional com melhorias no tamanho das unidades. O objetivo do programa é facilitar o acesso de pessoas no direito à cidade e também promover melhor qualidade de vida. O programa Casa Verde e Amarela ainda está sob análise (BRASIL, 2020)

---

<sup>2</sup> <https://www.djalmarodrigues.com.br/2017/03/29/prefeitura-entrega-mais-272-unidades-habitacionais-minha-casa-minha-vida-em-sao-luis/>

### **3 O QUE É HABITAÇÃO? A manipulação do direito ao lucro**

#### **3.1 A moradia na era capitalista**

A revolução industrial desencadeou a existência de muitos problemas urbanos, dentre os quais a carência de moradia para a classe de baixa renda. A partir de então a habitação é vista sob um novo aspecto.

Para Villaça (2002) esse problema surge com o “homem livre” produzido pelo capitalismo e com as configurações históricas engendradas por esse modo de produção, inclusive pelas especificidades da luta de classes que sob ele ocorrem. Nesse sistema, a habitação possui um significado diferente e que permeia toda a discussão em torno da política habitacional que conhecemos hoje.

A casa, entretanto, é uma mercadoria especial. Normalmente o capitalismo não tem possibilidade de oferecer a todos os membros da sociedade as mercadorias que ele tem condições de produzir e que os consumidores teriam condições de consumir. Em outras palavras, o capitalismo precisa de escassez para sobreviver. A escassez precisa ser produzida e controlada na sociedade capitalista pois sem ela o mercado não funcionaria enquanto mecanismo fixador de preços. O capitalismo precisa criar permanentemente a escassez para poder haver concorrência, sem a qual ele também não sobreviveria. A escassez não precisa necessariamente ser criada entre as classes mais pobres, mas ela também é criada nessas classes, fazendo inclusive parte da manutenção do chamado “exército de reserva” e sendo um dos mecanismos de rebaixamento dos custos de reprodução da força de trabalho (VILLAÇA, 2002, p.6).

De acordo com Villaça (2002, p.04), a iniciativa privada não foi suficiente para promover moradia para as pessoas com baixo poder de compra, mesmo como mercadoria, transferindo essa responsabilidade ao Estado. De forma inconclusiva, o Estado assume o argumento de que não é possível solucionar esse problema, tornando-o parte de uma história que não tem fim.

As lacunas encontradas na política habitacional a partir daí tem uma manifestação muito clara: a habitação é uma necessidade, tanto para o trabalhador quanto para o capitalista, mas também é uma mercadoria e a sua apropriação só é possível através do capital, que uns tem em maior quantidade e outros em menor quantidade. Esta poderia ser uma abordagem simples, no entanto, muitos outros

pontos surgem a partir desse fato. Se a habitação é uma mercadoria que só pode ser acessada por aqueles que detêm o capital, como as pessoas que possuem um baixo poder de consumo podem ter acesso à moradia? A resposta para essa pergunta é bem definida quando feita uma análise do poder que o mercado exerce sobre a malha urbana.

Em primeiro lugar, as legislações impostas sobre a terra definem os usos e, conseqüentemente, a apropriação desta entre as classes sociais. Segundo Villaça (2002, p. 18-19), “os Códigos Urbanísticos pretendem, portanto, regulamentar a produção e a comercialização de produtos imobiliários, as quais se dão segundo as leis de mercado”.

Isso significa que as áreas da cidade com menor valorização para o mercado é que serão destinadas às pessoas de classe mais baixa. São áreas de modo geral mais precárias quanto aos seus serviços e acessibilidade.

No Brasil, os Códigos são feitos pela minoria e para a minoria, ou seja, para aqueles que participam do mercado. Em todos os municípios brasileiros que tem Códigos de obras e loteamentos, estes colocam fora da lei a maioria das famílias e suas casas (VILLAÇA; 2002, p.19).

Segundo Maricato (1982, p.27), as leis que comandam o mercado imobiliário são capazes de favorecer áreas para os mais privilegiados enquanto as áreas menos favorecidas e também mais baratas podem ser adquiridas por aqueles que podem pagar por elas, nesse caso os mais pobres. A qualidade tanto dos serviços públicos quanto da moradia é ofertada à medida em que é possível adquiri-los. A realidade é que haverá uma parcela de pessoas na população que não poderá ter acesso ao mínimo do que é possível obter mesmo com o valor mais baixo, restando apenas a autoconstrução como solução da “casa própria”.

A segunda forma é a casa própria autoconstruída. Produzida enquanto valor de uso, esta não se enquadra no mesmo processo. Ao contrário, a explicação de sua enorme difusão no sul do Brasil a partir dos anos 20, e em todo o país algumas décadas depois, deve ser buscada na necessidade que tem o capitalismo de rebaixar os custos de reprodução da força de trabalho (VILLAÇA, 2020, p.20).

Em São Luís do Maranhão, as autoconstruções são uma realidade chocante. A área em que se configura essa espécie de moradia é extremamente pobre e desperta sensações desagradáveis quanto a sua higienização e salubridade. Como mostra a figura 03 abaixo, são estruturas de maneira geral construídas com tábuas de madeira sobre o mangue, à beira da maré, como é possível na figura abaixo.

Figura 3 – Palafitas localizadas no bairro Rio Anil



Fonte: O Estado/2015<sup>3</sup>

A manifestação desse comportamento do homem na cidade é conhecida como aglomerado subnormal, cuja definição é melhor esclarecida pelo site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística:

É uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação (IBGE, 2019).

De acordo com Aires, Caroline e Correia (2015), essas autoconstruções são caracterizadas por não ter acesso a infraestrutura de qualidade como coleta de

---

<sup>3</sup> <https://imirante.com/oestadoma/noticias/2015/09/04/estado-e-municipio-preparam-retirada-de-palafitas-no-rio-anil/>

lixo, saneamento básico, arruamento, equipamentos públicos, transporte e acessibilidade.

Para Villaça (2002, p.21), essa realidade é o único pacote disponível para o consumo do trabalhador somado a carência de todo serviço que é tido como básico, nesse pacote o trabalhador e sua família se tornam os construtores da própria moradia.

De acordo com o mesmo autor são essas pessoas que fazem “a obtenção de terra gratuita e conseguida pela ocupação de “terra” rejeitada pela propriedade privada como os mangues, alagados ou morros, ou, na inexistência destes, pela invasão de terrenos de propriedade pública ou privada. A quantidade de pessoas que ainda vivem sob condições precárias ainda é muito alta.

Segundo os dados do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA (2020, p. 01), o déficit habitacional, em 2019, correspondente a 14,9% do total de domicílios, ou seja, são 7,6 milhões de pessoas que não tem acesso a uma estrutura adequada de moradia. Mesmo sendo um direito de todo cidadão.

A primeira forma de ter acesso a moradia digna - porque a anterior não se caracteriza como digna - para a classe de baixa renda é através das políticas públicas. Até o ano de 2020, o principal investimento do governo federal para o setor da habitação de interesse social foi através do programa “Minha Casa, Minha Vida” (PMCMV).

De acordo com o site da Caixa Econômica, esse programa, juntamente com os estados e municípios, promove condições de financiamento de unidades habitacionais para famílias que possuam uma renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais), em parcerias com empresas privadas são lançados anualmente conjuntos habitacionais com modelo padrão para famílias de até 4 pessoas. (CAIXA, 2019)

O programa MCMV inseriu uma quantidade considerável de pessoas na malha urbana de modo legal, no entanto, algumas considerações a respeito do programa precisam ser feitas.

Rolnik (2015, p.58) afirma que o setor imobiliário se beneficiou bastante com o programa, visto que este se tornou uma oportunidade para que estes

decolassem no setor na construção civil, evitando a falência de incorporadoras financeirizadas e investidores.

Ao mesmo tempo em que promoveu o salto financeiro de empresas do setor privado, o programa também foi utilizado como estratégia política, como afirma Arretche (2012, p. 164 apud ROLNIK, 2015, p. 306):

A centralização dos recursos de financiamento define um papel central por parte do governo federal sobre as políticas habitacionais, o que resulta no controle de importante capital político-eleitoral. Não é de estranhar que o MCMV tenha sido lançado em março de 2009, um ano e meio antes do período de disputa eleitoral para presidente.

