



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DO SUL DE MINAS – UNIS**  
**CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO**

**WESLEY RIBEIRO DE SOUZA**

**PROPOSTAS URBANÍSTICAS: Estudo de caso no conjunto habitacional do Programa  
Minha Casa Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG**

**Varginha – MG**

**2016**

**FEPESMIG**

N. CLASS.	M712
CUTTER	5719 p
ANO/EDIÇÃO	2016

**WESLEY RIBEIRO DE SOUZA**

**PROPOSTAS URBANÍSTICAS: Estudo de caso no conjunto habitacional do Programa  
Minha Casa Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG**

Monografia apresentada ao Curso de  
Arquitetura e Urbanismo do Centro  
Universitário do Sul de Minas UNIS-MG,  
como requisito parcial para a obtenção do título  
de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.  
Orientador: Prof. Wesley da Silva Medeiros.

**Varginha – MG**

**2016**

**FEPESMIG**



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DO SUL DE MINAS – UNIS/MG**  
**Gestão de Engenharias, Arquitetura e Tecnologia – GEAT**  
**Curso de Arquitetura e Urbanismo**

**FOLHA DE APROVAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia), sob o título '**PROPOSTAS URBANÍSTICAS: Estudo de caso no conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG**', do aluno **Wesley Ribeiro de Souza**, apresentado ao Centro Universitário do Sul de Minas UNIS-MG, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

**Aprovado** em Varginha/MG, aos 7 dias do mês de junho de 2016, pela seguinte **Banca**

**Examinadora:**

**Prof. Esp. Wesley da Silva Medeiros**  
Prof. Orientador

**Prof. D. Sc. Roberto Luiz Queiroz**  
Prof. Convidado

**Profª M. Sc. Daniela Coli Chagas**  
Profª. Convidada

Agradeço ao Prof. Wesley pela orientação.

## RESUMO

O objetivo do presente trabalho foi desenvolver uma proposta urbanística para um bairro do Programa Minha Casa Minha, Vida localizado no Bairro Carvalhos em Varginha/ MG. De modo geral, os projetos desenvolvidos para os condomínios do referido programa prezam pela repetição de lotes e casas em uma quadra, atribuindo a esse parcelamento, infraestrutura básica como: água, esgoto, iluminação. Nos mesmos, inexistiu uma produção de ideias para experiência dos moradores com o espaço público; espaços esses que possam criar e fortalecer as relações entre a população. Sendo assim, é a partir dessa falta de propostas para qualificar e trazer vida às áreas do bairro que foram desenvolvidos alguns pontos norteadores, tais como: espaços de convivência da frente dos lotes, tornando a calçada como extensão da residência; equipamentos de uso comunitários; e espaços agradáveis que possibilitem a troca de experiências entre os moradores. Os espaços foram planejados com vistas a se incorporarem ao cotidiano, tornando o bairro um lugar social, promotor de vínculos pessoais entre os moradores, de convívio comum e de troca de experiências.

**Palavras-chave:** Proposta Urbanística. Espaço Público. Via em Comunidade.

## ABSTRACT

The aim of this study was to develop an urban proposal for a neighborhood of the 'Minha Casa Minha Vida' located in Casrvalhos, Varginha/MG. Overall, the projects developed for condominiums of that prize program by repeating lots and homes in a block, giving this installment, basic infrastructure such as water, sewer, lighting. The same, does not exist a production ideas to experience the locals with the public space; spaces that can create and strengthen relationships among the population. Thus, it is from this lack of proposals to qualify and bring life to the neighborhood areas that have been developed some guiding points, such as: front living spaces of lots, making the pavement as an extension of residence; Community use equipment; and pleasant spaces that allow the exchange of experiences among the residents. The spaces have been designed with a view to incorporating the everyday, making the neighborhood a social place, personal ties promoter among residents, common living and experience exchange.

**Keywords:** Urban Proposal. Public place. Way in the Community.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários - Vila Guiomar.....	24
Figura 2 – Vista aérea do conjunto residencial de Realengo.....	25
Figura 3 – Casa Geminada duas a duas, sem muro ou cercas .....	26
Figura 4 – Casas em fileira, com jardim linear ao longo das fachadas .....	27
Figura 5 – Sobrado .....	28
Figura 6 – Vista posterior do bloco coletivo, com área pública no térreo em primeiro plano e caixa d'água e ao fundo vê-se o bloco 2 com comércio no térreo.....	29
Figura 7 – Bloco 2 de uso misto, com o térreo para comércio e serviço.....	29
Figura 8 – Bloco 3 com três pavimentos e varandas, fechadas lateralmente por cobogós.....	30
Figura 9 – Blocos 4 e 5 de dois pavimentos .....	31
Figura 10 – Perspectiva dos dois edifícios .....	32
Figura 11 – Terraço Conjunto Residencial Armando de Arruda Pereira .....	33
Figura 12 – Vista aérea do conjunto, com sua inserção no tecido urbano .....	34
Figura 13 – Bloco serpenteado .....	35
Figura 14 – Vista frontal – bloco reto .....	36
Figura 15 – Fachada do prédio habitacional na Rua Simpatia .....	36
Figura 16 – Modelo eletrônico da disposição das habitações .....	38
Figura 17 – Modulação/ Unidade habitacional básica .....	39
Figura 18 – Elevação geral e implantação.....	40
Figura 19 – Proteção solar e circulação do ar.....	41
Figura 20 – Box house.....	41
Figura 21 - Localização de Varginha/MG .....	42
Figura 22 – Localização do bairro Carvalhos.....	43
Figura 23 – Imagem aérea bairro Carvalhos .....	44
Figura 24 – Falta de arborização nas ruas .....	44
Figura 25 - Área ociosa .....	45

## **LISTA DE SIGLAS**

<b>BNH</b>	<b>Banco Nacional da Habitação</b>
<b>FGTS</b>	<b>Fundo de Garantia por Tempo de Serviço</b>
<b>FJP</b>	<b>Fundação João Pinheiro</b>
<b>IAPI</b>	<b>Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários</b>
<b>PMCMV</b>	<b>Programa Minha Casa Minha Vida</b>
<b>PNAD</b>	<b>Pesquisa Nacional por Amostra em Domicílio</b>
<b>SBPE</b>	<b>Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo</b>
<b>ZEIS</b>	<b>Zonas de Interesse Social</b>



## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	10
1.1 Problema.....	11
1.2 Objetivos.....	11
1.3 Relevância e justificativa.....	11
1.4 Metodologia e estrutura organizacional .....	12
2 REVISÃO DE LITERATURA .....	14
2.1 A questão urbana no Brasil.....	14
2.1.1 Habitação .....	16
2.1.2 Saneamento básico .....	16
2.1.3 Mobilidade Urbana .....	17
2.2 A produção habitacional no Brasil .....	18
2.2.1 Banco Nacional da Habitação.....	18
2.2.2 Programa Minha Casa, Minha Vida .....	20
3 REFERÊNCIAS PROJETUAIS.....	23
3.1 Conjunto Residencial Vila Guiomar .....	23
3.2 Conjunto Residencial de Realengo.....	25
3.3 Casa Geminada duas a duas .....	26
3.4 Casas em fileiras de oito unidades.....	26
3.5 Blocos de dois pavimentos .....	27
3.6 Edifício de três pavimentos28	
3.7 Conjunto Residencial Armando de Arruda Pereira .....	31
3.8 Conjunto Residencial Pedregulho .....	33
3.9 Projetos contemporâneos.....	36
3.10 Edifício Habitacional na Rua Simpatia .....	36
3.11 Habitação Social no Amazonas .....	37
3.12 Projeto Alternativo de Habitação Social em Niterói – Rio de Janeiro .....	38
3.13 Conjunto Habitacional Box House .....	41
4 OBJETO DE ESTUDO .....	43

<b>5 DIRETRIZES DO PROJETO .....</b>	<b>47</b>
<b>5.1 Conceituação .....</b>	<b>48</b>
<b>5.2 Proposta urbanística.....</b>	<b>48</b>
<b>6 CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>50</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>51</b>
<b>APÊNDICE A – FICHAMENTOS ACERCA DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL (BNH e PMCMV) .....</b>	<b>54</b>
<b>APÊNDICE B – PROPOSTA URBANÍSTICA (PRANCHAS) .....</b>	<b>58</b>

## 1 INTRODUÇÃO

Com o desenvolvimento das cidades, as pessoas do campo começaram a tentar uma vida melhor nos centros urbanos, já que eram neles em que se encontravam as melhores oportunidades de emprego. Mas, este impulso populacional veio acompanhado de falta de planejamento e infraestrutura precária, insuficientes para suportar o grande número de pessoas que se aglomeravam nas cidades e que só aumentavam.

Com o *déficit* de moradias provenientes do alto preço de aluguéis ou de áreas para a aquisição, a solução encontrada pela população carente foi a de morar em lugares como favelas ou loteamentos clandestinos.

A partir de 1946, com a implantação do Programa da Casa Própria, inicia-se uma importante luta contra este *déficit* habitacional, através de construções que visassem diminuir impactos de crises financeiras, as quais poderiam atingir ao país de forma avassaladora. Foi a partir desta iniciativa que se criaram os planos do Banco Nacional de Habitação (BNH) e, atualmente, conta-se com o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Esses programas visam a construção em série de habitações, solucionando, portanto, apenas o problema de moradia – o que leva, devido à contenção de gastos, a construções muitas vezes em bairros longínquos do centro da cidade, onde se concentram oportunidades de saúde, lazer, educação e o comércio em geral.

Desse modo, o estudo vem a acrescentar à academia, a partir da reunião de estudos de casos (ou releitura de projetos) como os desenvolvidos pelo BNH, onde foram empregadas técnicas para a criação de um projeto que vise não somente habitação, mas também qualidade de vida das pessoas – como a proposta para que mora no bairro Carvalhos em Varginha/MG.

Para tanto, utilizou-se de técnicas, tendo com base: a densificação urbana; integração de funções básicas da habitação; questões relacionadas ao comércio e equipamentos públicos; interação entre os vizinhos; economia de infraestrutura e adaptabilidade ambiental. Utilizou-se, ainda, de referências para a concepção de áreas mais agradáveis para se viver.

Em síntese, a partir das técnicas e referências, apresentar-se-á esta proposta urbanística, a qual foi desenvolvida para garantir melhorias significativas na qualidade do local em relação ao atual traçado urbano do já referido bairro Carvalhos.

## **1.1 Problema**

A falta de qualidade urbana é o principal problema apresentado nos atuais bairros produzidos pelo Programa Minha Casa Minha Vida.

De modo geral, os bairros são implantados de forma a não oferecer ganhos à população, com exceção da habitação. Ademais, os moradores continuam carentes de equipamentos públicos que ofertem saúde, educação e lazer. Diante de tal demanda, os moradores precisam se deslocar para outras áreas que ofertem tais serviços, ou até mesmo optam por buscar algum outro tipo de alternativa sem a qualidade esperada.

## **1.2 Objetivos**

O objetivo geral do estudo se resume em Desenvolver proposições urbanísticas para qualificar o espaço urbano do Programa Minha Casa, Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG.

Já, os objetivos específicos se elencam em:

1. Conhecer a conjuntura da problemática habitacional no Brasil;
2. Identificar os principais programas da produção habitacional;
3. Realizar estudos de casos (releitura de projetos/referências projetuais) sobre boas práticas urbanas;
4. Desenvolver estudo preliminar das proposições urbanísticas;
5. Projetar detalhes das proposições urbanísticas.

## **1.3 Relevância e justificativa**

A proposta da associação do Programa Minha Casa, Minha Vida, no bairro Carvalho, com espaços de convivência social dos moradores justifica-se pela evidência, na conjuntura, das poucas iniciativas para a produção habitacional focada no interesse social e qualidade de vida da população que em tais espaços habita.

A partir de leituras de projetos realizadas, confirma-se a baixa qualidade dos projetos do Programa de Habitação oferecido para a população. Também, a literatura especializada, como por exemplo Ferreira (2003), afirma que os projetos são desenvolvidos sem padrão de critérios, nem tampouco são consideradas a inserção urbana e o acesso à rede de transporte público, por exemplo.

Assim, muitos são os problemas apontados, mas as respostas para esses diagnósticos são poucos. A relevância da proposta atrela-se a tal consideração, o qual busca o apontamento de soluções para melhorar a qualidade de vida dos moradores do Carvalhos, principalmente por meio da integração social em áreas de convivência diversas.

#### **1.4 Metodologia e estrutura organizacional**

Para o presente estudo adotou-se a metodologia mista do tipo exploratório-descritiva.

As pesquisas exploratórias visam proporcionar uma visão geral de um determinado fato ou fenômeno (GIL, 2008) – no caso, sobre propostas urbanísticas

Já a pesquisa descritiva, objetiva expor um fenômeno em seus propósitos e características, dentro de um grupo/população específica (GIL, 2008) – no caso, sobre o conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG’

Em muitos casos, a pesquisa descritiva demanda, além da pesquisa bibliográfica, subsídios com pesquisas documental e/ou de campo. No caso, pesquisa documental, demandou-se pela releitura de projetos/referências projetuais dentro do mesmo propósito ou similares ao estudo a se desenvolver. Ainda, pesquisa de campo, analisando-se um condomínio do PMCMV em Varginha/MG.

