



Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC
Curso de Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso

Requalificação do espaço urbano do conjunto habitacional Residencial Santa Luzia em Novo Gama - GO



MARIANA ALVES NERES

**Requalificação do espaço urbano do conjunto habitacional Residencial
Santa Luzia em Novo Gama - GO**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo
do Centro Universitário do Planalto Central
Apparecido dos Santos – Uniceplac.

Orientador: Prof^o Me. Iuri Cesário Araújo

Gama-DF
2023

N444r

Neres, Mariana Alves.

Requalificação do espaço urbano do conjunto habitacional Residencial Santa Luzia em Novo Gama - GO / Mariana Alves Neres. – 2023.

100 p. : il. color.

Orientador: Prof. Me. Iuri Cesário Araújo.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC, Arquitetura e Urbanismo, Gama-DF, 2023.

1. Conjunto habitacional. 2. Identidade regional. 3. Progresso urbano. I. Araújo, Iuri Cesário. II. Título.

CDU: 72

MARIANA ALVES NERES

**Requalificação do espaço urbano do conjunto habitacional Residencial
Santa Luzia em Novo Gama - GO**

Monografia apresentada como requisito para
conclusão do curso de Arquitetura e Urbanismo
do Centro Universitário do Planalto Central
Aparecido dos Santos – Uniceplac.

Orientador: Prof^o Me. Iuri Cesário Araújo

Gama - DF, 08 de dezembro de 2023.

Banca Examinadora



Prof. Iuri Cesário Araújo
Orientador



Prof. Ma. Luciana Jobim Navarro
Examinador



Prof. Ma. Nicole Carneiro Ferrer Santos
Examinador

AGRADECIMENTOS

O começo de uma jornada é a corajosa aceitação do desconhecido. Com imensa gratidão, expressei meu profundo agradecimento a cada pessoa que compartilhou comigo essa jornada inesquecível. Primeiramente, minha gratidão a Deus, a luz que me mostrou que não há barreiras impossíveis de serem superadas. Aos meus pais, âncoras em cada passo deste longo percurso, reconheço o apoio incondicional que tornou tudo possível. A Tércia, incansável companheira ao longo desses cinco anos desafiadores, suas madrugadas de trabalho compartilhadas foram fundamentais. Mais do que uma parceira de estudos, tornou-se uma amiga e colega para toda a vida, sendo um pilar crucial nesta trajetória. Ao Filipe, meu suporte essencial no TCC 1, presente nos momentos mais desafiadores, sua base sólida e apoio foram imprescindíveis.

Agradeço aos professores por repassarem o conhecimento e por toda paciência que tiveram durante esses cinco anos. Em especial, um agradecimento ao Prof^o Me. Iuri Cesário, meu orientador exemplar, cuja orientação serena e conhecimento profundo foram pilares fundamentais em cada etapa do TCC. Sua dedicação e paciência foram essenciais para suavizar toda a jornada. A todos os amigos, familiares, colegas e a cada pessoa que contribuiu direta ou indiretamente para este trabalho, meu sincero agradecimento por fazerem parte essencial desta trajetória.

O término desta jornada não é apenas uma conquista pessoal, mas também o início de novos desafios e aprendizados. Por isso, meu mais profundo e eterno agradecimento a todos por terem sido parte dessa conquista. Seu apoio e presença tornaram este percurso não apenas possível, mas também memorável. Esta jornada, repleta de ensinamentos e superações, será eternamente lembrada com gratidão e carinho.

RESUMO

O estudo contextualiza a busca histórica por soluções habitacionais para as classes de renda baixa desde a Revolução Industrial, destacando como as políticas habitacionais foram criadas para atender à demanda por moradias. Apesar das iniciativas implementadas, as residências construídas e suas áreas circundantes frequentemente enfrentam carências significativas em infraestrutura básica e serviços essenciais para garantir uma vida de qualidade aos habitantes. A falta desses elementos fundamentais muitas vezes compromete o bem-estar e a dignidade dos moradores, tornando essencial a revisão e readequação desses espaços.

Diante desse cenário, o trabalho propõe uma abordagem de priorizar a qualidade do espaço externo. O foco vai além das estruturas habitacionais, visando a criação de um ambiente urbano que promova a inclusão, a coesão social e a identidade dos moradores com a região em que vivem. Além disso, a proposta de integração de áreas comerciais busca não apenas suprir as necessidades locais, mas também criar oportunidades econômicas para os habitantes e reduzir a necessidade de deslocamentos longos para o trabalho.