De modo claro, algumas políticas públicas estão incutidas por interesses particulares os quais em boa parte do tempo não podem ser identificadas de modo claro e rápido. Esses interesses se tornam óbvios com o tempo quando se observa seus resultados.

Para Villaça (2002, p.9), a forma mais clara, no entanto mais complexa de perceber, é quando o governo lança medidas as quais pretende realizar, porém as reais intenções não são expostas, porque, obviamente, há interesses que estão à parte das necessidades da população.

O governo pode enunciar uma determinada política de transporte urbano baseada na construção de metrô subterrâneos e afirmar que seu objetivo é oferecer à população transporte rápido, seguro e confortável e efetivamente construir 10 ou 20 km de metrô subterrâneos. O verdadeiro objetivo, entretanto, pode ser o de estimular a acumulação do capital nos setores da construção civil pesada, amparando grandes empreiteiras e mantendo em atividade suas máquinas e equipamentos (seu capital fixo) que, caso contrário, correriam o risco de cair na ociosidade. Tal política seria uma política social de transportes urbanos ou uma política econômica de amparo ao setor da construção civil pesada? O governo, é claro, dirá que é uma política de transportes (VILLAÇA, 2002 p.9).

É notório concluir que não existe uma política habitacional que de forma intencional anseie por promover qualidade de vida para a população de modo geral, mas é estimulada pelo capital e pelas regras do mercado imobiliário. Essa realidade impede a existência de uma produção habitacional que possa abraçar todas as realidades sociais existentes, restando assim a mercadoria mais barata e indigna para

aqueles que estão à margem das políticas públicas e conseqüentemente de uma política que segrega.

### **3.2 Conjuntos habitacionais na cidade modernista**

Antes da modernidade, as ruas os espaços públicos eram os locais onde a socialização era estabelecida de forma plena, seja através dos eventos públicos nas praças ou nas ruas. As cidades eram pensadas sob uma escala humana visando conexões mais acessíveis entre pedestres e espaços públicos, visto que o automóvel não era o principal meio de circulação na cidade.

Como Hall (2015) analisa, “vá a qualquer cidade medieval europeia e veja como as ruas eram antes do advento do carro: lindas, pequenas, estreitas, íntimas, em escala indiscutivelmente humana”.

De acordo com Rebollar, Amante e Colbeich (2017, p. 34-35),

As cidades antigas possuíam espaços públicos muito melhores do que temos hoje. Como os deslocamentos eram todos a pé as distâncias eram pequenas os encontros eram mais frequentes. Dessa forma os espaços públicos eram muito mais ricos pois lá acontecia tudo, a política, os negócios, o mercado e as crianças brincando.

Como é possível perceber, os princípios do urbanismo moderno e a absorção do modo de produção capitalista produziu um planejamento incapaz de responder aos estímulos saudáveis da socialização, que é uma característica central do comportamento humano.

A vida cotidiana de um aglomerado urbano é marcada pelos códigos e símbolos que se constroem e estabelecem um sentido particular no processo de produção da cidade. Assim são construídas as relações sociais que produzem o espaço urbano (MAGALHÃES, 2009, p. 13).

No ambiente urbano, a socialização é promovida através dos espaços de convívio na cidade ao longo de toda a existência do indivíduo. Durante a infância, os

ambientes de convívio social são muito específicos, porém, à medida que o indivíduo cresce e amadurece, esses espaços mudam, eles constroem memórias e também os hábitos que posteriormente irão reproduzir e formar a cultura de um lugar em determinado tempo.

Nesse contexto, o planejamento age como promotor dos padrões de comportamento dos indivíduos na cidade, e esse comportamento afeta diretamente a forma como as cidades são construídas posteriormente.

Se olharmos a história das cidades, pode-se ver claramente que as estruturas urbanas e o planejamento influenciam o comportamento humano e as formas de funcionamento das cidades. (...) O planejamento físico pode influenciar imensamente o padrão de uso em regiões e áreas urbanas específicas. (GEHL, 2003, p. 9-17)

O processo de socialização na cidade moderna é o resultado da formação de uma cultura baseada em hábitos de apropriação segregada e exclusivista. Em uma cultura que valoriza o poder que vem da condição social a desapropriação do espaço urbano é apenas a consequência. Um dos maiores exemplos de desapropriação do espaço urbano são as ruas. Mesmo sendo a rua um direito, como afirma Rebollar, Amante e Colbeich (2017, p. 19):

Uma rua é uma propriedade pública, o que significa que as pessoas têm o direito de ocupar. Em um país democrático, as ruas são locais onde as pessoas transitam caminham, correm passeiam com seus filhos se manifestam se reúnem para serem vistas enquanto grupo.

Nesse contexto, a mobilidade urbana se tornou o agente promotor desses padrões de socialização. É possível perceber que o planejamento urbano não inseriu o automóvel em seu contexto existente, o que aconteceu foi a retirada do pedestre das ruas para dar lugar a circulação de automóveis, de forma que aqueles que precisam ou optam por caminhar não possuem uma estrutura urbana adequada.

Segundo Gehl (2003, p. 122) “com a invasão dos carros, os pedestres foram empurrados, primeiro contra as fachadas dos prédios e, depois, apertados em calçadas cada vez menores”. Essa realidade produziu uma desconexão entre indivíduo e cidade, em função da insegurança e do medo de caminhar pelas ruas ou mesmo utilizar os espaços públicos.

Jacobs (2011, p. 31) também afirma que:

Mais do que isso, e retornando ao primeiro problema, se as ruas da cidade estão livres da violência e do medo, a cidade está, portanto, razoavelmente livre da violência e do medo. Quando as pessoas dizem que uma cidade, ou parte dela, é perigosa ou selvagem, o que querem dizer basicamente é que não se sentem seguras nas calçadas.

Nesse sentido, Rebollar, Amante e Colbeich (2017, p. 34-35) afirmam que “a industrialização os automóveis e a modernização afastaram as pessoas, com ruas largas e edificações maiores cercada por muros para aumentar a segurança sem nenhuma relação com a rua”. Por isso, a socialização que poderia ser produzida pelos espaços públicos é de modo geral falha ou muito rara. As fachadas muradas promovem um ambiente de extrema insegurança para os pedestres, mesmo que existam sob o argumento da proteção para quem mora nos conjuntos habitacionais.

A segurança nas ruas é importante porque qualifica as áreas onde estes empreendimentos estão inseridos e, conseqüentemente, dão mais vida aos espaços da cidade. Se as ruas estão seguras e possuem a estrutura adequada certamente elas se tornam um ambiente propício para o desenvolvimento de uma série de atividades, como é descrito na citação abaixo.

Como um todo as ruas são os lugares onde a vida pública é vivenciada diariamente. Nas ruas há pessoas fazendo coisas do dia a dia, como conversar com seus vizinhos, regar as plantas, estender roupa, comprar comida, socializar as crianças e caminhar com o cachorro” (REBOLLAR; AMANTE; COLBEICH, 2017, p. 19)

Por esse motivo, os conjuntos habitacionais que são projetados omitindo essas características de conexão com a cidade a partir da inclusão de elementos construtivos e de uma consciência de que a rua faz parte desse órgão vivo que é a cidade, tornando-se empreendimentos nocivos ao estabelecimento de uma dinâmica urbana saudável.

Nesse contexto, Rebollar; Amante e Colbeich (2017, p. 19) afirmam que:

É preciso repensar a ideia da rua, é necessário manter sua alma e garantir a sua vitalidade em todas suas formas para que os cidadãos façam delas a

extensão do seu morar. As ruas devem ser novamente de poder público como em tempos remotos eram (...) Ao invés disso, dever-se-ia pensar nas ruas para pessoas e seus usos variados como grandes jardins para viver em maior contato com a natureza, local de encontro, local de passeio e até local para sentar e ler um livro.

A imagem abaixo é de uma rua localizada ao lado de um condomínio residencial na cidade de São Luís – MA, onde mostra a realidade da maior parte das ruas na cidade, sempre vazias e passando a sensação de insegurança e ausência de vida urbana.

Figura 4 – Rua ao lado do condomínio Grand Park



Fonte: Produzido pelo autor (2020).

Sob a análise de Pacheco (2017, p. 02), “é a vitalidade dos espaços que atrai as pessoas e vai fazer com que escolham ou não ocupá-los, e o que garante essa vitalidade é a possibilidade de usufruir dos espaços urbanos de diversas formas”.