Para melhor organização do estudo, propôs para o mesmo seu acontecimento por etapas, a saber:

1. Levantamento, fichamento e leitura de artigos e livros com o entendimento acerca da problemática habitacional, especificamente, do BNH e do PMCMV (APÊNDICE A);
2. Levantamento de estudos de casos (releitura de projetos), a iniciar pela obra de Bonduki (2014), intitulada ‘Pioneiros da Habitação Social: Onze propostas de morar para o Brasil moderno’; também, em *blogs* ou sítios eletrônicos de escritórios de arquitetura, para

selecionar os projetos mais atuais; ainda, em alguns projetos nos com boas experiências e práticas referentes ao espaço urbano associado às preocupações sociais;

3. Levantamento de referências bibliográficas não identificadas nos estudos de caso (releitura de projetos), propensos a servir de base para as proposições urbanísticas;
4. Análise de um condomínio do PMCMV em Varginha/MG e desenvolvimento das proposições urbanísticas em nível de estudo preliminar.
5. Desenvolvimento do anteprojeto e detalhamento de uma 'quadra' modelo, com as propostas de melhoria do espaço público do bairro.

Acrescenta-se que, em todas as etapas, tanto para a pesquisa exploratória, quanto para a pesquisa descritiva, o conteúdo diluído em capítulos seguintes, se encontra devidamente fundamentado, sendo subsidiado pela literatura contemporânea, obedecendo às normas de metodologia de pesquisa e de ética, estando corretamente referenciados.

## 2 REVISÃO DE LITERATURA

Por meio de uma revisão literária, buscou-se, primeiramente, encontrar referências sobre problemas que ocasionaram a falta de habitação no Brasil e, em seguida, levantar questões associadas à falta de saneamento básico e mobilidade urbana – fato que aflige a população atual.

Assim, foi realizado um levantamento sob o contexto da implantação de programas de habitação, focando-se nos dois principais: o BNH e o PMCMV.

### 2.1 A questão urbana no Brasil

Com a industrialização no Brasil, situada principalmente no Centro-Sul, as principais cidades brasileiras receberam grande contingente populacional, já que o advento proporcionou a criação de novos empregos na cidade. Assim, as populações rurais foram se transferindo para a cidade, em busca de melhores condições de vida. Porém, as cidades não possuíam espaços preparados para receber esse grande número de pessoas, tampouco era preocupação do Estado a garantia de ofertar a elas melhores condições de moradia e serviços.

Com a intensificação da urbanização, concomitantemente com o crescimento demográfico devido ao fluxo migratório, começam a surgir os problemas de habitação – que é o resultado da falta de planejamento do Estado, em proporcionar áreas para o estabelecimento da população. Assim, as classes de baixa renda iniciam a ocupação de áreas periféricas dos centros urbanos, o que resultou em uma grande crise habitacional.

Nesta época, a especulação da terra urbana era muito grande, o que inviabilizava a população de baixa renda a morar nos bairros dotados de infraestrutura, serviços urbanos básicos, possibilidades de emprego e outros serviços. Restava-lhes apenas a periferia, um espaço desvalorizado e distante das principais regiões da cidade.

Desta forma, dá-se início a dois modelos de cidade: a cidade formal, a qual seguia um conjunto de normas legais e urbanísticas providas de toda a infraestrutura e serviços, e a cidade informal, considerada ilegal perante às normatizações que regem o espaço urbano, precária, típica da classe trabalhadora (MARICATO, 1997).

Na cidade informal, as habitações irregulares como favelas, loteamentos clandestinos e invasões sem nenhum tipo de infraestrutura urbana ou acesso a equipamentos públicos se

proliferaram, executadas em sua maioria com materiais frágeis em encostas de morros ou áreas suscetíveis a alagamentos às margens de rios e córregos. Esses tipos de ocupações não possuem rede de esgoto, iluminação, coleta de lixo e ruas asfaltadas. Este problema está atrelado, intrinsecamente, à ausência do Estado.

O Estado é responsável pelo planejamento urbano, ou seja, a maneira como o espaço é organizado. Esse planejamento, na maioria das vezes não é devidamente adequado a toda sociedade. Ela concentra as atividades, tanto comerciais como sociais, em determinado local, colocando a elite a sua volta e afastando os que possuem menos renda. Assim o estado acaba por expressar a influência das classes dominantes, que desejam um espaço particular para reprodução social, daí a inviabilidade de um planejamento democrático e igualitário (MARICATO, 2002, p. 48).

Essas aglomerações consolidadas sem nenhum parâmetro urbanístico e apoio do Estado, transformam o espaço urbano em lugares insalubres, desqualificado de valores urbanos, sociais e ambientais, marginalizando a população local.

A cidade informal, sem planejamento urbano, políticas sociais, preocupação com infraestrutura e oferecimento de serviços básicos implica, no Brasil, no tratamento da questão da habitação como um problema social, político, econômico e cultural.

Iniciam-se, em 1963, propostas de reforma urbana, apresentadas em um congresso promovido pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (JÚNIOR; UZZO, 2009). A partir desses movimentos, passa-se a ter como objetivo modificar o perfil segregador existente nas cidades brasileiras, através de políticas públicas de saneamento, habitação, transporte e ocupação do solo urbano. Segundo Maricato (2005), as discussões políticas desse movimento abordam, principalmente, os seguintes problemas: habitação, saneamento, mobilidade urbana e transporte.

A falta de saneamento básico interfere diretamente na qualidade de vida da população e em indicadores de desenvolvimento devido a problemas acarretados pela deficiência desse sistema. Segundo Saad (1986, p. 487), “a falta de saneamento básico, levando a uma falta de higiene propicia à propagação de infecções”. Assim, as doenças acabam por contribuir com o aumento da mortalidade infantil. A contaminação do subsolo também acontece devido ao lançamento de dejetos no ambiente sem tratamento.

Desse modo, na sequência, são traçados alguns aspectos característicos desses problemas citados por Maricato (2005), bem como de algumas políticas em vigor, para garantir o acesso aos serviços e infraestruturas urbanas.



### **2.1.1 Habitação**

O problema de habitação pode ser entendido pelo chamado déficit habitacional denominado pela Fundação João Pinheiro (FJP) (2012) como indicador que analisa um conjunto de variáveis da condição de moradia de famílias de baixa renda, como a coabitação familiar (casos em que mais de uma família mora na mesma casa), o adensamento excessivo (quando mais de três pessoas dividem o mesmo quarto ou o ônus excessivo de aluguel), ou quando uma família compromete mais de 30% de sua renda com aluguel.

### **2.1.2 Saneamento básico**

O problema do Saneamento Básico no Brasil foi sendo definido pelas dificuldades de acesso das populações pobres a água potável, infraestrutura sanitária, coleta de lixo e a drenagem urbana. A Lei n.11.1445/07 (BENEDITO NOVO, 2007), busca diminuir o número de habitantes sem acesso a água e saneamento, melhoria da qualidade de vida da população que habita áreas degradadas e atingir a universalização das estruturas de saneamento básico.

O saneamento básico pode ser dividido em partes sendo assim entendidas: Abastecimento de água potável, sistema de esgoto, disposição de lixo, aterros sanitário e drenagem urbana (RIBEIRO; ROOKE, 2010).

O abastecimento de água potável, trata-se da água própria para o consumo e sem nenhum tipo de contaminação que venha a prejudicar a vida de seres vivos, devendo seguir etapas para que não ocorram infecções com a captação, transporte, tratamento, reserva e sua distribuição.

O sistema de esgoto tem a finalidade de prevenir doenças e a contaminação de mananciais. Segundo Ribeiro e Rooke (2010, p. 10) trata-se do “conjunto de obras e instalações que propicia a coleta, transporte, afastamento, tratamento, e disposição final das águas residuais, de uma forma adequada”.

A disposição do lixo consiste em todo tipo de resíduo sólido gerado pela população e descartado. Esses resíduos são constituídos por substâncias que necessitam de medidas corretas de disposição.

Os atuais aterros sanitários apresentam grandes avanços em tecnologias de Engenharia Sanitária e Ambiental, assim minimizando os impactos ocasionados ao ambiente em relação a outros tipos de descarte de lixo.

A drenagem urbana é um sistema que previnem inundações e assoreamentos, principalmente nas áreas mais baixas e planas que são propícias a alagamentos.

### **2.1.3 Mobilidade Urbana**

A partir de dados da Pesquisa Nacional por Amostra em Domicílios (PNAD) (IBGE, 2012), mais da metade dos domicílios brasileiros possuem no mínimo um veículo privado sendo carro ou moto. Este fato pode implicar em grandes desafios para os gestores do sistema de mobilidade, devido à elevação do número de veículos da população, o que reflete diretamente na mobilidade de todo o sistema de transporte. Portanto, é necessário investir no sistema público e também criar novas políticas que venham a beneficiar os deslocamentos das pessoas mais pobres, o que demandará grandes investimentos por parte dos governos, de forma a garantir a melhoria da infraestrutura do País.

O transporte público encontra-se praticamente em ruínas, não conseguindo atender às pessoas com a qualidade mínima necessária, assim os grandes deslocamentos para cidadãos da cidade informal se tornam desconfortáveis devido à falta de espaço, gerando desconforto. A segurança também é um problema, já que muitos modais se encontram em estado de precariedade, tanto pela idade avançada de uso quanto pela depredação dos próprios usuários. Isso tudo vem contribuindo para a elevação do número de carros particulares nas ruas, causando congestionamentos cada vez maiores nas vias (STUMPF, 2014).

Para Stumpf (2014, p.1), “a qualidade do sistema de transporte ofertado é primordial para a sua atratividade. Somente com um serviço que desperte o interesse dos motoristas é que haverá a transferência modal, com pessoas migrando do transporte individual para o coletivo”. O que ocorre é que esta necessidade de deslocamento coletivo nas cidades não foi acompanhada por políticas de investimento em transporte público de qualidade. Nas cidades, o desenvolvimento foi direcionado para o uso de automóveis de uso particular, gerando um ciclo de constantes congestionamentos. Enquanto a grande massa de trabalhadores se desloca em conduções lotadas, pouco se trabalha na criação de novas vias ou soluções.

Todos esses problemas de habitação, saneamento e transporte são encontrados facilmente em toda à área urbana, mas quando se pensa em diminuir o déficit habitacional e melhorar a qualidade de vida da população mais pobre, entram em pauta programas sociais que proporcionem não só bairros novos para essa população carente, mas um local em que exista a preocupação social, o que ainda não é uma realidade, normalmente os empreendimentos de interesse social são implantados, sem nenhuma infraestrutura, o que agrava os problemas sociais em nossas cidades. De acordo com Stumpf (2014), o governo deveria planejar a ocupação do espaço na cidade de forma inteligente.

## **2.2 A produção habitacional no Brasil**

Fazendo uma avaliação histórica, as famílias mais carentes necessitavam de áreas mais qualificadas para morar, uma vez que habitavam áreas sem nenhum tipo de serviço básico oferecido pelo Estado. Essa falta de infraestrutura proporcionava graves problemas sociais e de saúde. Devida a essa precariedade de serviços somada à falta de habitações de péssima qualidade, o Estado teve que passar a intervir e promover políticas habitacionais visando à diminuição desses problemas.

A afirmação de políticas habitacionais começa com a lei do inquilinato e, em seguida, no ano de 1946, surge a Fundação da Casa Popular, posteriormente, em 1964, surge o Banco Nacional de Habitação, possuindo esse programa alguns mecanismos que o tornariam um programa autossustentável, embora, após uma grave crise econômica, tenha sido extinto.

Em 2009, com os mesmos princípios do BNH, surge o Programa Minha Casa, Minha Vida, uma forma de combater a crise financeira que chegava ao país no fim do ano de 2008. Com o aquecimento do mercado da construção civil, o setor contribuiu com grandes números de empregos e ajudou a minimizar o déficit de moradias existentes no país.

### **2.2.1 Banco Nacional da Habitação**

Com o êxodo rural ocorrido no Brasil no fim do século XIX, devido a decadência da produção cafeeira, aumentou-se vertiginosamente, o número de pessoas mal alojadas nas

idades. A partir desse aumento de pessoas o Estado apresenta soluções para diminuir o problema do déficit habitacional, surge primeiramente, a lei do inquilinato que congelava os preços dos aluguéis.

Entre as medidas mais importantes implementadas pelo governo no que diz respeito à questão habitacional, estiveram o decreto-lei do inquilinato, em 1942, que, congelando os aluguéis, passou a regulamentar as relações entre locadores e inquilinos, a criação das carteiras prediais dos Institutos de Aposentadoria e Previdência e da Fundação da Casa Popular, que deram início à produção estatal de moradias subsidiadas e, em parte, viabilizaram o financiamento da promoção imobiliária, e o Decreto-Lei n. 58, que regulamentou a venda de lotes urbanos a prestações (BONDUKI, 1994, p. 711).

A partir de 1930, o governo Getúlio Vargas, visando o desenvolvimento nacional, começa a investir na promoção da industrialização, o Estado passa a investir na promoção habitacional, e começa a investir recursos públicos e fundos sociais. Em 1946 é criada a Fundação da Casa Popular e começa o fortalecimento dos órgãos encarregados pela produção das habitações dos Institutos de Aposentadoria e Pensões.

Novamente, o momento de crise econômica e política foi acompanhada da construção de habitações para atenuar a questão social no país, assim minimizando os conflitos. Segundo Borges (2013, p. 144) “a habitação popular é alimentada por um discurso onde a casa própria é crucial na vida dos trabalhadores”. Na época, o até então existente BNH, publicou algumas medidas que proporcionaram a sustentabilidade dessa política, criou-se, por exemplo, o Sistema Financeiro de Habitação (SFH), que consistia em: Companhias de Habitação, Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE), existentes até os dias atuais.

Os conjuntos habitacionais eram compostos por unidades unifamiliares e multifamiliares, localizadas em glebas de grande extensão nas periferias normalmente unidades pequenas e isoladas no lote. Assim, eram formados os bairros, pela repetição de casas construídas com o mesmo padrão do sistema fordista.

Sem qualquer preocupação com composições urbanas que pudessem favorecer o aparecimento de espaços públicos dotados de qualquer qualidade de congregação das populações moradoras. Este padrão repetiu-se Brasil a fora, desde as grandes regiões metropolitanas até as pequenas cidades (BORGES, 2013, p. 145).