O objetivo final é transformar o espaço urbano do conjunto habitacional Santa Luzia em um local que proporcione não apenas moradia, mas também qualidade de vida, inclusão social e oportunidades econômicas para seus residentes. Isso se traduz na busca por um ambiente urbano qualificado, acessível, integrador e acolhedor, visando não somente a melhoria das condições de vida, mas também a integração efetiva dessa comunidade na dinâmica e no progresso da cidade como um todo.

Palavras-chave: Conjunto habitacional; Identidade regional; Ambiente qualificado; Progresso urbano.

ABSTRACT

The study contextualizes the historical pursuit of housing solutions for low-income classes since the Industrial Revolution, highlighting how housing policies were created to meet the demand for housing. Despite the implemented initiatives, the constructed residences and their surrounding areas often face significant deficiencies in basic infrastructure and essential services to ensure a quality life for residents. The lack of these fundamental elements often compromises the well-being and dignity of inhabitants, making the revision and adaptation of these spaces essential.

In this scenario, the work proposes an approach prioritizing the quality of external space. The focus extends beyond housing structures, aiming to create an urban environment that promotes inclusion, social cohesion, and residents' identification with the region they inhabit. Moreover, the proposal for integrating commercial areas seeks not only to meet local needs but also to create economic opportunities for inhabitants and reduce the necessity for long commutes to work.

The ultimate goal is to transform the urban space of the Santa Luzia housing complex into a place that provides not only housing but also quality of life, social inclusion, and economic opportunities for its residents. This translates into the pursuit of a qualified, accessible, integrative, and welcoming urban environment, aiming not only for the improvement of living conditions but also for the effective integration of this community into the dynamics and progress of the city as a whole.

Keywords: Housing complex; Regional identity; Qualified environment; Urban progress.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01 – Imagem de Satélite com Demarcação da Área de Estudo 2008 e 2013.....	37
Figura 02 – Circulações e Acessos ao Conjunto Habitacional.....	38
Figura 03 –Da Esquerda para Direita: Estacionamento oblíquo, Calçadas Largas e Mobiliadas e Via entre os Blocos.....	39
Figura 04 –Mapa de Equipamentos e Mobiliários Urbanos.....	40
Figura 05–Mapa de Zoneamento.....	41
Figura 06– Localização de Barcelona.....	42
Figura 07–Planta Superilla.....	43
Figura 08– Criação de área de Convivência.....	44
Figura 09– Gráficos.....	44
Figura 10–Praça Superilla.....	45
Figura 11– Favela do Sapé.....	46
Figura 12- Planta da Favela do Sapé.....	47
Figura 13-Mobilidade Urbana.....	48
Figura 14-Implantação Final.....	48
Figura 15 – Mapa de relação do Residencial Santa Luzia com o Distrito Federal.....	50
Figura 16 – Mapa Macro: Novo Gama-GO.....	51
Figura 17 – Mapa Meso: Lago Azul.....	52
Figura 18 – Mapa Micro: Localização do terreno.....	53
Figura 20 – Mapa de zoneamento urbano.....	54
Figura 21 – Mapa de uso e ocupação dos lotes existentes.....	55
Figura 22 – Mapa de cheios e vazios.....	55
Figura 23 – Mapa de residências ocupadas e desocupadas.....	56