Nesse contexto, outra característica importante para a vida nas ruas é a inclusão do aspecto ambiental. Uma estrutura urbana adequada para os pedestres realizarem suas atividades capaz de incluir a vegetação no dia a dia das pessoas que utilizam os espaços públicos, torna a vida nas ruas mais viável.

O Brasil é um país que possui algumas de suas regiões localizadas em áreas litorâneas, São Luís, no Maranhão é uma dessas cidades, que além de possuir um clima úmido, variando a sua temperatura entre 23° e 30° também está bem próxima da Linha do Equador, característica que torna essa região bem quente. Por isso, a importância da vegetação ao planejar ruas que possam ser um ambiente oportuno para essas atividades.

Em concordância, Pacheco (2017, p. 03) destaca:

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. Além disso, as árvores, plantas e canteiros são estratégicos para a drenagem urbana e a manutenção da biodiversidade.

Caminhar nas ruas também contribui positivamente para o meio ambiente. Quando as pessoas optam por percorrer pequenas distâncias a pé, ao invés de utilizarem seus automóveis por conta da insegurança e da falta de uma estrutura, os gases que são emitidos diariamente são reduzidos, e há, também, uma melhor qualidade de vida para aquele que escolhem utilizar as ruas como parte da construção de uma cidade mais caminhável a uma vida menos dependente do automóvel.

Segundo Rebollar, Amante e Colbeich (2017, p. 27), as árvores possuem uma função muito maior do que apenas embelezar a paisagem, elas promovem a manutenção do ecossistema quando se tornam o habitat para algumas espécies de animais, sob essa perspectiva os benefícios de utilizar a vegetação na paisagem urbana contribuem para inserir a natureza no cotidiano das pessoas.

Essa questão tem sido mais abordada por arquitetos e paisagistas, visto que há uma consciência maior da importância da vegetação como parte de um sistema ambiental mais amplo.

Outra característica dos padrões modernistas que estão presentes nos conjuntos habitacionais tipo “MCMV” é a concepção arquitetônica frágil das áreas de lazer desses conjuntos, quando existentes.

Em geral, são estruturas implantadas estrategicamente através de um layout “padrão”. Esta estrutura está presente em boa parte ou na maioria dos conjuntos residenciais de HIS.

Isso mostra que mais uma vez o quanto essa concepção é pobre e incompleta. Se pudermos ainda observar, perceberemos que a maior parte do solo livre nesses conjuntos está destinado ao carro a circulação deste, ou seja, o pedestre mais uma vez é afetado por essa estrutura.

Nossas cidades mesmo tendo espaços públicos não oferecem segurança e as pessoas optam por lugares fechados e privados como shoppings ou condomínio fechados como áreas de lazer. Essa opção dos espaços privados prejudica a vivência urbana e a identidade cultural da cidade vai se perdendo (REBOLLAR; AMANTE; COLBEICH, 2017, p. 35).

A ideia de promover áreas de lazer internas substituíram os espaços de lazer que deveriam funcionar como espaço público e coletivo, apesar do lazer privativo ser um benefício e um elemento muito importante nas diversas tipologias de conjuntos habitacionais que podem existir, eles também são uma solução para os problemas da cidade moderna. Trazer as áreas de lazer para dentro dos condomínios serviu de base para uma política urbana rasa e não inclusiva. Essa realidade é claramente vista no aspecto qualitativo das áreas de lazer ao redor da cidade.

O elo de conexão entre habitação e cidade acontece primeiramente se há um contato entre a moradia e a vida nas ruas. Se não há vida fora das residências as pessoas não encontram segurança suficiente para ocuparem os espaços públicos e consequentemente se apropriarem da cidade.

Uma cidade que não possui uma dinâmica urbana voltada para a socialização nos espaços públicos e coletivos facilmente perderá a sua identidade, sem uma identidade clara as pessoas não poderão construir o mundo a sua volta.

## 4 O CAMINHO PARA A QUALIFICAÇÃO DA HABITAÇÃO

### 4.1 Habitação que conecta

A moradia é um elemento essencial na composição do padrão de vida que todo indivíduo necessita, e, inclusive, se tornou um direito social. De acordo com o artigo 6º da Constituição Federal: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a *moradia*, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados”. (BRASIL, 1988, p. 15)

Mesmo após 32 anos de sua criação, os resultados são moradias indignas (aglomerados subnormais) e também uma leva de construções em massa que influenciadas pelas leis de mercado conhecidas através dos programas federais, não são eficientes em suas estratégias para qualificar os espaços onde estão inseridas, porque são um produto do capitalismo em sua estratégia arquitetônica e de exclusão social, como afirma Romero e Ornstein (2003 apud BEZERRA JUNIOR 2017, p.130):

É possível observar que a produção habitacional, cada dia mais, se encontra materializada por meio dos interesses do mercado imobiliário, ignorando as necessidades e os anseios dos diferentes usuários, sobretudo as destinadas à população de baixa renda, independentemente do agente promotor, dos mecanismos adotados para a sua produção e das formas de acesso à moradia, continua necessitando, em menor ou maior escala, de realizações concretas que levem a melhorias do desempenho funcional, apontando às necessidades dos moradores e à satisfação destes no contexto da qualidade de vida urbana.

As estratégias da política habitacional, ao longo dos anos, construíram uma identidade de exclusão e desigualdade social, mesmo na tentativa de incluir a população de baixa renda no contexto legal da habitação. As áreas de interesse social definidas pelas leis estaduais são em áreas precárias, distantes e/ou próximas do centro da cidade, porém todas marcadas pela violência e pela segregação social.

A implantação de conjuntos habitacionais no padrão “MCMV” que é uma das formas de obter moradia de forma legal, representou em parte a melhoria da questão habitacional nessas áreas, porque “retiram” pessoas de ambientes de extrema vulnerabilidade mas desqualificam o espaço onde são inseridos, além de

expressarem uma carência na concepção arquitetônica quanto à implantação dos seus empreendimentos, perpetuando assim os problemas urbanos. Essa realidade contradiz o direito que as pessoas possuem de ter acesso à cidade como um todo e não apenas a uma estrutura edificada.

Nesse contexto Aires, Caroline e Correia (2015, p. 12) afirmam,

O direito à moradia não é apenas ter um teto. Este direito abarca em si vários direitos fundamentais como direito à cidade, mobilidade urbana, sustentabilidade, lazer, educação, saúde e condições mínimas para que uma pessoa consiga viver dignamente.

O debate sobre a habitação ao longo de muitos anos chegou à conclusão de que a habitação não é apenas a expressão de um estilo arquitetônico, seu valor não está baseado a quem ela se destina, se operário, se capitalista, se pobre, se rico, ela também não é o que é por sua estrutura, mas o significado de habitar e conseqüentemente de viver andam juntos. Assim como confirma Rapoport (1984 apud PETERSON, 2012, p.02):

A habitação, como obra arquitetônica, não tem apenas a função de abrigar, mas sim de transmitir significados e traduzir as aspirações de diferenciação e territorialidade dos habitantes em relação a vizinhos e pessoas de fora de seu grupo.

Essas características reafirmam a importância de projetar conjuntos habitacionais que possam ser uma estrutura promotora das atividades humanas. Nesse aspecto, a habitação encontra outra função, a de qualificar o espaço onde está inserido, como confirma a citação de Peterson (2012, p.03):

A inserção do Conjunto como elemento estruturador urbano, promovendo as relações sociais através da qualificação dos espaços públicos e privados, além de incentivar a geração de emprego e renda por meio de atividades comerciais e de serviços. Ainda neste contexto se realiza a inserção de espaços públicos de lazer de modo a incentivar as relações sociais e elevar a qualidade de vida da comunidade.

A qualificação dos espaços tanto dentro quanto fora dos conjuntos habitacionais pode ocorrer através de diversos elementos. Esses elementos agem em

conjunto para produzir um ambiente de socialização e promoção de uma dinâmica nos espaços públicos fora dos conjuntos habitacionais. Em primeiro lugar, é possível gerar um convívio entre pessoas, diariamente, através de alguns elementos. O primeiro deles é o uso variado dos conjuntos habitacionais.

A importância do uso misto na arquitetura é uma solução de caráter revolucionador, visto que geralmente os conjuntos habitacionais para a classe de baixa renda não tem além da função de morar.