Com a grande crise ocorrida na década de 1970 que agravou a recessão econômica, somados a altos índices de inflação e desemprego, ocorreu um colapso no SFH, proporcionado pelos constantes saques do FGTS e várias demissões.

### 2.2.2 Programa Minha Casa, Minha Vida

O Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, regulamentado pela Lei 11.977 de 07/07/2009 (BRASIL, 2009) foi idealizado e construído exclusivamente para diminuir ou sanar o déficit histórico existente na área habitacional. Também foi desenvolvido, para minimizar os efeitos da crise econômica que chegou aos países no segundo semestre de 2008, e, no Brasil, mais precisamente no quarto trimestre desse mesmo ano.

Com os efeitos da crise se tornando cada vez mais eminentes era preciso tomar providências para que a economia do país não sofresse impactos profundos da crise que estava alastrada por todo o mundo, afetando o emprego e a renda da população menos favorecida. Sendo o setor da construção civil, uma oportunidade de gerar empregos, o governo cria o Programa Minha Casa, Minha Vida, o qual oferece dois principais benefícios: aquecer o mercado, mesmo com a crise e déficit de moradias existentes no país.

A construção civil no país é crescente e infere o desenvolvimento econômico para a construção civil e a geração de emprego, portanto, é uma atividade que encontra relacionada a diversos fatores do setor que contribui para o desenvolvimento regional, a geração de empregos e mudanças para a economia, ou seja, a elevação PIB e tendo em vista seu considerável nível de investimentos e seu efeito multiplicador sobre o processo produtivo (OLIVEIRA, 2012, p. 3).

Os recursos do Programa Minha Casa, Minha Vida são oriundos do orçamento do Ministério das Cidades, o Ministério por sua vez, repassa para a Caixa Econômica Federal, que é o agente operacional do PMCMV. O Programa seguiu com forte crescimento, com impacto estimado de 0,8% no Produto Interno Bruto (PIB), além de gerar aproximadamente 1,4 milhões de postos de trabalho formais (BRASIL, 2009).

O projeto arquitetônico e urbanístico, principalmente no que se refere à sua qualidade, deve ser adequado ao perfil, necessidades e potencialidades das famílias residentes. Para tanto, é necessário considerar questões como por exemplo, a localização, de forma a proporcionar qualidade de moradia, embora não seja suficiente para que esteja inserida na malha urbana, já que a má localização do bairro pode abalar as condições de vida dos moradores. Mas, é importante lembrar que a boa inserção na malha urbana também não significa garantia de sucesso do projeto, uma vez que é necessário saber se as necessidades dos moradores dessa região serão atendidas por essa configuração proposta.

Já o objetivo das construtoras é utilizar soluções que possam maximizar os seus lucros na execução e gestão das obras, talvez por isso, dos cerca de 38,31m<sup>2</sup> mereçam destaque

especial, sendo o projeto desenvolvido seguindo as normativas de dimensões mínimas aceitáveis pelos órgãos regulamentadores, os quais são considerados inadequados para as necessidades básicas de moradores onde a média é de aproximadamente 3,7 pessoas por habitação.

Áreas mais periféricas e de menor densidade apresentam a presença de problemas ligados a vulnerabilidade ambiental, pois na implantação são interrompidos córregos e linhas de drenagem natural onde se interfere diretamente no escoamento das águas pluviais, não possuindo o escoamento ideal e causando, portanto, inundações (OLIVEIRA, 2012).

A urbanização de áreas grandes, cercada de espaços vazios, sem nenhum tipo de infraestrutura, pode comprometer todo o projeto de parcelamento, interferindo negativamente, nas condições de acessibilidade e mobilidade dos moradores, além de expor a população à condições de risco. Assim, segundo Amore e Shimbo (2015, p. 153) “mais crítica tem sido identificada em novos conjuntos implantados em franjas periurbanas descontínuas, configurando-se em situações de dispersão urbana”.

A falta de espaços públicos de uso coletivo do PMCMV implica na baixa integração entre os moradores, comprometendo a sua sociabilidade. Nesse caso é muito importante que a cidade produza um meio de qualidade e bem-estar, para que as pessoas possam interagir e criar maiores vínculos de humanidade, evitando também o agravamento de problemas sociais já ocorridos em outros sistemas de produção habitacional.

Outra preocupação que assola os moradores é a falta de segurança, sendo corriqueiras ameaças aos moradores, problemas com tráfico de drogas, homicídios e, principalmente, assaltos que acontecem em trajetos comuns como ir à escola e ao trabalho, o que prova a falta de segurança pública oferecida nessas regiões, tornando o espaço em um gueto.

Além disso, constata-se grande segregação, primeiro, por conta do direito à cidade, o qual parece não estar assegurado, já que a acessibilidade às redes de infraestrutura e aos serviços urbanos parecem distantes e inexistentes, em seguida, quanto à sua localização periférica, ao complementar espaços residuais ou mesmo ao abrir novas frentes de expansão, observando-se com isso, o agravamento dessa segregação, seja por fragmentação do território, vulnerabilidade socioambiental ou pela homogeneidade do tecido social produzido, onde os efeitos perversos da monofuncionalidade e da guetificação se entrelaçam e atingem aos que habitam estas áreas. No que diz respeito ao desenho urbano, a opção pela forma dos empreendimentos reforça a ideia da construção daquilo que pode ser considerado hoje como ‘antacidade’ (AMORE; SHIMBO, 2015).

“O risco da segregação espacial foi levantado, antevendo-se os problemas associados à localização distante. Pesquisadores já mencionavam o risco de implantação de conjuntos em periferias distantes, onde o acesso aos bens de consumo coletivo fosse dificultado” (AMORE; SHIMBO, 2015, p. 153).

Assim, os programas habitacionais proporcionados pelo BNH e MCMV surgiram com intuito principal de conter crises financeiras e/ou políticas, mas a importância desses programas na política habitacional é inegável, ainda que os modelos tenham evidenciado uma ocupação do espaço urbano equivocada, criando na paisagem urbana áreas periféricas completamente diferentes das áreas centrais.

### 3 REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Buscou-se estudos de caso – referências projetuais – sobre algumas experiências na produção do espaço urbano. Utilizou-se, para tanto, Banduki e Koury (2014) com o título ‘Pioneiros da Habitação Social: Onze propostas de morar para o Brasil moderno’. A referida obra certamente foi útil, porém, percebeu-se um foco maior na produção da habitação com qualidade e poucas relações com o espaço urbano e qualificação do mesmo, onde o empreendimento foi inserido na malha urbana sem um devido estudo prévio considerando que a população possui necessidades e, esses novos bairros, apresentaram aos seus moradores apenas a melhoria concreta na moradia sem visar a melhoria da vida em sociedade.

Assim, através das referências projetuais – ou seja, dos estudos de caso ou releitura de projetos –, objetivou-se entender melhor a produção habitacional, para subsidiar a busca de soluções urbanísticas, em resposta à ausência de uma maior discussão sobre questões relacionadas à falta de preocupação com a qualidade de vida dos moradores atendidos por programas de políticas públicas populares, como o do PMCMV.

#### 3.1 Conjunto Residencial Vila Guiomar

Os primeiros projetos desenvolvidos pelos programas sociais foram de grande relevância para o desenvolvimento de modelos arquitetônicos até o presente momento, dos quais se destacam projetos de Carlos Frederico Ferreira na Vila Guiomar e Realengo. Carlos Frederico Ferreira formou-se Engenheiro Civil na Escola de Minas em Ouro Preto e Arquitetura e pela Escola nacional de Belas Artes.

O Conjunto Residencial Vila Guiomar localizado em Santo André/SP no ano 1940, foi projetado para 1.400 unidades habitacionais. Os blocos eram elevados sobre pilotis, com amplas janelas horizontais e telhado de uma única água, como mostra a Figura 1.





Figura 1 – Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários - Vila Guiomar  
Fonte: Bonduki (2014)

### 3.2 Conjunto Residencial de Realengo

Na produção em série de habitações, tendo como ideia a habitação para a mínima existência de vida em Realengo foram projetadas 2.344 unidades, em um parcelamento preexistente adquirido pelo IAPI Realengo. Nesse desenvolvimento Carlos Frederico Ferreira projetou e executou várias famílias tipológicas de moradias individuais e blocos coletivos, entre os anos de 1938 a 1947 como mostra a figura 2 com todo o conjunto de Realengo já construído.

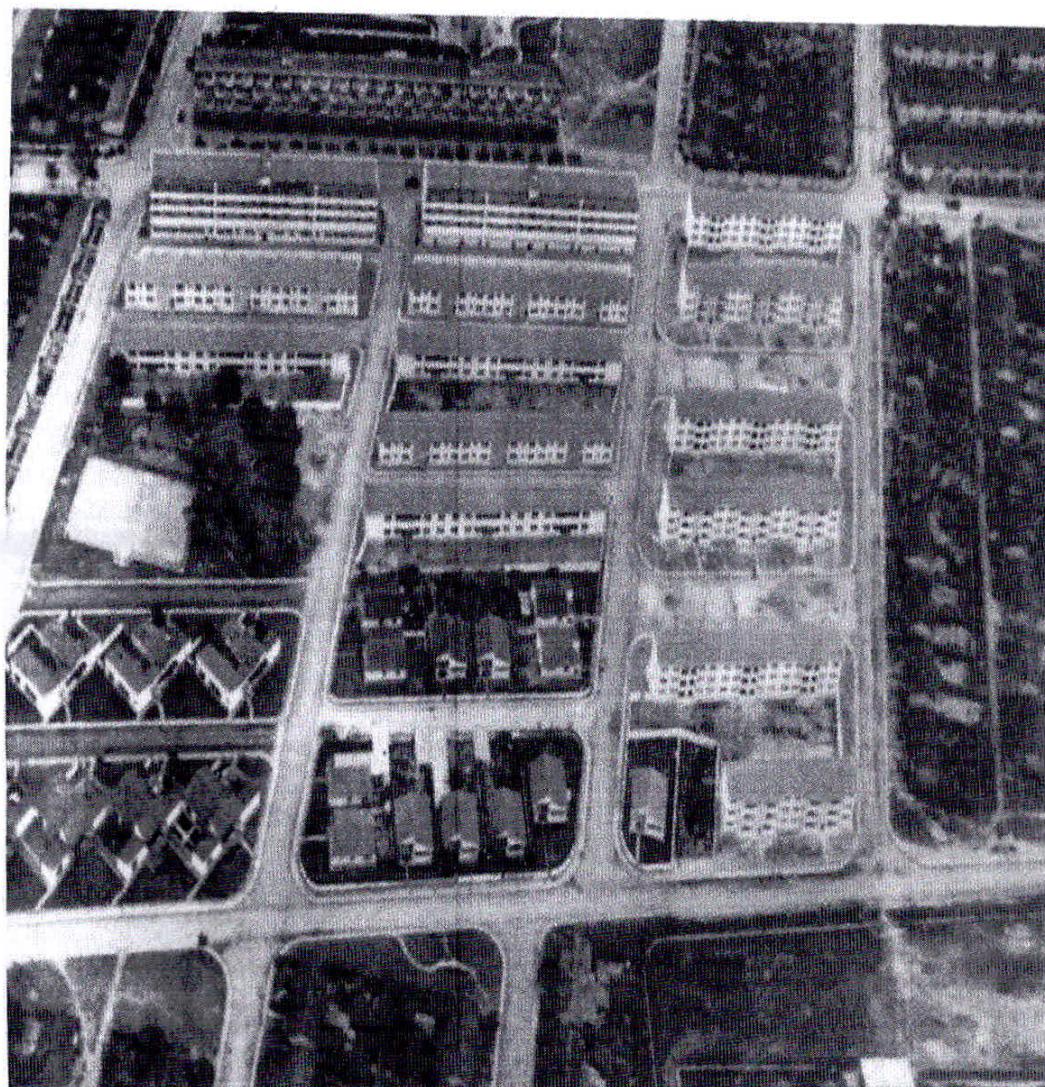


Figura 2 – Vista aérea do conjunto residencial de Realengo  
Fonte: Bonduki (2014)

### 3.3 Casa Geminada duas a duas

Foram 1.300 unidades intituladas de A1, compostas por uma sala, dois quartos, uma cozinha e uma varanda, segue a Figura 3. As paredes externas das edificações foram feitas em blocos de concreto moldados no próprio canteiro de obra, enquanto nas divisões internas eram utilizados painéis pré-fabricados de madeira. O telhado das edificações era de cerâmica em duas águas.

Ainda foram desenvolvidas casas geminadas de três dormitórios com a organização dos espaços muito semelhantes ao primeiro caso.



Figura 3 – Casa Geminada duas a duas, sem muro ou cercas  
Fonte: Bonduki (2014)

### 3.4 Casas em fileiras de oito unidades

Com essa solução se reforça ainda mais a proposta de vida coletiva, onde as duas casas espelhadas se repetem de oito a dezoito unidades residenciais, conforme a Figura 4 a seguir, caso o comprimento da quadra permita. Estas casas são compostas de dois quartos, um menor

para abrigar os filhos em um beliche e outro quarto maior para o casal. Possui também banheiro, sala, cozinha e varanda compartilhada com o vizinho.

Esse projeto, como todos os outros desenvolvidos por Carlos Frederico Ferreira, foi pensado já com a disposição dos móveis, para dar total funcionalidade e economia de espaço dentro da residência. Na linha de visão tem-se a impressão de um paralelepípedo, como se a edificação fosse coberta por laje, mas o telhado de uma água cai para o fundo das casas.