Figura 24 – Mapa de infraestrutura urbana.....	57
Figura 25 – Mapa de hierarquia viária.....	58
Figura 26 – Mapa ampliação da via arterial.....	58
Figura 27 – Mapa mobilidade urbana.....	59
Figura 28 – Mapa de caracterização dos espaços abertos.....	60
Figura 29 – Mapa de condicionantes bioclimáticos de conforto ambiental.....	61
Figura 30 – Mapa de aspectos bioclimáticos topografia e corte altimétrico.....	62
Figura 31 – Corte altimétrico humanizado do terreno.....	62
Figura 32 – Expressivo simbólico.....	63
Figura 33 – Dimensão topoceptiva.....	64
Figura 34 – Mapa de Urbanidade.....	65
Figura 35 – Mapa de análise de fachada.....	66
Figura 36 – Mapa de análise de calçada.....	67
Figura 37 – Mapa Meso: Lago Azul e Residencial Brasília.....	69
Figura 38 – Imagem do Residencial Santa Luzia.....	70
Figura 39 – Masterplan (Lago azul e Residencial Brasília).....	72
Figura 40 – Masterplan.....	73
Figura 41 – Sistema viário.....	75
Figura 42 – Via local 01 - 2,00 a 13,00 metros.....	76
Figura 43 – Via local 02- 2,00 a 13,00 metros.....	76
Figura 44 – Via coletora 01- 1,80 a 18,00 metros.....	77
Figura 45 – Via coletora 02 - 1,80 a 15,00 metros.....	77
Figura 46 – Via arterial - 3,00 a 21,41 metros.....	78
Figura 47 – Via ecológica- 1,80 a 14,60 metros.....	78
Figura 48 – Mobilidade Urbana- percurso do ônibus.....	79

Figura 49 – Mobilidade Urbana- Percurso ciclável.....	80
Figura 50 – Lotes novos.....	81
Figura 51 – Usos do solo.....	82
Figura 52 – Distribuição de usos de lotes.....	83
Figura 53 – Espaços públicos.....	84
Figura 54 – Espaço de esporte.....	85
Figura 55 – Perspectiva do espaço de esporte.....	85
Figura 56 – Espaço de lazer.....	86
Figura 58 –Espaço de recreação.....	87
Figura 59 –Perspectiva do espaço de recreação.....	87
Figura 60 – Espaço do idoso.....	88
Figura 61 – Perspectiva do idoso.....	88
Figura 62 – Espaço verde.....	89
Figura 63 – Perspectiva do espaço verde.....	89

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

IAP	Instituto de Aposentadoria e Pensão
BNH	Banco Nacional de Habitação
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PCVA	Programa Casa Verde e Amarela
SNHIS	Secretaria Nacional de Habitação de Interesse Social
PlanHab	Plano Nacional de Habitação
CAU	Conselho de Arquitetura e Urbanismo
GO	Goiás
DF	Distrito Federal
IAPS	Instituto de Aposentadoria e Pensões
FCP	Fundação Casa Popular
UND	União Democrática Nacional
Cohab	Companhia de Habitação da Guanabara
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
PNH	Política Nacional de Habitação
SFH	Sistema Financeiro da Habitação
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
CEF	Caixa Econômica Federal
FGHab	Fundo Garantidor da Habitação Popular
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPEA	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
FAR	Fundo de Arrendamento Residencial
OGU	Orçamento Geral da União
PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNHR	Programa Nacional de Habitação Rural
MDR	Ministério do Desenvolvimento Regional
BB	Banco do Brasil
STF	Supremo Tribunal Federal

FDS	Fundo de Desenvolvimento Social
PPCUB	Plano de Preservação do Conjunto Urbanístico de Brasília
CUB	Conjunto Urbanístico de Brasília
SEDUH	Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do DF
COHAB	Companhia de Habitação de Goiás
Agehab	Agência Goiana de Habitação
EPIA	Estrada Parque Indústria e Abastecimento
ZUM	Zona de Uso Misto
ZEIS	Zonas Especiais de Interesse Social
ZAR	Zona de Adensamento Restrito
ZPA	Zona de Proteção Ambiental
NBR	Norma Técnica

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	13
1.1 Tema.....	13
1.2 Justificativa.....	13
1.3 Objetivos.....	14
1.3.1 Objetivo Geral.....	14
1.3.2 Objetivos Específicos.....	14
2 CONCEITO APLICADO AO TEMA.....	16
2.1. Direito à Cidade.....	16
3 PANORAMA HISTÓRICO E TEÓRICO: A relação da urbanização e a habitação de interesse social no Brasil.....	18
3.1. Contexto da habitação de interesse social no Brasil.....	18
3.2. Políticas de Habitação no Brasil: da era Vargas e Regime Militar até a atualidade.....	20
3.2.1. Década de 1940.....	21
3.2.2. Banco Nacional de Habitação - BNH.....	23
3.2.3. Demais políticas de habitação: fim do séc. XX e início do séc. XXI.....	26
3.2.4. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Casa Verde Amarela (CVA).....	28
3.2.5. Minha Casa Minha Vida: Problemáticas referente ao contexto urbano.....	31
4 REQUALIFICAÇÃO URBANA: CIDADES VIVAS.....	33
5 ESTUDO DE CASO.....	36
5.1. Conjunto Habitacional Jardim Edite.....	37
5.2. Praça Superilla de Sant Antoni.....	41
5.3. Reurbanização da Favela do Sapé.....	45
6 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	49