Segundo os resultados, as áreas comerciais exclusivas tiveram os índices de criminalidade mais elevados – 45% mais alto – em comparação com áreas similares que incluíam residências. Os pesquisadores também observaram que os bairros mostram uma mudança de zoneamento quando unem as áreas comerciais com as áreas residenciais. Nos casos estudados, esta situação registrou baixa de 7% nos índices de criminalidade, o que se reflete na diminuição dos assaltos e roubos de carros [...] Os pesquisadores não podem explicar porque estas tendências ocorrem, mas parece lógico que as pessoas tenham um sentimento de pertencimento mais forte ao bairro onde moram que em relação ao bairro onde trabalham ou vão fazer compras. Portanto, para que se aumente o sentimento de pertencimento e a sensação de que há mais “olhos na rua”, a pesquisa recomenda a construção de habitações nas áreas comerciais (BRITTO, 2013, p. 03).

O uso misto promove uma realidade que não existe em áreas monótonas, onde as funções são únicas e pré-definidas, como o plano diretor determina. Os benefícios dos empreendimentos de uso misto são diversos, como destacados na citação abaixo.

Maior variedade de moradia e densidade, melhor eficiência energética e sustentabilidade, sentimento de vizinhança forte, melhor integração com os serviços urbanos, como transporte público. Mais flexibilidade para adaptar-se a mudanças de necessidades, aumentando, assim o ciclo de vida de longo prazo do edifício (URBAN HUB, 2018, p. 03).

O uso específico das zonas na cidade delineou o percurso das pessoas por ela, o uso misto dos empreendimentos é uma solução eficaz para empreendimentos que são apenas de cunho habitacional. A junção dos diversos usos nas edificações traz para o empreendimento a presença outros públicos, que não são apenas os moradores do conjunto, mas moradores de quadras próximas que podem fazer uso das outras funções que o empreendimento oferece, como comércio e lazer. O uso misto desses empreendimentos precisa estar aliado a outros fatores para existir de forma saudável, que são as ruas seguras e os espaços públicos convidativos.

Figura 5 – Edifício de uso misto



Fonte: Site LDA Lopes Dias

Para que existam ruas seguras é necessário ter uma estrutura adequada, como áreas de passeio adequadas e confortáveis ambientalmente. Áreas de passeio adequadas são calçadas livres para a caminhada e com elementos paisagísticos que deem suporte a essa atividade ao ar livre.

Gehl (2003, p. 121) afirma que “uma condição importante para uma caminhada agradável e confortável é um espaço relativamente livre e desimpedido, sem necessidade de se desviar ou ser empurrado pelos outros”.

As “fachadas”, nesse sentido, tem uma função bastante relevante, pois elas podem ser utilizadas como estratégia para a promoção de atividades menos comuns voltadas para o comércio, educação, cultura ou lazer, além de evitar a monotonia das fachadas e a existência de um ambiente atrativo e desocupação das áreas públicas.

Interessa conhecer a disposição dos edifícios e equipamentos com relação aos espaços públicos. O objetivo é a integração entre os moradores dos edifícios com a rua e o espaço público, de forma que edifícios possuam fachadas voltadas para os espaços onde ocorrerá o convívio social (JACOBS, 2011 apud NETO; VILLAC, 2013, p. 05).

Fachada ativa é uma estratégia que tem o objetivo é estabelecer uma dinâmica de interação entre pessoas e atividades. Atualmente, já existem projetos para habitação de interesse social sendo desenvolvidos com base nos critérios da fachada ativa e uso misto de edifícios residenciais.

Figura 6 – Fachada ativa



Fonte: Site Gestão Urbana SP<sup>4</sup>

Essas estratégias tem o objetivo comum de proporcionar às pessoas a experiência de apropriação do espaço público, da conexão com a cidade, da construção de identidade, da riqueza que é poder se identificar com o espaço onde se habita e ter desejo de tornar a cidade moldáveis sobre os passos das pessoas e não sob o domínio de qualquer motivo que não respeite os seus limites e desconsidere a sua importância.

## 4.2 Projetos Referenciais

As três referências utilizadas neste Estudo Preliminar referem-se a edificações de uso misto, ao conceito de habitação progressiva e também a implantação de um parque recreativo, todas com o intuito de fomentar a criação de

---

<sup>4</sup> <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/novo-pde-fachada-ativa/>

um partido arquitetônico baseado em elementos que geram conexões eficazes entre habitações e uso integrado dos espaços públicos em torno do conjunto habitacional desenvolvido no presente *estudo preliminar*.

#### 4.2.1 Uso misto

A utilização do conceito de uso misto no edifício de uso misto Sol Nascente em Ceilândia – DF, demonstra claramente como a utilização de usos variados nas edificações é importante para a qualificação dos espaços públicos e a construção do sentimento de pertencimento.

Figura 07 – Edifício de uso misto Sol Nascente



Fonte: Site Base Sete<sup>5</sup>

O escritório Base Sete ganhador do concurso para a construção desse conjunto habitacional no Distrito Federal reforça essa ideia na citação abaixo.

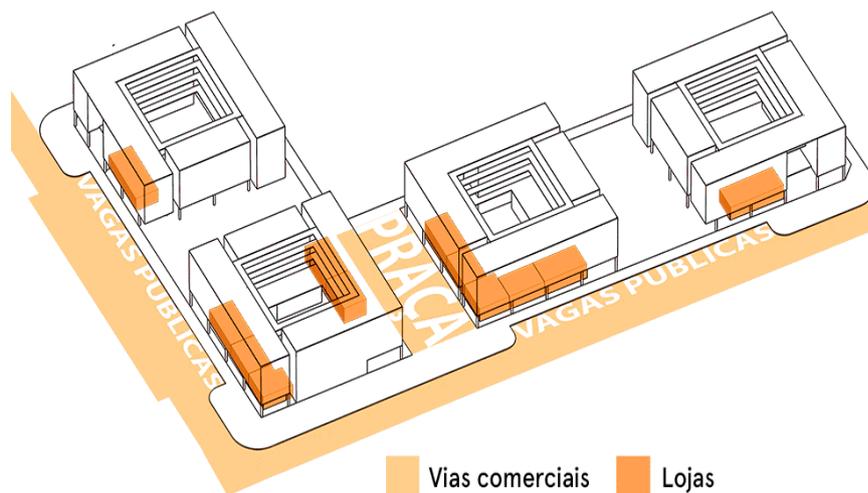
Mais do que simplesmente oferecer novas unidades habitacionais, é preciso construir o sentido de lugar, de pertencimento e permitir que os moradores façam suas apropriações, do contrário, o habitat será estéril. É necessário

<sup>5</sup> <http://www.basesete.com/projetos/523/edificio-de-uso-misto-sol-nascente>

criar valores de cidadania e dignidade promovendo a inclusão social dos novos moradores. A urbanidade é condição primordial do projeto. O incentivo à utilização do ambiente público articulado aos espaços privados se reflete na concepção das edificações e no equilíbrio entre habitação e comércio (BASE SETE, 2017, p. 01).

Nesse projeto, existe uma hierarquia quanto as divisões dos espaços, público, semi-público e privado. Os espaços públicos abrangem as áreas de estacionamento de carros e comércios, os espaços semi-públicos correspondem as áreas mais comuns dentro dos blocos de unidades habitacionais, e por fim as unidades habitacionais caracterizando-se como os espaços privados.

Figura 08 – Setorização edifício de uso misto Sol Nascente



Fonte: Site Base Sete<sup>6</sup>

#### 4.2.2 Habitação progressiva: Villa Verde

A habitação Villa Verde fica localizada no Chile, um conjunto de tipologias habitacionais desenvolvidas pelo escritório de arquitetura ELEMENTAL. O conceito de construção incremental propõe o crescimento das unidades através da possibilidade do incremento de outro cômodo feitos com materiais construtivos mais acessíveis.

<sup>6</sup> <http://www.basesete.com/projetos/523/edificio-de-uso-misto-sol-nascente>

Se desenvolveu uma tipologia inovadora e competitiva, queríamos ampliar nossa possível contribuição para a habitação social. Poderíamos ter tomado uma das nossas mais econômicas tipologias e utilizado o dinheiro extra para terminá-las, preenchendo o vazio que famílias esperavam para ser concluído. Mas nós pensamos mais uma vez, na aplicação do princípio da construção incremental e na priorização dos componentes mais complexos, desta vez com padrões mais elevados, tanto para o inicial como para o cenário final (ELEMENTAR, 2013 apud ARCHDAILY, 2013).