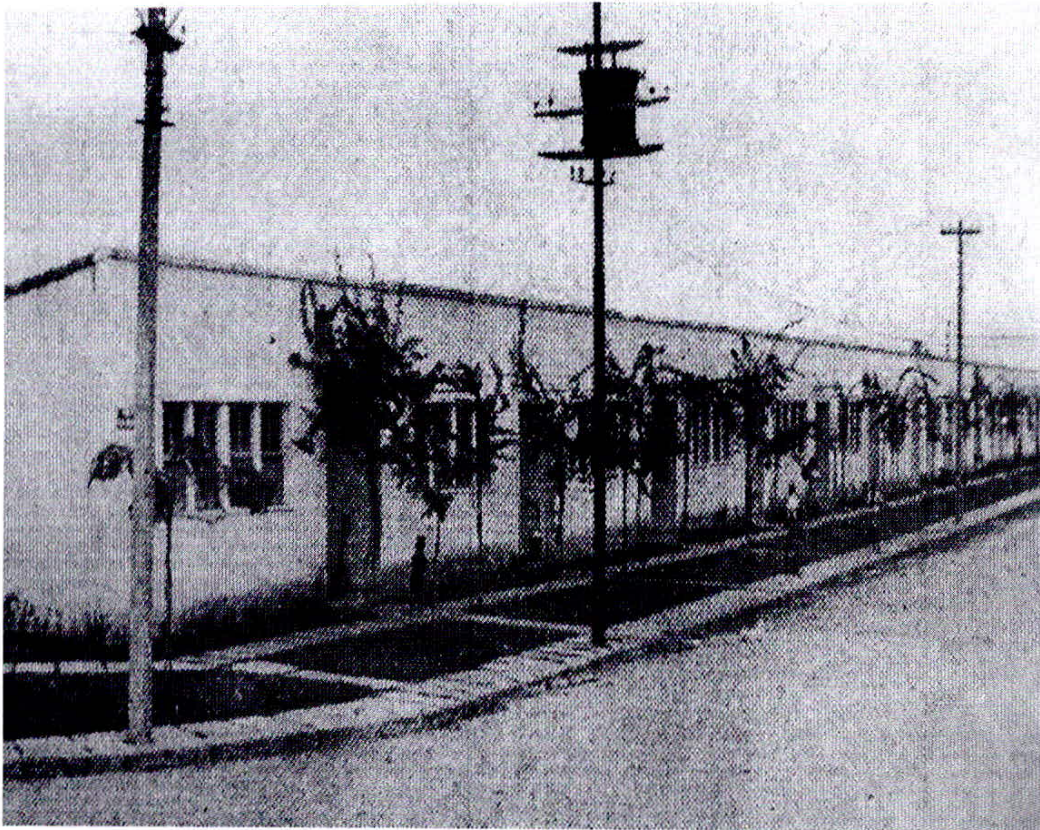


Figura 4 – Casas em fileira, com jardim linear ao longo das fachadas.  
Fonte: Bonduki (2014)

### **3.5 Blocos de dois pavimentos**

Essa tipologia foi testada em Realengo com grandes expectativas, mas não foi reproduzido em outros empreendimentos do IAPI.

O projeto das casas elevadas, como o arquiteto as chamavam, eram constituídas de oito unidades, cada bloco totalizando 85 habitações, articuladas de dois pavimentos, onde o térreo

se encontrava livre, o térreo é vazado para os dois lados onde se encontra apenas uma área de serviço e a escada de acesso ao piso superior, onde cada unidade possui sala, cozinha, banheiro e dois quartos, totalizando 77m<sup>2</sup>, o térreo livre é para maximizar a vida em sociedade, pois ali se encontra a área de lazer e circulação do bloco, como mostra a Figura 5.



Figura 5 – Sobrado  
Fonte: Bonduki (2014)

### 3.6 Edifício de três pavimentos

O bloco de grande horizontalidade foi desenvolvido para que no térreo fossem localizadas lojas e três pavimentos acima com habitações, as quais são acessadas por duas escadas que ficam embutidas no bloco enaltecendo ainda mais a horizontalidade delas. O acesso às edificações se dá por uma extensa varanda comum para cada pavimento. A habitação mínima possui um pequeno corredor de entrada, que dá acesso à sala, quarto, banheiro e a cozinha, totalizando 38m<sup>2</sup> que inclui a varanda. A Figura 6 mostra os edifícios com o térreo reservado para o uso comum.

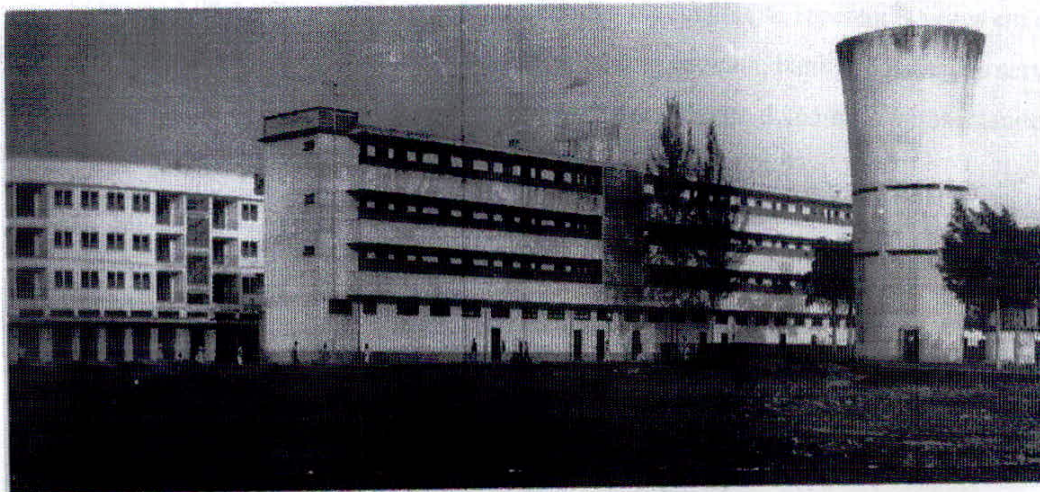


Figura 6 – Vista posterior do bloco coletivo, com área pública no térreo em primeiro plano e caixa d'água e ao fundo vê-se o bloco 2 com comércio no térreo  
Fonte: Bonduki (2014)

Já na segunda etapa do projeto foram desenvolvidas e implantadas mais algumas tipologias como o Bloco 2, como mostra a Figura 7, com planta de maior dimensão com sala, cozinha, banheiro, área de serviço e dois dormitórios repetidos em três andares e, no térreo, também se localizam o comércio e serviços de assistência social, diferenciando-se por uma rua que secciona o bloco o transformando em dois.

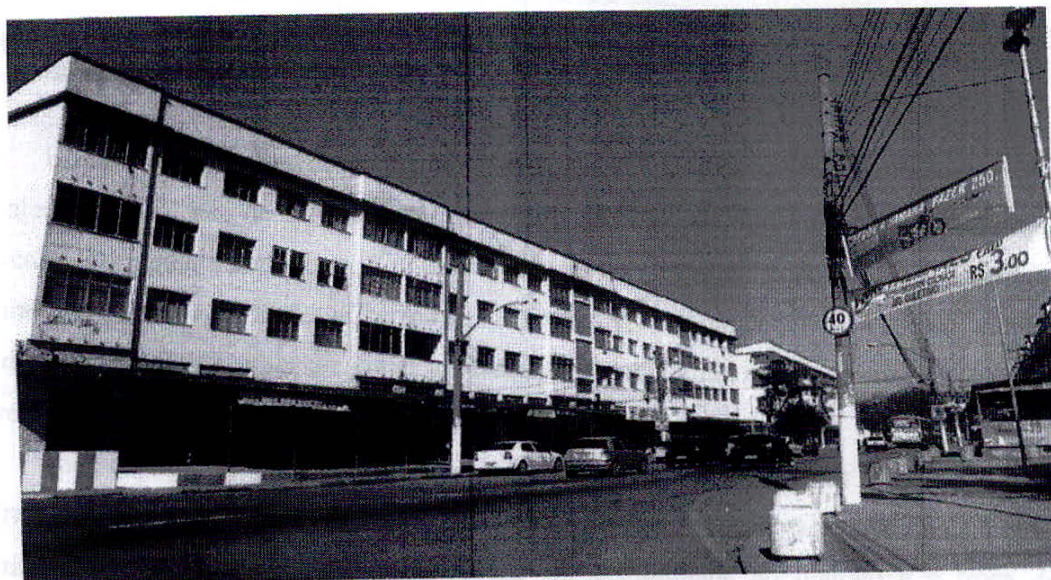


Figura 7 – Bloco 2 de uso misto, com o térreo para comércio e serviço.  
Fonte: Bonduki (2014)

O bloco 3 de 3 pavimentos com duas unidades espelhadas se repetem 3 vezes em cada pavimento, cada apartamento possui três dormitórios, sala cozinha, banheiro e área de serviço. As caixas de escadas e varandas avançam pela projeção do telhado do edifício apresentando um volume translúcido pelos cobogós utilizados, como mostra a Figura 8.



Figura 8 – Bloco 3 com três pavimentos e varandas, fechadas lateralmente por cobogós  
Fonte: Bonduki (2014)

Blocos de dois pavimentos (Blocos 4 e 5) possuem unidades de 53m<sup>2</sup> formados por sala, cozinha, banheiro, área de serviço e três quartos. A variação do tipo 5 é apenas a circulação vertical e resguardada por cobogós, implantada junto ao alinhamento do prédio mostrado na Figura 9. O acesso às unidades do térreo se dá diretamente da rua enquanto a escada, comum aos dois apartamentos, dá acesso a duas unidades do 2º pavimento, em uma variação. Cobogós cobrem a circulação vertical.

Todo o conjunto residencial foi planejado para conter vários modelos arquitetônicos de habitação, mas sem pensar na mesma intensidade na qualidade dos espaços marginais a essas habitações – espaços esses destinados a vida em comunidade ao diálogo e a troca de experiências, sendo esses pontos uma falha já existente desde os anos 1940 que veio a culminar com o tipo de planejamento e desenvolvimento de ZEIS encontrados atualmente.



Figura 9 – Blocos 4 e 5 de dois pavimentos.  
Fonte: Bonduki (2014)

### 3.7 Conjunto Residencial Armando de Arruda Pereira

O edifício Japurá inseriu-se em São Paulo na primeira metade da década de 1940, quando a cidade passava por uma grande transformação urbana viabilizada pelo clima modernizador, em que desapropriações impulsionaram a renovação dos centros históricos, onde as avenidas preparavam a cidade para o futuro.

Iniciou-se então, a implantação do Conjunto residencial Armando de Arruda Pereira, conhecido como Edifício Japurá, apresentado ao IAPI pelo arquiteto Eduardo Kneese de Mello, destacando-se por ser um empreendimento de moradia econômica, localizado na região central da cidade. Eduardo de Mello formou-se engenheiro-arquiteto pela Mackenzie em 1932, possuía grande interesse na construção em massa e utilizava-se da técnica de pré-fabricados, para viabilizar a produção. A proposta era construir edifícios-vilas, ideia original de Le-Corbusier que teve grande influência no movimento modernista brasileiro.

O projeto do edifício Japurá implementou o modelo de conjunto habitacional integrado à cidade por equipamentos e de serviços públicos. O terreno possui 100m de frente formando uma poligonal irregular, de topografia bastante acentuada, o partido do projeto norteou-se na criação de dois blocos paralelos à rua marginal de nome Japurá, sendo os blocos articulados por



passarelas sinuosas. O bloco principal exclusivo de moradias foi implantado no fim do vale e o bloco menor foi implantado no limite da rua como na Figura 10.

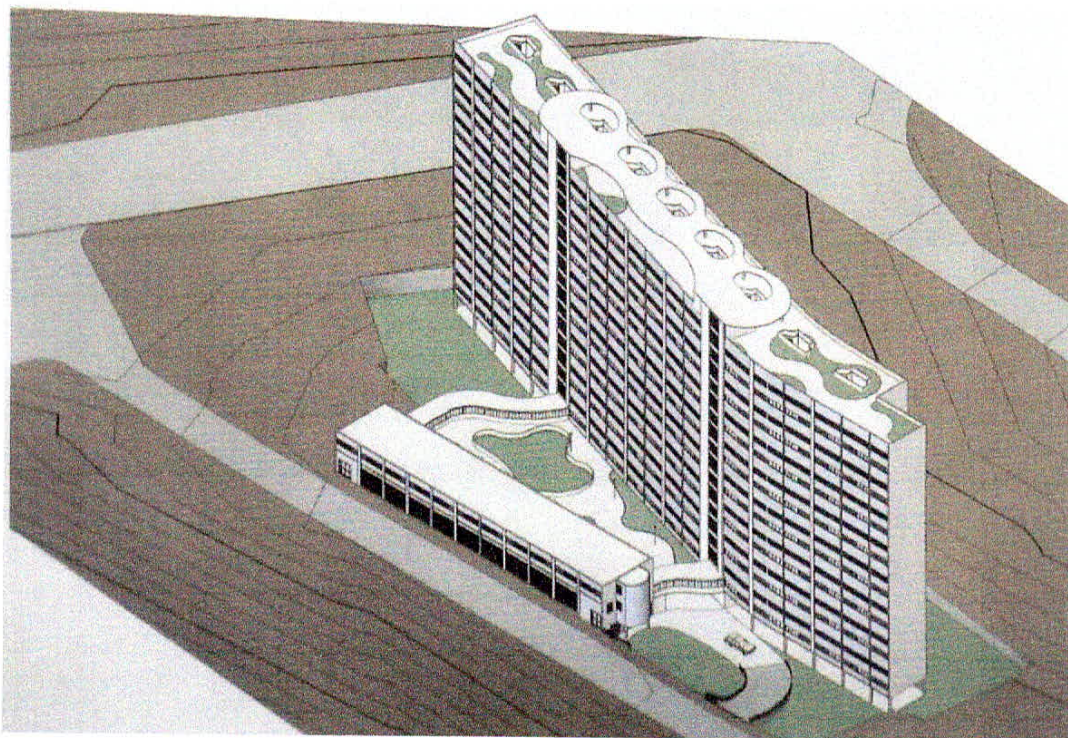


Figura 10 – Perspectiva dos dois edifícios  
Fonte: Bonduki (2014)

Roberto Burle Max propôs o paisagismo no edifício e implementou jardins no subsolo, com espécies variadas, além de espécies para o terraço e laje no nível da rua.