6.1. Aspectos urbanos.....	54
6.2. Aspectos bioclimáticos.....	59
6.3. Dimensões morfológicas.....	63
7 DIRETRIZES DE PROJETO.....	68
7.1. Aspectos funcionais.....	68
7.2. Conceito.....	70
7.3. Partido.....	70
7.4. Masterplan.....	71
7.5. Sistema viário.....	74
7.6. Mobilidade.....	79
7.7. Sistema de lotes.....	81
7.8. Espaços públicos.....	84
8 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	91
REFERÊNCIAS	
ANEXOS	

1 INTRODUÇÃO

1.1 Tema

Esse trabalho de conclusão de curso propõe elaborar, a partir da análise da implantação de um conjunto de habitações de interesse social a requalificação do espaço urbano local, no sentido de implementar políticas de acessibilidade e integração com equipamentos urbanos.

A partir dessa pesquisa, procura-se propor soluções urbanísticas que poderiam ser implementadas e utilizadas no empreendimento estudado, para melhorar a utilização do espaço urbano do conjunto habitacional, localizado no Residencial Santa Luzia, bairro Jardim Lago Azul, no município de Novo Gama - GO, que proporcione qualidade de vida com acessibilidade aos seus moradores. Para a pesquisa serão utilizadas fontes bibliográficas e teóricas como de acordo com os estudos teóricos de Raquel Rolnik, Ermínia Maricato, Flávio Villaça, Adauto Cardoso, Nabil Bonduki e Jane Jacobs.

1.2 Justificativa

A requalificação urbana apresenta-se como fator importante nos conjuntos habitacionais pois a ausência de áreas de lazer, infraestrutura e espaços verdes prejudica a funcionalidade e vitalidade das áreas, levando a um ambiente fragmentado e desequilibrado, sendo a requalificação desses conjuntos habitacionais do ponto de vista urbanístico, um passo significativo para cidades mais funcionais, inclusivas e visualmente agradáveis demonstrando que planejamento consciente pode impulsionar o bem estar coletivo e a sustentabilidade ao longo prazo.

A motivação para o estudo desse tema veio à tona a partir de uma experiência familiar, na qual uma pessoa próxima foi vítima de um acidente no momento em que retornava para a sua residência em um conjunto habitacional implantado pelo programa Minha Casa Minha Vida em 2009. Diversos fatores resultaram nessa infelicidade, dentre eles, podemos citar a falta de infraestrutura nos arredores do local de implantação do conjunto habitacional, comprometendo a qualidade de vida e o bem estar das populações de classes sociais mais vulneráveis.

A necessidade da incorporação de áreas de lazer e espaços verdes para atender a população de classes sociais mais vulneráveis, oferece oportunidades para atividades recreativas e

interações sociais e também fomenta a coesão comunitária e encontros entre moradores, essenciais para bairros bem integrados. Além disso, infraestruturas adequadas não só melhoram a mobilidade urbana, mas também ampliam a acessibilidade e conectividade, beneficiando a qualidade de vida dos residentes.

Para o estudo deste tema serão utilizados diversos materiais de pesquisas acadêmicas referente às habitações sociais desde do século XX no Brasil, até os dias atuais: normas técnicas, leis, e pesquisas de arquitetos e urbanistas renomados em que tiveram contribuições na estruturação, desde cidades até conceitos internos das residências, dentre os quais estão Raquel Rolnik, Ermínia Maricato, Flávio Villaça, Adauto Cardoso e Nabil Bonduki e Jane Jacobs.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo Geral

Identificar os problemas e possíveis soluções que promovam a qualidade de vida para a população, em um projeto de requalificação urbana no conjunto habitacional Residencial Santa Luzia, no Bairro Jardim Lago Azul, da cidade de Novo Gama de Goiás.