O projeto arquitetônico de autoria do arquiteto e urbanista Alejandro Aravena partiu da ideia de investimento nas áreas padrão e a personalização do espaço à critério do morador.

Figura 09 – Habitação Villa Verde/ ELEMENTAL



Fonte: Blog Archdaily<sup>7</sup>

#### 4.2.3 Parque recreativo: “Na natureza selvagem”

O parque “Na natureza selvagem” construído pelo escritório Dmau e Openfabric é um projeto localizado em Grevelingenveld, 2515 Haia, Holanda. A área

---

<sup>7</sup> <https://www.archdaily.com.br/br/01-156685/habitacao-villa-verde-slash-elemental>

pública corresponde a 5.100m<sup>2</sup> de áreas recreativas para crianças, como jogos e prática de esportes. O conceito envolve a inserção de elementos “selvagens” e “naturais” (ARCHDAILY, 2020, p. 04)

Figura 10 – Parque recreativo



Fonte: Blog Archdaily<sup>8</sup>

Figura 11 – Parque recreativo



Fonte: Blog Archdaily<sup>9</sup>

Nesse projeto, o foco é a faixa etária infanto-juvenil. As áreas de recreação são desenvolvidas a partir de uma perspectiva mais conectada com a natureza, os

---

<sup>8</sup> <https://www.archdaily.com.br/br/802960/na-natureza-selvagem-openfabric-plus-dmau>

<sup>9</sup> Idem.

mobiliários de diversão e brincadeiras são orgânicos, seguindo uma tendência de esportes radicais. As áreas de esportes são desenhadas de modo mais livre e permitindo a integração de vários ambientes em um só, dentro de um conjunto único. Assim como é definido pelo escritório de criação, na citação abaixo.

O conceito do playground traz três formas diferentes de brincar em um único conjunto; o interior é uma área para brincar de forma natural e selvagem, o exterior oferece quadras esportivas urbanas, e o limiar entre os dois, conhecido como "A Fita", é um elemento arquitetônico lúdico que contém todos os equipamentos de um playground tradicional (DMAU, OPENFABRIC, 2015, p. 03)

O projeto do parque recreativo "Na Natureza Selvagem" tem uma intenção muito clara em levar o espaços recreativo para a área pública, tornando esse espaço democrático e também traduzindo o conceito de recreação em equipamentos que exploram a imaginação e a diversidade de brincadeiras.

## 5 ESTUDO PRELIMINAR PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL INCLUSIVA

### 5.1 Apresentação da área do projeto

A área escolhida para a implantação do projeto desenvolvido neste estudo localiza-se no bairro Coharsema II, área definida como Zona Residencial 01 pela Lei N° 3.253 de 29 de Dezembro de 1992 que dispõe sobre o zoneamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano. Atualmente o lote funciona como centro de treinamento para atletas do Maranhão Futebol Clube (MAC) time de futebol maranhense, possuindo uma área total de 37.548,75m<sup>2</sup>.

Figura 12 – Área de intervenção



Fonte: Adaptado do AutoCAD pelo autor

O terreno está inserido em uma zona que apesar de ser uma zona residencial possui uma variedade de usos, dentre os quais é possível destacar uma diversidade de lojas comerciais, de pequeno e médio porte, supermercados, mercadinhos, instituições religiosas, clínicas de saúde e estética, escolas, praças, lanchonetes, petshops, farmácias, e tantos outros.

### 5.1.1 Levantamento de Dados e Índices Urbanísticos

O terreno que atualmente funciona como um centro de treinamento de futebol possui um perímetro equivalente a 791,98m e uma área total de 37.548,75m<sup>2</sup>. Atualmente a área possui pouca vegetação e apenas uma construção edificada privada.

De acordo com o levantamento topográfico realizado pela prefeitura em novembro de 2002, o terreno não possuía a rua da lateral direita “rua sete” porém essa mudança ocorreu após esse levantamento.

O terreno é circulado por um muro em alvenaria que apesar de proteger a propriedade de invasões também promove nas ruas um ambiente vazio e oportuno para a violência e a desvalorização do espaço.

Figura 13 – Rua Um



Fonte: Produzido pelo autor (2020).

Figura 14 – Rua Sete



Fonte: Produzido pelo autor (2020).

As leis que atuam sobre esta área urbana são a Lei N° 4.669 de 11 de Outubro de 2006 que dispõe sobre o Plano Diretor, a Lei 4.590 de 2006 que trata a respeito da construção, reconstrução e conservação de muros e calçadas, além da já citada Lei N° 3.253 de 29 de Dezembro de 1992 que dispõe sobre o Zoneamento, Parcelamento, Uso e Ocupação do solo urbano. As tabelas 1 e 2 reúnem os dados de uso e formas de ocupação no terreno permitidos na zona em que está inserido.

Tabela 1 – Uso e ocupação dos lotes (ZR 1)

<b>USO E OCUPAÇÃO DOS LOTES – ZR 1</b>					
AML	Testada	ATME	ALML	AFM	Gabarito máximo
450,00 m <sup>2</sup>	15,00 m	(180%)	40%   50%	4,00 m / 4 pav	08

Fonte: Produzido pelo autor (2020).

Tabela 2 – Afastamentos da zona (ZR 1)

<b>AFASTAMENTOS DA ZONA – ZR 1 (2 - 3 PAVIMENTOS)</b>		
Lateral principal	Lateral secundária	Fundos
2,50	2,0	2,0

Fonte: Produzido pelo autor (2020).

### 5.1.2 Orientação solar e direção dos ventos

Baseado na posição do Norte geográfico, a face leste (Rua Sete – nova) recebe a maior parte do sol da manhã, enquanto que a face oeste (Rua Um) e (Rua Sete) recebem o sol da tarde. Quanto a direção principal dos ventos (nordeste) a Rua Um e a Rua Sete são as mais privilegiadas. Essas características serviram de base para a implantação e distribuição dos blocos habitacionais no terreno, de modo que as vantagens bioclimática possam ser o máximo aproveitadas.

Figura 15 – Norte e Direção dos ventos



Fonte: Adaptado do AutoCAD pelo autor (2020)

### 5.1.3 Análise do entorno: serviços públicos e equipamentos urbanos

O levantamento de equipamentos urbanos foram realizados em um raio de 2km partir da área de intervenção. A frequência dos diversos usos na área são melhor demonstrados na figura abaixo.

Figura 16 – Mapa de usos da região



Fonte: Adaptado do Google Earth pelo autor (2020)

De acordo com a CAEMA (2009, p. 01), o sistema de abastecimento de água o bairro Coharsema é alimentado pelo Sistema R – 8 Cohama, que também compreende a região próxima ao bairro como Cohama, Maranhão Novo, Bequimão, Ipase, Calhau, entre outros. Quanto ao esgotamento sanitário o bairro está ligado à Gerência do Vinhais, que recebeu manutenções, remanejamento e expansões nos últimos anos.

Com relação ao sistema educacional na região há pelo menos 2 unidades educacionais de caráter público, a U.E. Maria Firmina dos Reis e a U.I. Professor José Nascimento de Moraes, localizadas a 209m e 471m do empreendimento, respectivamente.

Quanto ao sistema de saúde os equipamentos urbanos mais próximos no âmbito público, estão a, pelo menos, 500m do terreno, uma Unidade de Pronto

Atendimento (UPA) que se localiza no bairro Vinhais, além das clínicas de saúde particulares onde a mais distante está a 237m da área em estudo. Quanto ao transporte público o terreno está localizado a uma distância de 1,6km do Terminal de Integração Cohama/Vinhais (Figura 17), o que é um aspecto positivo na escolha do terreno pois o acesso tanto ao empreendimento quanto a maiores opções de deslocamentos na cidade são rápidos e acessíveis, além das possibilidades de deslocamento a pé, bicicletas e automóveis

Figura 17 – Relação de distanciamento à Integração

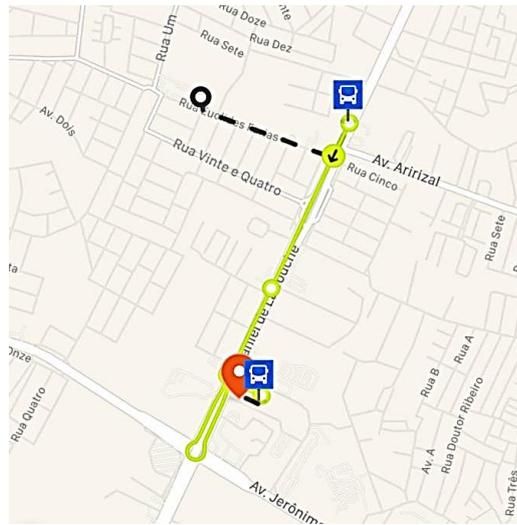


- ÁREA DE INTERVENÇÃO
- TERMINAL DE INTEGRAÇÃO COHAMA/VINHAIS

Fonte: Adaptado do Google Earth pelo autor (2020).