O bloco exclusivamente habitacional possui 125m de comprimento afastado 17m da rua. A tipologia dos apartamentos é duplex, separados em dois níveis. Os quartos com pé direito de 3m e os outros ambientes como sala e cozinha com pé direito de 2,5m conseguindo assim, 16 andares, totalizando 288 habitações nesse bloco. O acesso vertical se dá por escadas e elevadores que levam aos corredores, esses corredores servem de área de recreação para crianças menores.

Os andares ímpares, onde há circulação, se dá aos apartamentos, os quais possuem sala, cozinha, despensa, escada e um porta chapéu, com iluminação natural, localizado na parte inferior da caixa de escada. No andar superior encontram-se dois quartos e um banheiro; os quartos possuem armários embutidos para maximizar o espaço interno dos dormitórios.

Utilizando do partido por ser um prédio inserido em um terreno de topografia um pouco mais acidentada executou-se um terraço de 1.600m<sup>2</sup> de uso coletivo, mas sendo de difícil acesso

pois o deslocamento até ele se dá por escadas, assim privilegiou os moradores dos andares mais superiores e sem atrativos para que a população o utilizasse tornou-se obsoletos mesmo tendo o paisagismo projetado por Burle Max, onde a área é coberta por uma marquise vazada no prolongamento dos fossos de iluminação, como mostrado na Figura 11.

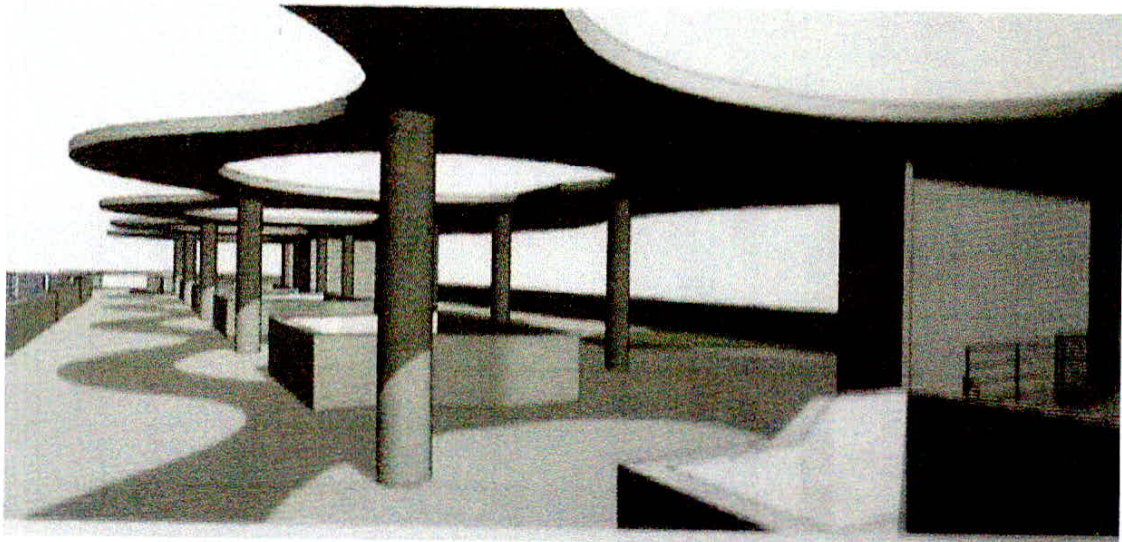


Figura 11 – Terraço Conjunto Residencial Armando de Arruda Pereira  
Fonte: Bonduki (2014)

No bloco secundário, as quitinetes não receberam muita atenção do arquiteto, onde sobre as lojas foram localizadas 22 quitinetes de 18m<sup>2</sup> com sala, quarto e cozinha.

### 3.8 Conjunto Residencial Pedregulho

O Conjunto Residencial Pedregulho, foi projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy formado pela Escola Nacional de Belas Artes e teve uma espécie de segunda formação ao trabalhar com Lúcio Costa sobre a orientação de Le Corbusier.

Reidy partiu para a concepção de um projeto que previa todos os elementos vitais para uma perfeita unidade de vizinhança que consistia em blocos residenciais duplex, escola, mercado, lavanderia, posto de saúde, piscina com vestiário, ginásio, quadra esportiva, jardins, área de recreação para crianças, e creches, tudo isso em uma área de 52.142m<sup>2</sup>, o projeto possuía vias internas somente para uso de pedestres, garantindo assim segurança para os moradores como mostra a Figura 12.

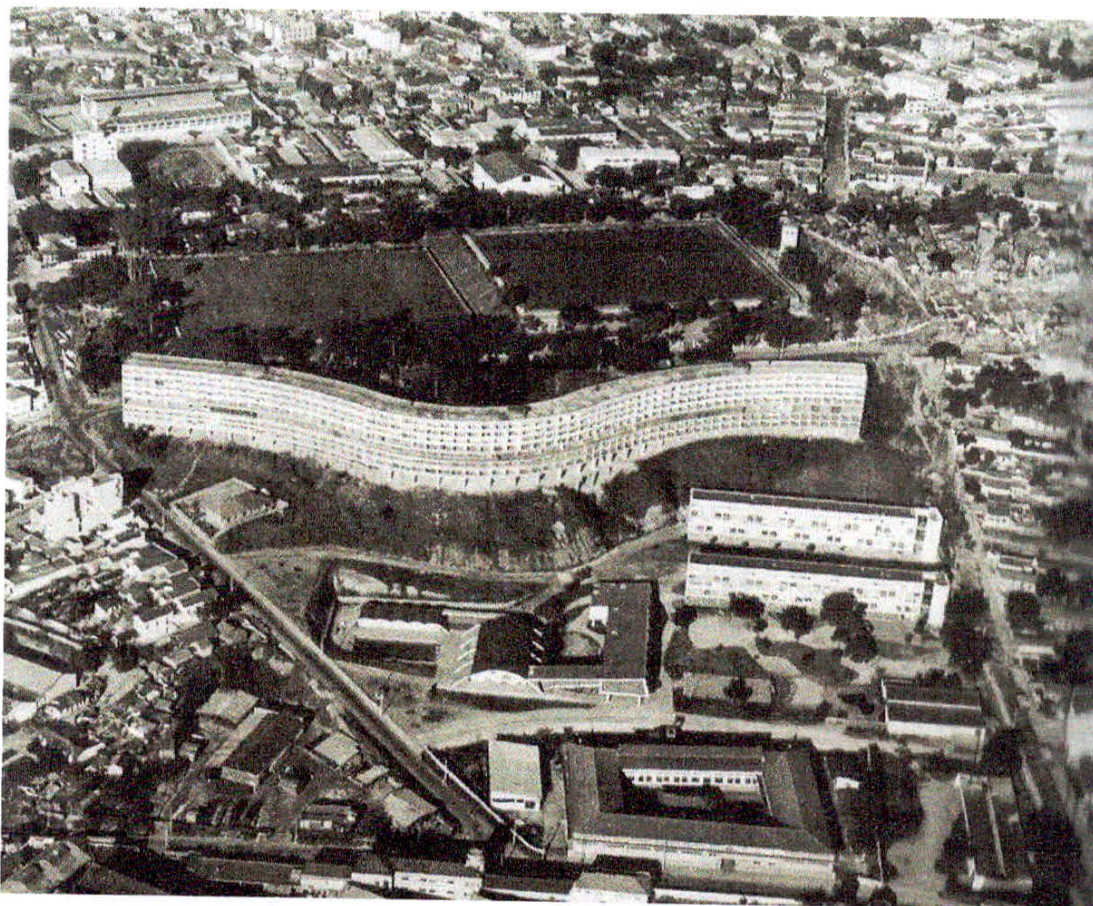


Figura 12 – Vista aérea do conjunto, com sua inserção no tecido urbano  
Fonte: Bonduki (2014)

Na parte inferior da área se encontram os blocos residenciais retos com 56 unidades habitacionais, duplex de dois ou três dormitórios e no térreo foram dispostos mercado, lavanderia e centro de saúde. O projeto também possuía um jardim projetado por Burle Max.

O principal elemento do projeto é o bloco serpenteado de 252m de comprimento, em destaque na Figura 13, partindo-se do princípio da topografia, seguem-se curvas de nível. Assim, Reidy conseguiu implantar a circulação no terceiro andar, dispensando o uso de elevadores para o prédio de sete andares. Nesse terceiro andar, o espaço se tornou uma área pública suspensa, cravada no interior do prédio com uma bela vista para a cidade.

No primeiro e segundo pavimentos encontram-se quitinetes de 26m<sup>2</sup> com sala, cozinha, quarto para a fachada principal e banheiro. Com acesso pelo quarto e sexto pavimentos foram propostos apartamentos duplex de 56m<sup>2</sup>, sendo no andar inferior sala e cozinha e dois quartos e banheiro no superior, com algumas variações no andar superior com dois a quatro quartos.

Os 1º, 2º, 4º e 6º andares possuem cobogós e dão transparência para os andares, enquanto a passarela livre no 3º andar é vazado por completo, assim possibilitando uma bela vista do horizonte. O 5º e 7º são fechados, possuindo apenas as lacunas das janelas dos dormitórios.

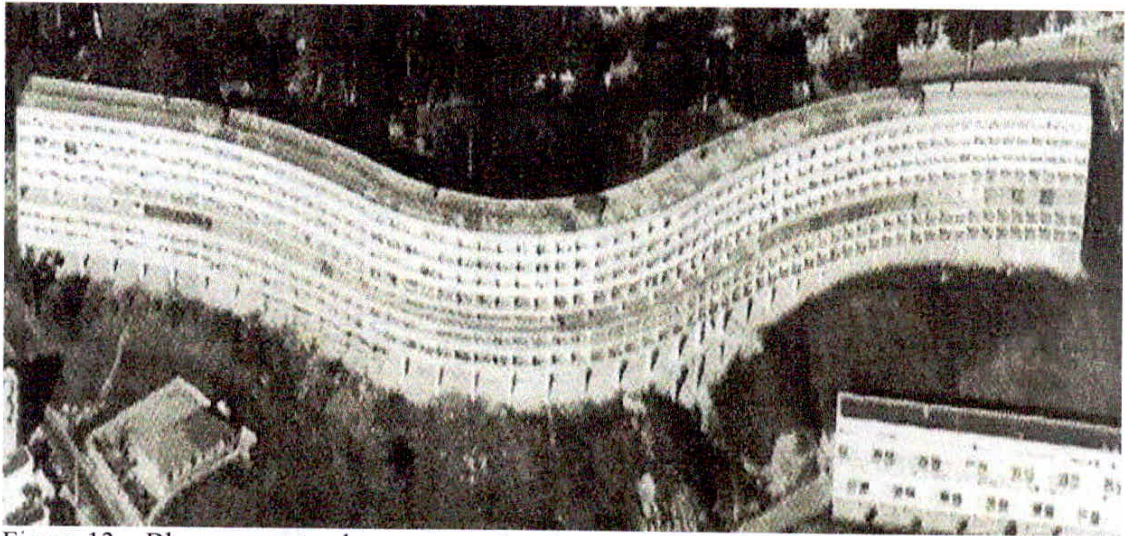


Figura 13 – Bloco serpenteado  
Fonte: Bonduki (2014)

Os blocos retos representados na Figura 14 foram projetados sobre pilotis que sustentavam quatro andares, com apartamentos duplex, com cozinha sala e varanda no andar inferior e com três dormitórios e um banheiro no andar superior.

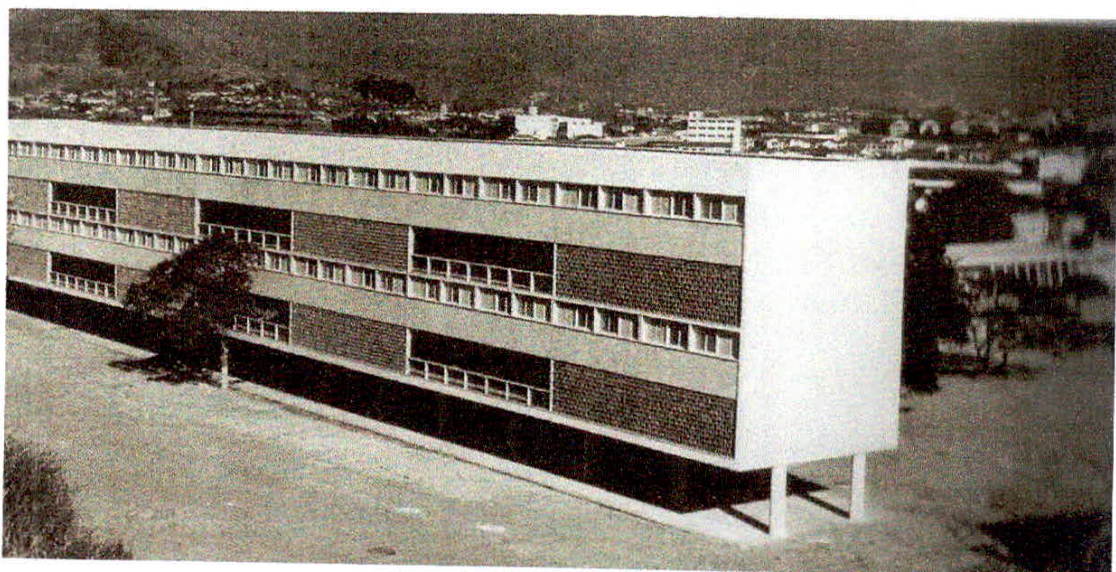


Figura 14 – Vista frontal - bloco reto  
Fonte: Bonduki (2014)

### **3.9 Projetos contemporâneos**

Com a extinção dos programas habitacionais como BNH entre outros apenas com a volta da política habitacional do PMCMV, que voltaram a se desenvolver novamente conjuntos habitacionais em grande escala. Projetos esses que muitas vezes foram norteados pela qualidade arquitetônica da habitação, sendo a qualidade urbana na inserção na malha urbana desconsiderada ou tendo menor importância como anteriormente.