1.3.2 Objetivos Específicos

1.3.2.1 Analisar como o Estatuto das Cidades e a Constituição Federal asseguram à população brasileira o acesso aos aspectos essenciais para obter uma qualidade de vida inclusiva e sustentável no ambiente urbano.

1.3.2.2 Investigar a relação da urbanização e a história da habitação de interesse social no Brasil

1.3.2.3 Analisar as problemáticas urbanas referentes às implantações das habitações de interesse social do Minha Casa Minha Vida no Brasil

1.3.2.4 Identificar as diretrizes projetuais que determinam a qualidade de vida de usuário na requalificação do entorno do conjuntos habitacionais

1.4 Ética e legislação profissional aplicada ao tema

Visando o bem da sociedade, o Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU, dispõe de um código de ética e disciplina, no qual são definidos os princípios, regras e recomendações que busquem garantir a boa prática profissional, o respeito ao interesse público e ao cliente, influenciando diretamente nas habitações de interesse social. Em seu item 2.1.2 define que,

arquiteto e urbanista deve defender o direito à Arquitetura e Urbanismo, às políticas urbanas e ao desenvolvimento urbano, à promoção da justiça e inclusão social nas cidades, à solução de conflitos fundiários, à moradia, à mobilidade, à paisagem, ao ambiente sadio, à memória arquitetônica e urbanística e à identidade cultural. (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO, 2013, p. 07).

De acordo com a Lei N° 10.257, de 10 de julho de 2001, referente ao Estatuto das Cidades, em seu artigo 2° parágrafo I, cita o direito à garantia de moradia tanto aos presentes, quanto às futuras gerações. Esse direito está amplamente interligado no artigo 3° da Constituição Federal, na qual, em seu parágrafo III, objetiva reduzir desigualdades sociais e regionais. Dessa forma, baseado no conselho de ética do CAU e nas legislações vigentes, o profissional Arquiteto e Urbanista está inserido diretamente na função de garantir tais direitos, garantido habitações com segurança e qualidade para seus usuários. Ainda de acordo com o código de ética e definido em seu item 3.1.1, que,

O arquiteto e urbanista, nas relações com seus contratantes, deve exercer suas atividades profissionais de maneira consciente, competente, imparcial e sem preconceitos, com habilidade, atenção e diligência, respeitando as leis, os contratos e as normas técnicas reconhecidas. (CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO, 2013, p. 08).

É de suma importância a aplicação desses princípios para que haja sempre harmonia entre os profissionais da arquitetura e toda a sociedade civil, além disso, o Arquiteto e Urbanista, deve ter a capacidade de, através da colocação em prática de seus conhecimentos técnicos, garantir a qualidade técnica dos serviços prestados, assegurando segurança e qualidade de vida para quem adquire as moradias populares.

2 CONCEITO APLICADO AO TEMA

Nesse tópico será abordado sobre o direito à cidade, que é garantido pelo Estatuto das Cidades e pela Constituição Federal, é um conjunto de direitos que assegura à população brasileira o acesso a diversos aspectos essenciais para uma vida digna. Isso inclui moradia adequada, sustentabilidade, infraestrutura adequada, saneamento e lazer. Esses direitos são fundamentais não apenas para o presente, mas também para as futuras gerações, garantindo um ambiente urbano inclusivo, sustentável e de qualidade de vida para todos.

2.1. Direito à Cidade

O Direito à Cidade, é um termo de extrema importância quando examinamos os fatos ligados às habitações de interesse social e o contexto urbano. Como o próprio nome evidencia, deveria ser assegurado a todos o direito de contribuir direta e indiretamente com as definições de como deveria ser ou até mesmo de ações a serem empregadas a fim de beneficiar o bem comum e toda a sociedade.

Para Lefebvre (2011, p. 117), o direito à cidade apresenta-se como um grito e uma demanda, ou, na tradução à edição em português, como um apelo, uma exigência. Optou-se por interpretar como um grito e uma demanda. Como tal, duas são as dimensões para interpretar os contornos e as hipóteses do direito à cidade.

Assim, confirmando a tese de acima, Harvey (2014), destaca que é um direito a ser exercido por nós, por mais que seja por vezes deixado de lado, na qual compreende na liberdade de poder contribuir e argumentar a respeito das nossas cidades e que falta uma certa consciência do que realmente devemos fazer, onde é extremamente necessário uma reflexão a respeito de nossa evolução ao longo do tempo. (HARVEY, 2014).