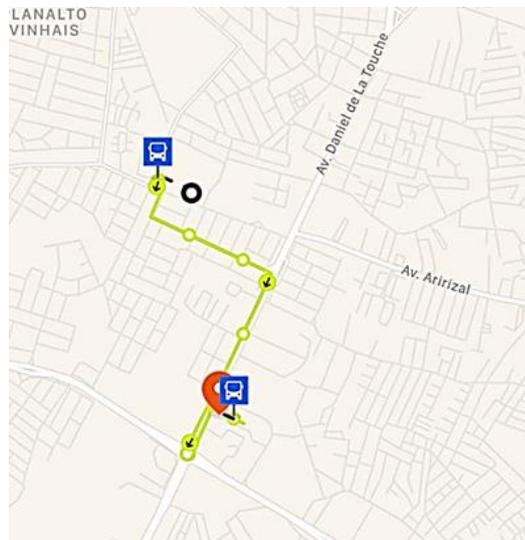
Na região do empreendimento há diversas linhas de ônibus circulando diariamente, (T052) Cohama – centro, (T059) Divinéia, (T978) Raposa, (A557) Aririzal, (T407) Calhau, (A050) Cohama – bairro, (A553) Recanto Fialho, entre outros (MOOVIT, 2020)

Figura 18– Linha Linhas (T059) e (T978)



Fonte: Moovit (2020).

Figura 19 - (T052) Cohama



Fonte: Moovit (2020).

## 5.2 O Projeto

### 5.2.1 Conceito

Nos últimos anos, a malha urbana tem sido desenhada para desempenhar uma função monótona que é a circulação de veículos, e por isso as pessoas estão cada vez mais optando por ocupar espaços exclusivos e privados ao invés dos espaços público, nesse ponto, os espaços com atividades ao ar livre surgem como uma solução para esse problema.

Outra questão é a implantação de unidades habitacionais , que sob a atual perspectiva do mercado visa adicionar o máximo destas em uma área afim de promover um lucro maior na venda , isso faz com que muitas delas esteja posicionadas em áreas de desvantagem climática, e por isso tendem a causar maiores problemas no conforto ambiental dos usuários, então projetar elementos que possam cumprir a função de bloquear ou reduzir desconfortos gerados por uma incidência solar “prejudicial” cumpre a intenção deste de TCC em proporcionar ambientes confortáveis ambientalmente para os usuários.

Diante do quadro de mudanças na composição das famílias brasileiras geradas pelas mudanças na sociedade, a capacidade de *evolução* é uma estratégia eficaz, pois abarca em si a capacidade de abrigar famílias com um número maior de moradores quanto aquelas famílias onde são apenas uma ou duas pessoas, dessa forma os usuários podem escolher quando e como desejam aumentar a área de suas residências.

### 5.2.2 Partido Arquitetônico

#### *5.2.2.1 Arquitetura de uso misto*

“Viver” é a palavra que inicialmente deu origem este partido arquitetônico, a partir dela todas as outras decisões estão baseadas. O “viver a cidade” propõe a habitação junto a ocupação dos espaços que oferecem a possibilidade de atividades

interativas sob o argumento de que através da ocupação desses espaços os problemas urbanos gerados por uma ocupação inconsequente podem ser amenizados. Por isso, “viver a cidade” é o princípio básico que compõe esse partido, é objetivo primordial levar as pessoas a viver os espaços de forma integral e dessa forma contribuir para a construção de uma cadeia interativa entre espaços, atividades e pessoas.

### *5.2.2.3 Arquitetura Bioclimática*

Um dos aspectos mais importantes na construção de edificações para pessoas é que elas precisam promover espaços ambientalmente confortáveis. São Luís – Maranhão por exemplo é uma cidade caracterizada pela clima quente-úmido, além de estar posicionada muito próximo a linha do equador, característica que resulta em altas temperaturas (33° - 24°) e torna o convívio dos espaços urbanos muitas vezes desagradável e inviável, quando essa característica é omitida.

Para solucionar as desvantagens de um clima desagradável ao criar espaços de interação em torno do empreendimento, propõe-se a utilização de uma implantação esquematizada, adição de vegetação em áreas específicas e também de brises que posicionados organicamente possam resistir ao calor em determinadas faces do empreendimento que por estarem vulneráveis a maior irradiação solar se tornam desagradáveis e prejudiciais à saúde humana.

### *5.2.2.2 Habitação evolutiva*

O conceito de habitação incremental ou evolutiva tem como principal objetivo tornar os espaços adaptáveis, por meio do qual é possível estabelecer uma relação entre quantidade de espaço diante da quantidade de usuários. Dessa forma a habitação pode aumentar ou permanecer com a mesma quantidade de ambientes o qual foi projetada inicialmente. A figura 20 mostra como as unidades habitacionais eram inicialmente.

Figura 20 – Habitação evolutiva Quinta Monroy



Fonte: Blog Archdaily<sup>10</sup>

Figura 21 – Habitação evolutiva



Fonte: Blog Archdaily<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> [https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental/50102dd828ba0d422200ff3-quinta-monroy-elemental-image?next\\_project=no](https://www.archdaily.com.br/br/01-28605/quinta-monroy-elemental/50102dd828ba0d422200ff3-quinta-monroy-elemental-image?next_project=no)

<sup>11</sup> Idem.

### 5.2.1 Programa de necessidades

O programa de necessidades do condomínio foi produzido a partir dos principais pontos do partido arquitetônico que são a implantação de áreas comerciais e de atividades físicas e recreação em torno do empreendimento, unidades habitacionais com capacidade de se expandir cujo posicionamento na implantação aproveitem ao máximo das qualidades climáticas da região onde está implantada, produziu-se um programa de necessidades que abarca essas características no projeto.

Tabela 3 – Programa de necessidades

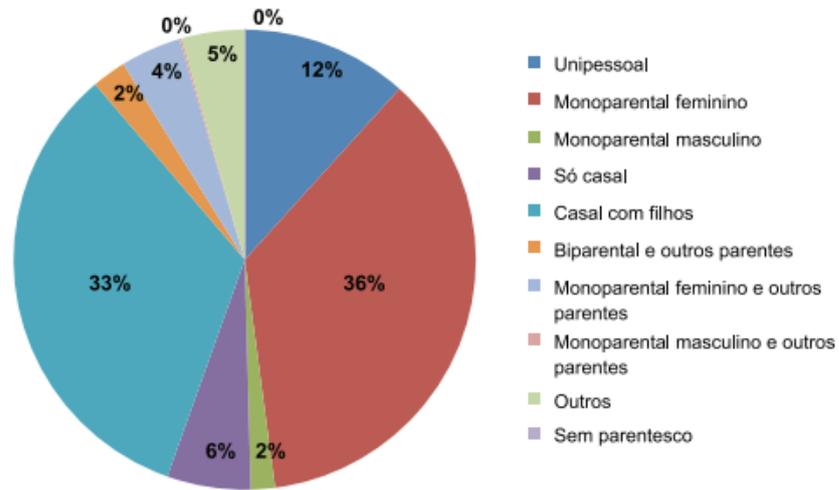
Programa de Necessidades						
	area total	Qnt	Ambiente	Atividade	Área útil (m <sup>2</sup> )	Função
Parque Linear		1	Pista de cooper	Caminhada	3.177m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
		1	Equipamentos de ginástica	Atividades físicas	227m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
		1	Quadra poliesportiva	Prática de esportes	375m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
		1	Pista de skate	Prática de esportes	268m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
		1	Playground	Diversão infantil	427m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
		12	Unidades comerciais	Comércio	212,17m <sup>2</sup>	moradores e visitantes
Apoio/serviço			Lixeira geral	Coleta de lixo	5m <sup>2</sup>	moradores e funcionários
			Depósito	Organização e armazenamento	4,50m <sup>2</sup>	funcionários
			Sala de apoio	Refeições	3,10m <sup>2</sup>	funcionários
		1	Banheiro de apoio	Higiene	1,88m <sup>2</sup>	funcionários
		1	Sala administrativa	Administração	3m <sup>2</sup>	funcionários
		1	Lavabo	Higiene	1,69m <sup>2</sup>	funcionários

Fonte: Produzido pelo autor (2020).