### **3.10 Edifício Habitacional na Rua Simpatia**

Projeto executado pelo escritório Grupo SP, com a participação dos arquitetos urbanistas Álvaro Puntoni, João Sodré e Jonathan Davies, ambos graduados pela FAUUSP. Eles trabalharam para minimizar a densa ocupação que absorve toda a percepção da topografia e dos espaços ainda não ocupados pela população.

Então surgiu para um terreno de 820m<sup>2</sup> o projeto da Rua Simpatia, a Figura 15 mostra a fachada do prédio, onde se trabalha o desnível de duas ruas paralelas para se implantar dois blocos, entre eles formou-se uma laje onde existe uma área de contemplação para o vale, onde a edificação está inserida.

O projeto das habitações visa à flexibilidade já que a distribuição interna do apartamento fica ao gosto de cada morador, os encanamentos passam paralelos em todos os pilares, assim possibilitando a disposição da cozinha e do banheiro em qualquer lugar que o morador queira.

A área de circulação vertical se abre para uma varanda voltada para o vazio existente entre os dois blocos, e no subsolo, encontram-se garagens e áreas comuns. Essas áreas comuns se tornam apenas uma área de passagem onde os habitantes não têm uma identidade com o local para que se possa existir a apropriação desse espaço para o convívio e lazer diário. Sendo apenas rotas de deslocamento entre os prédios, assim os moradores passam a ficar isolados dentro de seus apartamentos ou quando existe a necessidade de alguma atividade em grupo. Essa deve ser realizada em outra área do nos arredores sendo necessário o deslocamento muitas vezes demorados o que passa a não dar o devido apreço a convivência em grupo e as trocas de experiências ocasionados nos encontros nesses espaços.

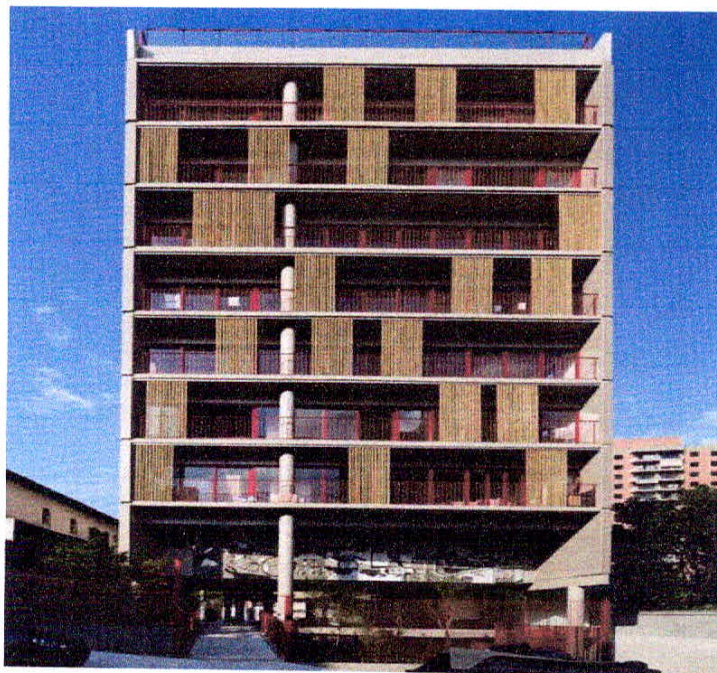


Figura 15 – Fachada do prédio habitacional na Rua Simpatia  
Fonte: Archdaily (2015)

### 3.11 Habitação Social no Amazonas

O projeto se desenvolveu por propor uma tipologia de habitação social, composta por módulo espacial único e adaptável com alta qualidade arquitetônica mostrado na Figura 16. Os planos verticais e horizontais são estruturais não importando os materiais, assim o projeto possui em sua parte inferior uma cozinha e uma área de estar onde se encontra uma sala-de-estar integrada com a mesa.

A área da mesa possui pé direito duplo, já no pavimento superior há um único quarto, o qual está localizado no mezanino e as escadas na lateral do quarto estão localizadas em seu patamar superior em frente ao banheiro, alocado em cima da cozinha. As aberturas se encontram nas extremidades, no eixo longitudinal, assim proporcionando ventilação cruzada nos ambientes, a edificação também possui duas pequenas varandas, uma em cada extremidade, que contribui para diminuir a incidência do sol direto nos ambientes internos.

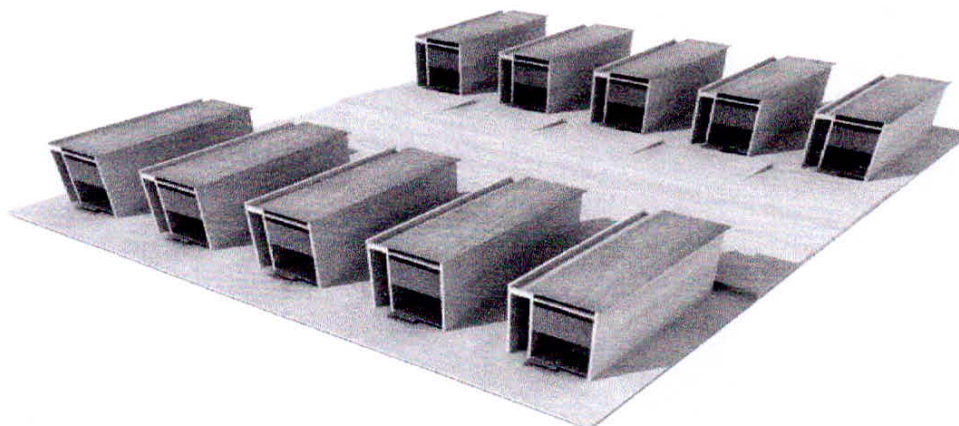


Figura 16 – Modelo eletrônico da disposição das habitações  
Fonte: Arq.Com (2015)

Esse projeto por possuir uma escala menor em relação aos outros estudos abordados, apresenta grande preocupação com o projeto arquitetônico não mencionando em qualquer momento espaços de convívio entre esses moradores. Uma vez que sendo um projeto de menores proporções a interação entre esses vizinhos podem ser proporcionados com pequenos equipamentos que ofereçam a possibilidade do encontro futuro entre esses vizinhos.

### **3.12 Projeto Alternativo de Habitação Social em Niterói – Rio de Janeiro**

Edson da Cunha Mahfuz, graduado em Arquitetura pela UFRS – Universidade Federal do Rio Grande do Sul e Ph.D. pela Universidade da Pennsylvania, apresentou o projeto no concurso nacional – Prêmio Caixa 2006 –, como alternativa ao que se vem construindo no Brasil, no que se refere à habitação social, não somente soluções para unidades habitacionais mas também em relação a todo o entorno que possui o projeto, buscando a qualidade de vida em bairros que sejam sustentáveis ao longo do tempo e que façam o uso eficiente do solo.

O terreno possui 36.357m<sup>2</sup> e topografia em aclave, os apartamentos possuem unidades que variam de 58, 78 e 98m<sup>2</sup>, assim a flexibilidade da planta se torna o partido do projeto não sendo amarrado a uma tipologia pré-determinada, a Figura 17 mostra o esquema de modulação que estão presentes nos cinco prédios do projeto.

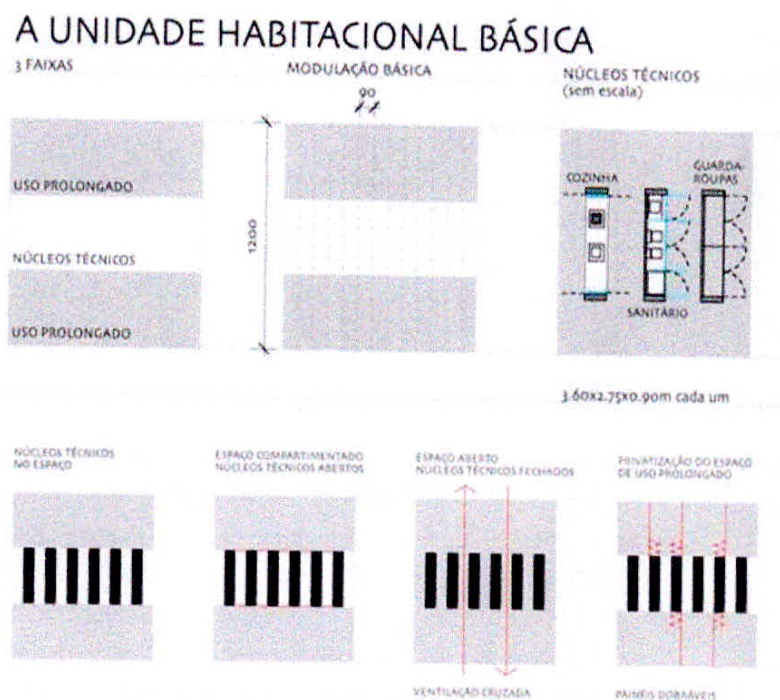


Figura 17 – Modulação/ Unidade habitacional básica  
 Fonte: Nomads (2015)

O projeto urbanístico do condomínio visa equilibrar a qualidade das moradias com o dos espaços abertos de lazer e contemplação, a locação dos prédios deu origem a espaços de convivência em que foi possível distribuir áreas para o lazer passivo e ativo, o projeto contempla áreas de lazer com quadras poliesportivas para que seja possível desenvolver variadas atividades esportivas, áreas entre os blocos proporcionam o encontro e a conversa entre os moradores além dessas áreas passarem a ser consideradas pelos moradores como uma área de descanso e convívio.

Outra iniciativa que o projeto do condomínio previu foi a utilização dos espaços sempre pensando na escala dos pedestres, onde a utilização do carro não proibido, mas foi limitada à periferia do terreno, trazendo assim mais segurança e tranquilidade aos moradores, como apresentado na Figura 18.



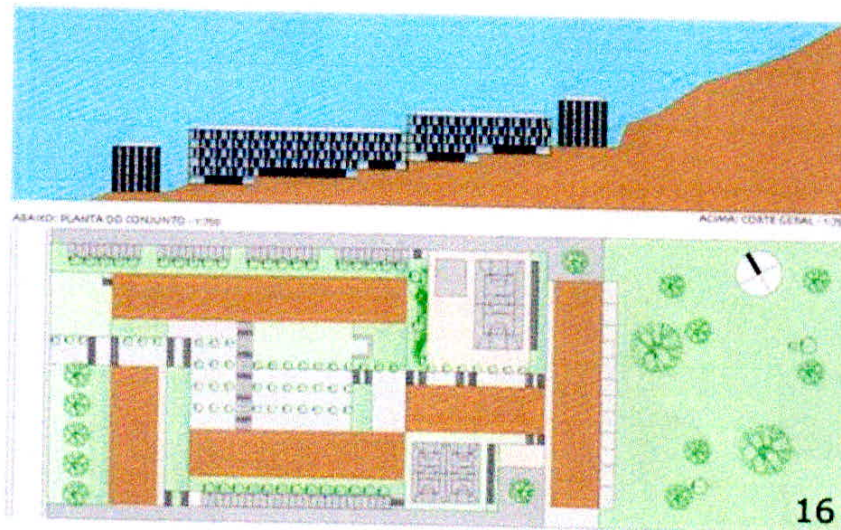
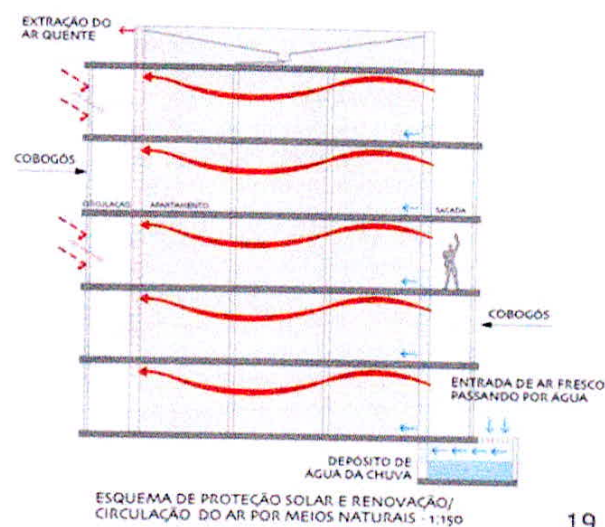


Figura 18 – Elevação geral e implantação  
Fonte: Nomads (2015)

Para garantir um melhor conforto térmico dentro dos apartamentos usou-se técnicas de ventilação cruzada, como apresentado na Figura 19, onde cada apartamento possui duas fachadas, essas fachadas possuem varandas sem nenhum tipo de obstáculo que impeça a circulação direta da ventilação entre uma varanda e outra, tornando o ambiente interno mais agradável, essas varandas são em balanço que trabalham pra que a insolação direta nos ambientes sejam minimizadas e a vedação do volume é feita por cobogós e toldos de enrolar, localizados na frentes das varandas que minimizam também a incidência direta do sol nos apartamentos.



19

Figura 19 – Proteção solar e circulação do ar  
Fonte: Nomads (2015)

### 3.13 Conjunto Habitacional Box House

O projeto foi concebido pelo arquiteto e urbanista Yuri Vital formado pela Mackenzie. Ele executou casas modulares, o que proporcionou a diminuição do custo por habitação. A implantação foi em um terreno de grande desnível, possuindo uma única rua, onde 17 casas são implantadas dos dois lados da via, ilustrada pela Figura 20, cada casa possui 47m<sup>2</sup>. A habitação possui garagem no subsolo. No primeiro nível encontram-se a sala, o lavabo, a cozinha, e a área de serviço. No pavimento superior há dois quartos e um deles com banheiro e varanda.



Figura 20 – Box house  
Fonte: Yuri Vital (2015)

Áreas de menor intervenção possui a facilidade de encontro entre os moradores onde todos se conhecem. Essa implantação contribui também para um menor fluxo de carros nas ruas assim facilitando a interação desses moradores nesses espaços fazendo a calçada um lugar de convívio e conversa entre esses vizinhos, mesmo apresentando falhas na falta de equipamentos concretos que possibilite com que o morador explore a rua e conheça novos ambientes vizinhos, mas se tratando de uma área com menor movimento de trânsito de veículos a convivência entre esses habitantes se torna mais agradável e diária fazendo com que os laços de amizade se formem com maior facilidade.

Com estes estudos de caso pode-se perceber que há maior discussão no que tange à habitação, parece inexistir um estudo ou um diagnóstico direcionado à falta de qualidade de

muito espaço público, sem esses espaços de integração, as pessoas não se interagem, passam a não possuir qualquer tipo de vínculo.

Isso afirma a necessidade de se pensar em áreas para que a população se aproprie do espaço criado, tornando o bairro um local com boa qualidade tanto de moradia quanto de oferecimento de serviços básicos, sem que para tanto, seja preciso se deslocar para outras áreas à procura de lazer, comércio ou outros serviços. São nos espaços públicos que acontecem as trocas de conhecimentos, o descanso e brincadeiras, convívio entre as pessoas. Quando a população se apropria dessa área, tudo isso é possível e deve-se pensar cada vez mais na qualidade de vida, não só dentro da habitação, mas proporcionar uma vida rica em comunidade.

#### 4 OBJETO DE ESTUDO

O objeto de estudo é o bairro dos Carvalhos, na cidade de Varginha/MG, mostrada na Figura 21, que está localizado a 3,6km do centro da cidade e foi viabilizado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal, onde foram implantadas 432 habitações unifamiliares em um terreno de aproximadamente 195.500,00m<sup>2</sup> (PREFEITURA DE VARGINHA, 2015).



Figura 21 - Localização de Varginha/MG  
Fonte: Prefeitura de Varginha (2015)

De acordo com a Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Humano da Prefeitura de Varginha, moram, atualmente, cerca de 2.365 pessoas no bairro, localizado de acordo com as Figuras 22 e 23 (PREFEITURA DE VARGINHA, 2015).



Figura 22 – Localização do bairro Carvalhos  
 Fonte: Prefeitura de Varginha (2015)



Figura 23 – Imagem aérea bairro Carvalhos  
 Fonte: Prefeitura de Varginha (2015)

O Bairro Carvalhos não possui qualquer tipo de arborização, conforme ilustrado na Figura 24. O interior dos lotes também não possui nenhum tipo de vegetação, seja para proporcionar um melhor conforto ambiental na habitação, seja para melhorar esteticamente o bairro/lote. As vias são dimensionadas para uso exclusivo de veículos sem contemplar os usuários que utilizam modais alternativos, assim, as quadras possuem grandes distâncias, sem

nenhum tipo de permeabilidade pública, o que faz com que pedestres tenham a vida dificultada, uma vez que têm que dar grandes voltas para acessarem pontos extremos no bairro.



Figura 24 – Falta de arborização nas ruas  
Fonte: Prefeitura de Varginha (2015)

Devido ao desenho urbano proposto, existem áreas ociosas, as quais surgiram nas extremidades das quadras como se vê na Figura 25.

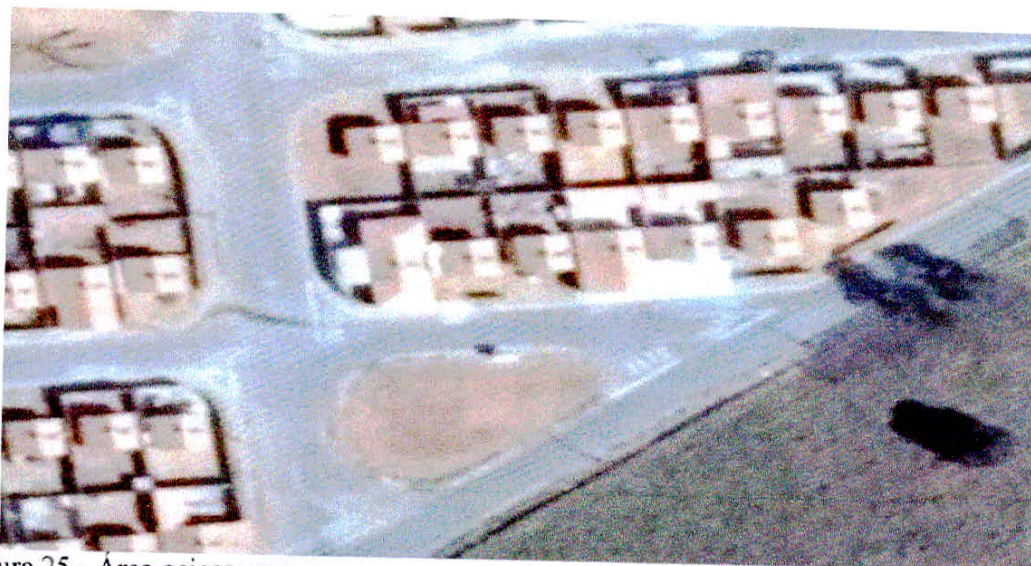


Figura 25 - Área ociosa  
Fonte: Prefeitura de Varginha (2015)

Analisando o bairro dos Carvalhos, percebe-se que as áreas de lazer e equipamentos públicos também não existem; áreas para recreação, cultura educação entre outros não são

ofertados no bairro, sendo a rua o único lugar que a população encontra tanto para conversar e interagir com os outros moradores e também para as crianças e adolescentes brincarem.

É concreto que não existe nesse bairro lugares para que a população se reúna para praticarem atividades em comunidade, sendo apenas um lugar concebido e executado pelo sistema fordista, visando a ideia de quanto mais moradias melhor – apenas isso, deixando de se preocupar com a qualidade de vida dos moradores dessa área.

A implantação de empreendimentos em áreas sem infraestrutura urbana faz com que a população fique refém de um planejamento que apenas a moradia melhorou em relação a sua origem. A falta de escolas, comércio e posto de saúde tornam-se grandes problemas devido ao grande número de moradores em um bairro como o estudado.

Segundo Ferreira (2012), o atual modelo urbanístico gera a necessidade de ampliar mais a rede de infraestrutura, pois a falta de comércio e de empregos nos novos bairros obriga a deslocamentos desnecessários – o que causa a insuficiência de sistemas de transporte de massa, repetição infundável de casas, ‘ruas que não são mais ruas’.

Além da repetição excessiva das tipologias das habitações, percebe-se que o projeto urbano não tem importância, assim chegando a soluções de baixíssima qualidade. Conhecendo, deste modo, os problemas mais recorrentes do Programa Minha Casa, Minha Vida, apresentam-se algumas propostas que podem ser empregadas no Bairro Carvalhos, visando aumentar sua qualidade urbanística e a melhorando a vida de seus habitantes.

## 5 DIRETRIZES DO PROJETO

A partir dos estudos de casos (referências projetuais) levantados, surgem algumas diretrizes norteadoras importantes para a elaboração de projetos urbanísticos, que podem ser aplicadas de forma a garantir não apenas habitação de qualidade, mas equipamentos e serviços mínimos necessários para uma vida melhor de todos os moradores contemplados por esse projeto.

O recuo das casas para o centro do lote, tornando assim a frente da habitação uma área de jardim, onde as pessoas possam cultivar canteiros de flores e pequenas hortas; essa área tomaria a forma de limite entre a casa e a rua. Esse limite deve permitir a permeabilidade visual, pois os limites da divisa dos terrenos são de materiais vazados, assim permitindo que de dentro do lote cada morador tenha a visão do que está acontecendo na rua.

A habitação não necessita ter grandes áreas, já que isso ocasiona em algumas vezes ficando ociosas, mas se deve aplicar o conceito de habitação mínima, o aproveitamento do espaço de forma econômica; contudo, sem diminuir a qualidade e a ergonomia dos espaços e o emprego da plasticidade, fazendo o lote se integrar à paisagem do bairro.

Do uso de equipamentos em comunidade, poderá ser estimulado através das hortas comunitárias que distribuídas pelo bairro fazem com que a população local participe da manutenção desses canteiros, o que também resulta em uma maior forma de interação, encontros e estimula à amizade.

É interessante também alocar os equipamentos públicos de forma estratégica, em locais que facilitem o acesso do usuário, sendo dispensados os grandes deslocamentos. A praça central pode possuir equipamentos como de lazer e cultura, onde a população é atendida de forma mais fácil, mais uma vez acabando com deslocamentos a outras áreas da cidade. Áreas que proporcionam a vida em comunidade e o encontro futuro são instigados através de pequenos nichos, com cobertura que podem ser utilizados tanto para estudo quanto para descanso. Esses nichos estão também distribuídos de forma a atender a todos os moradores de forma descentralizadas.

Para facilitar o deslocamento das pessoas, a distribuição de caminhos internos pelas quadras serve como atalhos para deslocamentos maiores e, também, ajuda a propiciar uma certa intimidade com os vizinhos, onde as relações interpessoais acontecem de forma mais espontânea, já que é um local calmo e de passagem apenas de pedestres.



## 5.1 Conceituação

Um bairro que seja desenvolvido com uso misto, onde as pessoas não tenham que se deslocar por grandes distâncias para conseguirem ter acesso a itens de primeira necessidade, com traçado urbano que proporcione o convívio e troca de experiências entre os vizinhos, com área de lazer e de qualidade, são espaços públicos que proporcionam importantes relações interpessoais.

Para Ferreira (2012, p. 36), “a rua era melhor quando podia ser espaço de lazer e interação social, que os bairros são mais agradáveis quando fartos em espaços públicos, abertos e acessíveis a todos, que o uso misto pode ser garantia de qualidade de vida e segurança”. Como foi visto nos estudos de caso (referências projetuais), foram construídos modelos de habitações, mas não se preocupando com a qualidade de vida das pessoas que ali passariam a morar.

As pessoas que chegam ao condomínio do Programa Minha Casa, Minha Vida, têm uma grande melhora em relação a habitação, pois muitos antes moravam em áreas irregulares, insalubres ou em áreas de risco. O modo de vida desse perfil de morador é muito simples, baseado nas relações interpessoais com os vizinhos, onde mesmo tendo pouco a oferecer ajudam no que é possível quando alguém necessita de algo. Segundo Santos (2013, p. 161), “enquanto um lugar vem a ser condição de sua pobreza, um outro lugar poderia, no mesmo momento histórico, facilitar o acesso àqueles bens e serviços que lhes são teoricamente devidos, mas que, de fato, lhe faltam”.

## 5.2 Proposta urbanística

Atualmente, percebe-se que o sentido de vizinhança vem se pendendo ao longo do tempo, e que a proposta como já expressada contempla pessoas que possuem uma maneira mais simples de viver, onde as relações interpessoais ainda prevalecem, seja na conversa na calçada, na simplicidade das pessoas e no dia a dia em geral.

Assim, esta proposta pretende proporcionar aos moradores do Bairro Carvalhos, alternativas de interação, seja nos espaços públicos com qualidade e funcionalidade, criando espaços de convivência; não sendo apenas praças destinadas pelo mínimo exigido pelas diretrizes municipais.

O projeto prevê o alargamento da calçada dos atuais dois metros para 3 metros com faixa verde próximo ao meio-fio, privilegiando assim pedestre, nessa faixa verde é implantada e distribuída a arborização em todas as ruas – visando assim, um melhor conforto térmico para os moradores e ainda garantindo uma estética melhor do bairro com as vias todas arborizadas.

Com a necessidade cada vez maior de áreas verdes, foi proposta a implantação de hortas comunitárias. Assim, o contato com a natureza, aliado ao hábito de uma alimentação saudável, contribuem para melhora da qualidade de vida dos moradores. Essas hortas tornam-se espaços de convívio social e de educação, onde os alunos podem trabalhar empregando técnicas adquiridas em escolas e curso voltados para um melhor gerenciamento desses equipamentos. Além disso, as hortaliças produzidas podem ser vendidas gerando renda para moradores.

A disposição desses equipamentos é descentralizada, fazendo com que os moradores circulem pelo bairro e apropriem-se do espaço que lhes pertence, evitando áreas ociosas enquanto outras são utilizadas de forma improvisada para várias atividades.

Contemplando a educação, foram projetadas e distribuída uma área de leitura e convivência, possuindo nesses locais materiais didáticos e computadores, para oferecer à população uma fonte de pesquisa alternativa, além de uma área de convivência diferenciada das existentes no bairro, sendo também de fácil acesso a toda população.

Os lotes das residências possuem uma grande área permeável para a implantação de jardins que o próprio morador pode cultivar. Nesse local podem ser plantadas flores e plantas medicinais para o uso próprio, as divisas do lote são de materiais que permitem a visualização por parte do morador da rua e do entorno da sua edificação, proporcionado uma maior ventilação do seu terreno e contribuindo para a sua interação com os vizinhos.

Finalmente, nos fundos dos lotes, existem corredores para pedestres, onde esses caminhos têm a função de proporcionar e aumentar as relações interpessoais dos vizinhos imediatos, e proporcionar uma rota mais fácil para os pedestres que têm que se deslocar para outras áreas do bairro, tudo para tornar mais fácil o deslocamento das pessoas e fazendo com que percebam a melhora da qualidade de vida.