O desenvolvimento do programa de necessidades para a área mais restrita do conjunto projetado baseia-se na necessidade de áreas de uso coletivo que possam promover o lazer, mas que precisam ser mais privados.

A criação do layout das unidades habitacionais está baseado na intenção de acessibilidade e expansibilidade, ou seja, as unidades precisam ser acessíveis a portadores de necessidades especiais e também precisam ser expansíveis caso as famílias tenham interesse em um cômodo a mais em seu apartamento, essas duas características não estarão juntas na mesma unidade. O layout foi construído sob um estudo que demonstra o perfil das famílias brasileiras de baixa renda produzido pelo Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à fome (MDS) e Secretaria Nacional de Renda de Cidadania (SENARC)

Figura 20 - Porcentagem de perfil familiar de baixa renda de 2013



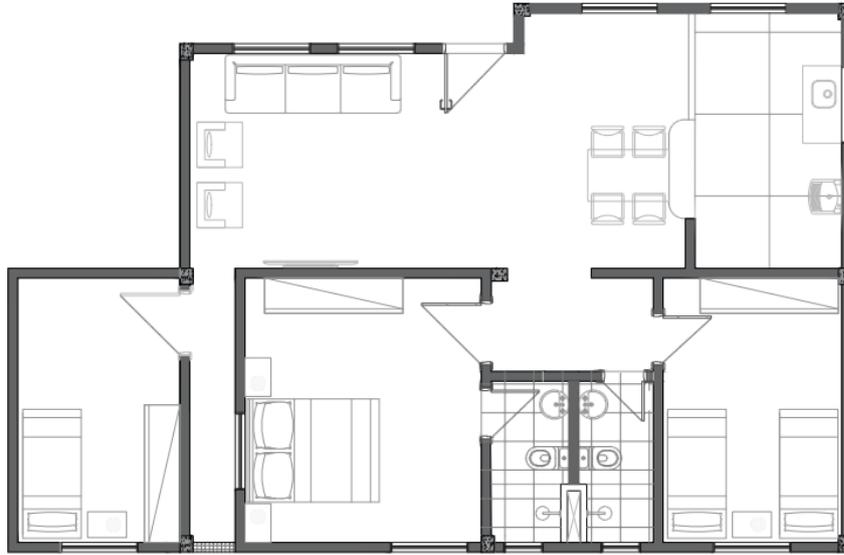
Fonte: Cadastro Único (fevereiro/2013)

### Layout 01: Tipologia acessível



Fonte: Produzido pelo autor (2020)

## Layout 02 – Tipologia incrementável



Fonte: Produzido pelo autor (2020)

O gráfico da figura 20 mostra as três maiores porcentagens são de famílias monoparentais feminino com 36% (mãe e filho/filha), casal com filhos com 33% e unipessoal com 12%, a partir dessa análise foram desenvolvidas 2 tipologias de unidades habitacionais levando em consideração as necessidades básicas de cada família apresentada. O layout final resultou na Tipologia I (acessível) com dois quartos, além de cozinha, banheiro social e áreas de serviço, sem área possibilidade de expansão. A tipologia II (expansível) resultou no esquema de dois quartos (sendo 1 suíte), além de cozinha, banheiro social e área de serviço e área expansível, características melhor descritas na tabela 4.

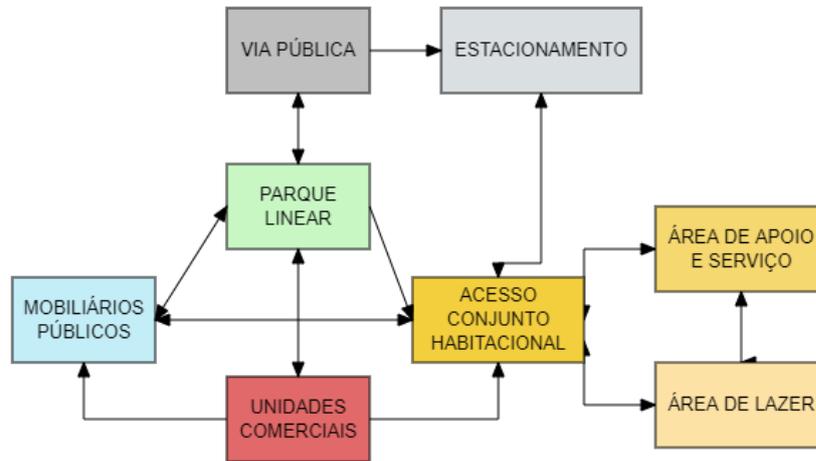
Tabela 4 – Programa de necessidades

	Área total	Qnt	Ambiente	Atividade	Área útil (m <sup>2</sup> )	Função
<b>Área de lazer</b>		1	Piscina	Lazer	212,43m <sup>2</sup>	<b>moradores/convidados</b>
		1	Campinho de futebol infantil	Prática de atividade física	108,77m <sup>2</sup>	
			Quadra poliesportiva	Prática de atividade física	375m <sup>2</sup>	
		1	Playground	diversão	135,98m <sup>2</sup>	
		1	Salão de festas	lazer	83,43m <sup>2</sup>	
<b>Tipologia Acessível</b>			Sala estar/jantar	Assistir tv, fazer refeições	26,23m <sup>2</sup>	<b>moradores</b>
			Cozinha/Serviço	preparo de alimentos	8,92m <sup>2</sup>	
			WC - PNE	higiene	6,24m <sup>2</sup>	
			Quarto I	dormir, estudar	14,92m <sup>3</sup>	
			Quarto II	dormir, ler	11,26m <sup>2</sup>	
<b>Tipologia II – Incrementável</b>			Sala estar/jantar	assistir tv, fazer refeições	26,23m <sup>2</sup>	
			Cozinha	preparo de alimentos	8,92m <sup>2</sup>	
			Banheiro social	higiene	2,76m <sup>2</sup>	
			Quarto I	dormir, estudar	11,26m <sup>2</sup>	
			Suíte	dormir, ler	14,92m <sup>2</sup>	
			Banheiro suíte	higiene	2,88m <sup>2</sup>	
			Área expansível	Ambiente extra/ multitarefas	10,24m <sup>2</sup>	

Fonte: Produzido pelo autor (2020).

## 5.2.4 Fluxograma

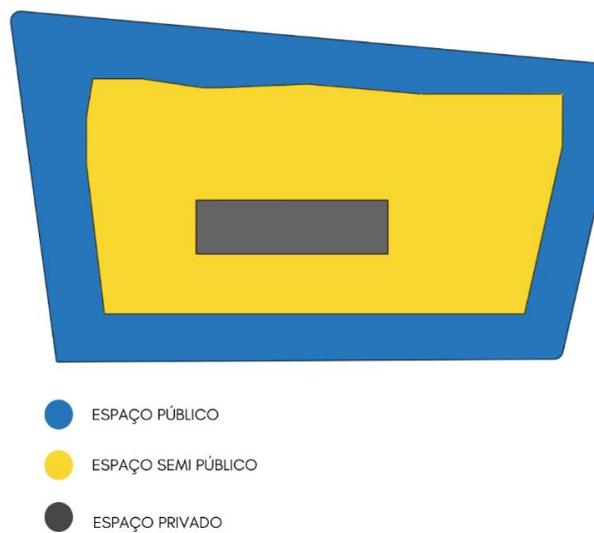
Figura 21 – Relação de fluxos entre os espaços



Fonte: Produzido pelo autor

## 5.2.5 Setorização

Figura 22- Divisão dos setores principais



Fonte: Produzido pelo autor

### 5.2.6 Estudo volumétrico

Figura 23- Estudo volumétrico em uma perspectiva externa



Fonte: Produzido pelo autor no SketchUp

Figura 24 – Estudo volumétrico em perspectiva interna



Fonte: Produzido pelo autor no SketchUp

## 6. CONCLUSÃO

Em meio a uma realidade antiga que é a carência de habitação para pessoas de baixa renda, que promoveu uma base de estudos e debates sobre o tema, contribuir com uma perspectiva atual é de grande relevância, visto que o passar dos anos tem revelado o quão falhas ou eficazes foram as estratégias de outrora e também a necessidade que há em buscar e contribuir com novas. É indescritível o resultado após meses de reunião e construção de uma cadeia de informações, conhecimentos, experiências próprias, frustrações, quanto a habitação de interesse social, mas significativa diante do fato de que mais alguém está inconformado ou não se conformará com essa realidade ao ler este trabalho.