Apresentando a proposta urbanística desenvolvida desse trabalho, as pranchas do Apêndice B exibem os pontos de maior interesse do projeto.

## 6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos estudos de caso (referências projetuais) e de leituras complementares, percebe-se a necessidade de se apresentar formas de melhorar a vida das pessoas, em busca do sentido de ‘comunidade’.

Demanda-se não apenas pelo desenvolvimento de bairros com casa melhores, mas sim, por um conjunto de propostas que possuam habitações de qualidade e apresentem áreas com equipamentos que proporcionem o convívio a troca de experiências e as relações interpessoais. Tais espaços podem ser fonte de lazer e educação comunitária, fortalecem o discurso de cidade, tornando a rua/calçada a extensão da habitação, fortalecendo os laços entre as pessoas e tornando esse bairro uma composição ideal do tecido urbano, não sendo mais uma área desconexa da cidade a partir do planejamento do espaço urbano.

Bairros de interesse social devem possuir áreas que democratizem o uso do solo e também proporcionar o seu uso igualitário, através de equipamentos como os que foram apresentados nesse trabalho. Propostas como essa, levam em consideração que o modo de vida simples desses moradores, onde esse perfil se baseia na troca de experiências diárias, e na conversa na calçada no final do dia. É a partir desses estudos e do desenvolvimento dessas propostas projetuais que se alcançam melhorias para esses tipos de empreendimento.

## REFERÊNCIAS

AMORE, C. S.; SHIMBO, L. Z. **Minha casa... E a cidade?** Avaliação do programa minha casa minha vida em seis estados brasileiros. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ARCHDAILY. **Fachada do prédio habitacional na Rua Simpatia**. 2015. Disponível em: <<http://www.archdaily.com/>>. Acesso em: 17 out. 2015.

ARQ.COM. **Modelo eletrônico da disposição das habitações**. 2015. Disponível em: <<http://gruposp.arq.com>>. Acesso em: 17 out. 2015.

BENEDITO NOVO. **Lei n. 1.445**, de 3 de outubro de 2007. 2007. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/busca?q=Lei+1445%2F07%2C+Benedito+Novo&c=1>>. Acesso em: 5 de out. 2015.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil**. 1994. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1223377539C9uKS3pp5Cc74XT8.pdf>>. Acesso em: 15 out. 2015.

BONDUKI, N.; KOURY, A. P. **Pioneiros da Habitação Social: Onze propostas de morar para o Brasil moderno**. São Paulo: Unesp, 2014.

BORGES, V. F. **Reflexões sobre a política pública de habitação: do Banco Nacional de Habitação ao Programa habitacional Minha Casa, Minha Vida**. 2013. Disponível em: <<http://seer.ufrgs.br/bgg/article/view/37122>>. Acesso em: 1 nov. 2015.

BRASIL. Casa Civil. **Lei n. 11.977**, de 7 de julho de 2009. 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm)>. Acesso em: 5 jul. 2016.

FERREIRA, J. S. W. **São Paulo: o mito da cidade-global**. 2012. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/ferreira\\_doutorado\\_mitocidglobal.pdf](http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/teses/ferreira_doutorado_mitocidglobal.pdf)>. Acesso em: 6 set. 2015.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional**. 2012. Disponível em: <<http://www.fjp.gov.br>>. Acesso em: 17 ago. 2015.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios. **Síntese de Indicadores** 2012. Disponível em: <[http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2012/default\\_sintese.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad2012/default_sintese.shtm)>. Acesso em: 6 de out. 2015.

JÚNIOR, N. S.; UZZO, K. **A trajetória movimento nacional pela reforma urbana**. 2009. Disponível em: <<http://base.d-p-h.info/pt/fiches/dph/fiche-dph-8583.html>>. Acesso em: 1 out. 2015.

MARICATO, E. **Habitação e cidade**. São Paulo: Atual, 1997.

MARICATO, E. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2002.

MARICATO, E. **Questão fundiária urbana no Brasil e o Ministério das cidades**. 2005. Disponível em: <[http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato\\_questaofundiaria.pdf](http://www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_questaofundiaria.pdf)>. Acesso em: 10 out. 2015.

NOMADS. **Revista Nomads Usp**. 2015. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

OLIVEIRA, Valéria Faria. O papel da Indústria da Construção Civil na organização do espaço e do desenvolvimento regional. **Congresso Internacional de Cooperação Universidade-Indústria**, Taubaté, 2012.

PREFEITURA DE VARGINHA. **Varginha**. 2015. Disponível em: <<http://www.varginha.mg.gov.br/a-cidade>>. Acesso em: 15 nov. 2015.

RIBEIRO, J. W.; ROOKE, J. M. S. **Saneamento básico e sua relação com o meio ambiente e a saúde pública**. Juiz de Fora: Fontes, 2010.

SAAD, P.M. Mortalidade infantil por causas no Estado de São Paulo em 1983. Análise sob a perspectiva das causas múltiplas de morte. **Rev. Saúde Pública**, São Paulo, n.20, p.481-488, 1986.

SANTOS, M. **O espaço da cidade e outras reflexões**. Florianópolis: Fundação Ulysses Guimarães, 2013.

STUMPF, G. **O ciclo vicioso dos congestionamentos e a qualidade do transporte público.** 2014. Disponível em: <[http://www.smartcitiesfgvprojetos.com.br/galeria/colaboradores/new\\_colabore-494bda29bb5803815caee8f3762b49bf.pdf](http://www.smartcitiesfgvprojetos.com.br/galeria/colaboradores/new_colabore-494bda29bb5803815caee8f3762b49bf.pdf)>. Acesso em: 10 de out. 2015.

YURI VITAL. **Box house.** 2015. Disponível em: <<http://www.yurivital.com>>. Acesso em: 17 out. 2015.

## **APÊNDICE A – FICHAMENTOS ACERCA DA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL (BNH e PMCMV)**

**TITULO 01:** Reflexões sobre a política pública de habitação: do banco nacional de habitação ao programa habitacional minha casa, minha vida (Viviane Florindo Borges; UFRGS, 2013).

O artigo argumenta sobre a proposta do programa minha casa minha vida, criado em 2009, tomando como referência a perspectiva histórica da política habitacional no Brasil e destaca as consequências deste processo na produção e configuração do espaço urbano.

→ **Tema:** Política habitacional. Desenvolvimento urbano. Programa Minha Casa Minha Vida. Direito à cidade.

→ **Pontos para conhecimento:**

- ✓ Projetos de habitação popular, executados pelos governos municipais a partir de 1989 que, influenciados pela atuação junto aos movimentos sociais, propuseram ações voltadas à realidade local.
- ✓ O programa Minha Casa Minha Vida, tem como real objetivo amenizar os impactos da crise, com o discurso da redução do déficit habitacional e desenvolvimento urbano. Reproduzindo um padrão habitacional de condomínios que é executado em todo o país desconsiderando as características regionais, tanto de clima, como culturais; além da ausência na articulação com as diretrizes e estratégias urbanísticas.
- ✓ A maioria localizada na distante periferia da cidade, sem acesso a serviços, onde os moradores dependem de transporte público precário para ter acesso à cidade. O BNH e o Programa Minha Casa, Minha Vida. O modelo da urbanização do país, está sendo sustentado pela segregação sócio espacial. Entre os dois programas, parece que há mais semelhanças do que diferenças.

→ **Pontos que fundamental o trabalho:**

- ✓ A intervenção pública foi um fator de indução a um modelo de organização do espaço urbano baseado na segregação. E de forma alguma isso deve ser seguido, deve-se proporcionar e procurar a miscigenação conseguindo uma convivência mais humana entre as diferentes classes. São importante políticas de habitação de grande abrangência para diferentes faixas de renda.
- ✓ Deve-se atentar a não construir bairros periféricos formados pela repetição de pequenas casas de duas águas, em quadras que se repetiam, sem qualquer preocupação com

composições urbanas. E favorecer o aparecimento de espaços públicos de qualidade para a população.

**TITULO 02:** Política Habitacional no Brasil: balanço e perspectivas (Adauto Lucio Cardoso; IPPUR/UFRJ, 2015).

Resumo das políticas habitacionais desde os anos 60, buscando identificar os desafios e as possibilidades.

→ **Tema:** Política habitacional, Crise financeira

→ **Pontos para conhecimento:**

- ✓ Criação de um sistema de financiamento que permitiu a captação de recursos específicos e subsidiados apoiado no (Fundo de Garantia de Tempo de Serviço e no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo), chegando a atingir um montante significativo para o investimento em habitações.
- ✓ Criação e operacionalização de um conjunto de programas que estabeleceram, as diretrizes gerais a serem seguidas, pelos órgãos executivos, criação de uma agenda de redistribuição dos recursos, que funcionou principalmente a nível regional, a partir de critérios definidos centralmente, criação de uma rede de agências em nível local (principalmente estadual), responsáveis pela operação direta das políticas.
- ✓ A ideia de que fazer política habitacional refere-se a construir conjuntos está completamente errado, juntamente com a ineficácia da ação do BNH, em sua incapacidade em atender à população de mais baixa renda (entre 0 e 3 salários mínimos), juntamente com grave crise econômica em 1986 o BNH é extinguido, isso levou à adoção da autoconstrução considerada mais eficaz contribuindo para o aumento de favelas.
- ✓ A atuação do governo Collor na área da habitação, seguindo um padrão que se institucionaliza desde o governo Sarney, foi caracterizada por processos de disponibilidade de recursos passaram a obedecer preferencialmente a critérios clientelistas ou ao favorecimento de aliados do governo.
- ✓ Itamar Franco lança os programas ‘Habitar Brasil’ e ‘Morar Município’ os programas ficam restringidos devido as restrições geradas pelo Plano Real. Fernando Henrique Cardoso concretiza uma reforma mais efetiva do setor criando novas linhas de financiamento, tomando como base projetos de iniciativa dos governos estaduais e municipais, com sua concessão estabelecida a partir de um conjunto de critérios técnicos



de projeto e da capacidade de pagamento, esse processo sofreu forte influência do ajuste fiscal promovido pela adoção do Plano Real, o que levou a uma expansão limitada dos investimentos habitacionais.

- ✓ Do ponto de vista dos programas a serem implementados, ganha-se maior eficácia com o oferecimento de uma cesta variada de tipos de programas, combinando urbanização de assentamentos, regularização fundiária e urbanística, oferta de lotes urbanizados associada a programas de apoio à autoconstrução ou de mutirão, financiamento de materiais de construção e, ainda, a construção de unidades.

→ ***Pontos que fundamental o trabalho:***

- ✓ Experiências anteriores mostram que, na ausência de programas mais universais para várias faixas de renda os programas focalizados nas camadas inferiores de renda são disputados por camadas de renda superior.
- ✓ As necessidades habitacionais no país impõem a prioridade a ser oferecida aos setores de mais baixa renda (até 3 salários mínimos de renda familiar).

**TITULO 03:** Dois anos de política de habitação popular (1964-1986): criação, trajetória e extinção do BNH. (Sergio de Azevedo; 1988).

Análise da política habitacional no Brasil, contemplando o a evolução do BNH, e os fatores influenciadores na política habitacional.

→ ***Tema:*** Política habitacional. Banco Nacional da Habitação.

→ ***Pontos para conhecimento:***

- ✓ Projetos de habitação popular, executados pelos governos municipais a partir de 1989 que, influenciados pela atuação junto aos movimentos sociais, propuseram ações voltadas à realidade local.
- ✓ O programa Minha Casa Minha Vida, tem como real objetivo amenizar os impactos da crise, com o discurso da redução do déficit habitacional e desenvolvimento urbano. Reproduzindo um padrão habitacional de condomínios que é executado em todo o país desconsiderando as características regionais, tanto de clima, como culturais; além da ausência na articulação com as diretrizes e estratégias urbanísticas.
- ✓ A maioria localizada na distante periferia da cidade, sem acesso a serviços, onde os moradores dependem de transporte público precário para ter acesso à cidade. O BNH e o Programa Minha Casa, Minha Vida. O modelo da urbanização do país, está sendo

sustentado pela segregação sócio espacial. Entre os dois programas, parece que há mais semelhanças do que diferenças.

→ ***Pontos que fundamental o trabalho:***

- ✓ A intervenção pública foi um fator de indução a um modelo de organização do espaço urbano baseado na segregação. E de forma alguma isso deve ser seguido, deve-se proporcionar e procurar a miscigenação conseguindo uma convivência mais humana entre as diferentes classes. São importantes as políticas de habitação de grande abrangência para diferentes faixas de renda.
- ✓ Deve-se atentar a não construir bairros periféricos formados pela repetição de pequenas casas de duas águas, em quadras que se repetiam, sem qualquer preocupação com composições urbanas. E favorecer o aparecimento de espaços públicos de qualidade para a população.

**APÊNDICE B – PROPOSTA URBANÍSTICA (PRANCHAS)**

Agradeço ao Prof. Wesley pela orientação.



**CENTRO UNIVERSITÁRIO DO SUL DE MINAS – UNIS/MG**  
**Gestão de Engenharias, Arquitetura e Tecnologia – GEAT**  
**Curso de Arquitetura e Urbanismo**

**FOLHA DE APROVAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso (Monografia), sob o título '**PROPOSTAS URBANÍSTICAS: Estudo de caso no conjunto habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida, no bairro Carvalhos, em Varginha/MG**', do aluno **Wesley Ribeiro de Souza**, apresentado ao Centro Universitário do Sul de Minas UNIS-MG, como requisito parcial para a obtenção do título de bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

**Aprovado** em Varginha/MG, aos 7 dias do mês de junho de 2016, pela seguinte **Banca Examinadora:**

---

**Wesley da Silva Medeiros**  
Prof. Orientador

---

**Roberto Luiz Queiroz**  
Prof. Convidado

---

**Daniela Coli Chagas**  
Profª. Convidada