É possível mesmo gerar conexões saudáveis entre espaços público e privado diante de um contexto de violência urbana e ruas desinteressantes para os pedestres? Sim é possível, ainda que construir habitações para pessoas seja um desafio que vai além das capacidades técnicas de projetar, é possível, mas exige uma perspectiva que crie a realidade que as cidades e as pessoas precisam.

A construção de conjuntos habitacionais podem ocorrer através de mudanças significativas na disposição de elementos, ou até mesmo a troca destes, que são os principais promotores de atividades nos espaços coletivos privados. Novas formas de setorização e organização nos espaços onde se vive são estratégias bastante eficazes que podem produzir os resultados esperados em um projeto de arquitetura habitacional. As mudanças relativas a concepção de conjuntos habitacionais baseada em um partido livre de padrões que são principalmente reféns do mercado possibilitam uma revolução no espaço urbano, visto que a dinâmica urbana na cidade nada mais é que o resultado de padrões que excluem, segregam e desintegram.

Conhecer a história da realidade a qual se deseja intervir é essencial na formulação de soluções. Não é necessário, portanto, a idealização de uma dinâmica perfeita, inteira, completa, visto que a cidade é um órgão em constante mudança, mas é importante projetar o ambiente propício para as atividades que se deseja tornar realidade, diante de um contexto qualquer. Às vezes, pode parecer incoerente

projetar espaços para hábitos que ainda não existem, mas cria-los é o primeiro passo para esses hábitos possam se tornar uma cultura.

## REFERÊNCIAS

AIRES, A.; CORREIA, H, P.; CAROLINE, L. Maré e Miséria: Estudo sobre as palafitas na Comunidade da Portelinha. Periódico do Centro de Estudos em Desenvolvimento Sustentável da UNDB. n 3, v. 1, 01 set. 2015. Disponível em: <<http://www.undb.edu.br/ceds/revistadoceds>>. Acesso em: 25 nov. 2020.

BASESETE. **Edifício de Uso Misto Sol Nascente**. 2017. Disponível em: <http://www.basesete.com/projetos/523/edificio-de-uso-misto-sol-nascente>. Acesso em: 30 nov. 2020.

BRITTO, Fernanda. **O uso misto do solo como mecanismo para reduzir a criminalidade**. 2013. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-108140/o-uso-misto-do-solo-como-mecanismo-para-reduzir-a-criminalidade>. Acesso em: 28 set. 2020.

CONJUNTO Habitacional Pedregulho. In: **ENCICLOPÉDIA Itaú Cultural de Arte e Cultura Brasileiras**. São Paulo: Itaú Cultural, 2020. Disponível em: <<http://enciclopedia.itaucultural.org.br/termo4442/conjunto-habitacional-pedregulho>>. Acesso em: 13 de Out. 2020.

ESTADO, O. Estado e Município preparam retirada de palafitas no Rio Anil. **O Estado: OCUPAÇÃO**. São Luís, p. 1-1. 13 out. 2020. Disponível em: <https://imirante.com/oestadoma/noticias/2015/09/04/estado-e-municipio-preparam-retirada-de-palafitas-no-rio-anil/>. Acesso em: 04 set. 2015.

GALLO, Haroldo; RIO, Afonso del. **O legado do urbanismo moderno no Brasil: Paradigma realizado ou projeto inacabado**. 2000. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/01.006/958>. Acesso em: 27 set. 2020.

GEHL, Jan. **Cidades para Pessoas**. 2. ed. São Paulo: Perspectiva, 2003. 263 p.

HALL, Kristen. **4 Dicas importantes para projetar ruas para as pessoas (e não apenas para os carros)**. 2019. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/867519/4-dicas-importantes-para-projetar-ruas-para-as-pessoas-e-nao-apenas-para-os-carros>. Acesso em: 29 set. 2020.

HUB, Urban. **Edifícios de uso misto: aproveite seu prédio ao máximo. aproveite seu prédio ao máximo**. 2018. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/tag/uso-misto>. Acesso em: 18 nov. 2020.

LING, Anthony. **Brasília: uma cidade que não faríamos de novo**: validação do urbanismo modernista. 2019. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/922404/brasil-uma-cidade-que-nao-fariamos-de-novo>. Acesso em: 24 ago. 2020.

\_\_\_\_\_. **Cidades brasileiras: a pior verticalização do mundo. a pior verticalização do mundo**. 2014. Disponível em: <https://caosplanejado.com/cidades-brasileiras-a-pior-verticalizacao-do-mundo/>. Acesso em: 27 set. 2020.

MARICATO, Ermínia. **Política Habitacional no Regime Militar: do milagre brasileiro à crise econômica**. Petrópolis: Vozes Ltda, 1987. Valderes Barboza.

PACHECO, Priscila. **Espaços Públicos: 10 princípios para conectar as pessoas e a rua**: 9. Áreas verdes. 2017. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/873962/espacos-publicos-10-principios-para-conectar-as-pessoas-e-a-rua>. Acesso em: 27 set. 2020.

PEDRASSA NETO, Victoriano; VILLAC, Maria Isabel. **Habitação de Interesse Social (HIS) como instrumento de construção da cidade e inclusão social**. 2013. Disponível em: *Habitação de Interesse Social (HIS) como instrumento de construção da cidade e inclusão social*. Acesso em: 27 set. 2020.

PETERSON, Rubia Carminatti *et al.* **QUALIFICAÇÃO E INTEGRAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO E PRIVADO NO ÂMBITO DA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**: introdução. 2012. 15 f. Monografia (Especialização) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Santa Catarina, Santa Catarina, 2012.

REBOLLAR, Nora Alejandra Patricia; AMANTE, Patricia; COLBEICH, Marisete Machado. **A rua, o urbanismo e a arte**. Florianópolis: Livraria Editora Xavier, 2017. 73 p.

REGIONAL, Ministério de Desenvolvimento. **O programa**. 2020. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/o-programa>. Acesso em: 27 set. 2020.

RODRIGUES, Djalma. **Prefeitura entrega mais 272 unidades habitacionais do 'Minha Casa, Minha Vida' em São Luís**. 2017. Disponível em: <https://www.djalmarodrigues.com.br/2017/03/29/prefeitura-entrega-mais-272-unidades-habitacionais-minha-casa-minha-vida-em-sao-luis/>. Acesso em: 29 ago. 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**: financeirização nos trópicos: moradia e cidade no brasil emergente. São Paulo: Boitempo Editorial, 2015. 423 p.

RUBIN, Graziela Rossatto. Movimento Moderno e habitação social no Brasil. **Geografia Ensino e Pesquisa**: Movimento Moderno na Arquitetura e no Urbanismo, Rio Grande do Sul, v. 17, n. 2, p. 57-71, 24 ago. 2020. Disponível em: <https://periodicos.ufsm.br/geografia/article/view/10772>. Acesso em: 24 ago. 2020.

SÁ, Leonardo. **Clássicos da Arquitetura: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho) / Affonso Eduardo Reidy**. 2011. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>. Acesso em: 30 ago. 2020.

SÃO PAULO, Folha: **INVESTIMENTO EM HABITAÇÃO CRESCE 785% EM 7 ANOS, APONTA IPEA**. São Paulo, 25 out. 2011. Disponível em: Investimento em habitação cresce 785% em 7 anos, aponta Ipea. Acesso em: 13 set. 2020.

SOUZA, Eduardo. **1º Lugar no concurso para edifícios de usos mistos em Sol Nascente – trecho 2**. 2017. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/806042/1o-lugar-no-concurso-para-edificios-de-usos-misto-em-sol-nascente-nil-trecho-2>. Acesso em: 29 set. 2020.