Dessa forma, o autor afirma que esse não pode ser contextualizado de qualquer jeito ou de forma desprezada, haja vista a sua importância. Assim, o mesmo destaca que,

O direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida

urbana, transformada, renovada. Pouco importa que o tecido urbano encerre em si o campo e aquilo que sobrevive da vida camponesa conquanto que "o urbano", lugar de encontro, prioridade do valor de uso, inscrição no espaço de um tempo promovido à posição de supremo bem entre os bens, encontre sua base morfológica, sua realização prático-sensível. (LEFEBVRE, 2011, p.117).

Contudo, entende-se que o direito à cidade visa que a cidade não deve ser apenas um espaço físico, mas também um espaço de convivência, interação social e realização pessoal que devem ser implementadas no dia-a-dia de cada um, no local onde está situado, dessa forma, podemos dimensionar o quão importante é tal conceito e sua aplicação, com isso a Constituição Federal diz que,

§ 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

I – garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infra-estrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações;

V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;

VI – ordenação e controle do uso do solo;

XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;

XX - promoção de conforto, abrigo, descanso, bem-estar e acessibilidade na fruição dos espaços livres de uso público, de seu mobiliário e de suas interfaces com os espaços de uso privado, vedado o emprego de materiais, estruturas, equipamentos e técnicas construtivas hostis que tenham como objetivo ou resultado o afastamento de pessoas em situação de rua, idosos, jovens e outros segmentos da população. (BRASIL, 2001).

Por fim, o Estatuto da Cidade é aplicação prática do direito à cidade defendido por Lefebvre no qual a cidade deve ser planejada e cuidada de modo a garantir que a comunidade se sinta bem e que haja igualdade para todos, além disso, a propriedade das áreas das urbanas não são somente é só para uso particular, pois exercem um papel importante de benefícios para a sociedade.

3 PANORAMA HISTÓRICO E TEÓRICO: A relação da urbanização e a habitação de interesse social no Brasil

O panorama histórico e teórico composto neste capítulo relaciona o breve histórico das moradias populares a partir do século XX e o processo de urbanização no Brasil, onde ressalta a dificuldade de obter políticas públicas para atender às reivindicações por moradias populares adequadas para a população. Dessa forma, vários projetos e programas foram criados pelo poder público com o objetivo de solucionar os diversos problemas ligados ao déficit habitacional, questões sociais e, além disso, o crescimento da economia do país. Assim, serão mostrados ao longo deste capítulo o contexto histórico desde o início do século XX, até os dias atuais descrevendo e apontando seus pontos positivos e negativos do impacto das políticas públicas habitacionais nas cidades.

3.1. Contexto da habitação de interesse social no Brasil

Durante os séculos XVIII e XIX é correto falar que houve um aumento significativo de urbanização no Brasil, porém, apenas no século XX tal fenômeno se consolidou de forma expressiva. Segundo Santos (1993), os números referentes à urbanização até a parte final do Século XIX, tiveram poucas mudanças, ocorrendo o oposto pouco antes e no início do século XX. As mudanças, têm forte relação com os setores econômicos. De acordo com Oliven (1980), durante o século XX, houve certa diminuição nos setores primário (caracterizado pelas atividades de produção de matéria prima), secundários (setor caracterizado por indústrias), além do aumento no setor terciário (comercializa o produto final), mostrando que as pessoas estavam saindo de áreas rurais e migrando para as cidades, com o objetivo de trabalharem nas mais diversas atividades que eram oferecidas em locais mais desenvolvidos. Conforme a influência do setor terciário, Oliven cita

[...]Este grande setor terciário, é óbvio, abarca não somente as ocupações mais sofisticadas normalmente requeridas pelo desenvolvimento da indústria, mas também um grande número de atividades que são formas de subemprego ou de desemprego disfarçado[...] (OLIVEN, 2010, p. 69).

Com a vinda das pessoas oriundas do campo motivadas pela oferta de empregos, nos grandes centros urbanos, surgiu a demanda por moradia, onde de acordo com Bonduki (2013), houve a necessidade de abrigar os trabalhadores e suas famílias, em especial, às classes baixa e média, sendo assim, em meados do final do século XIX até pouco antes da metade do século XX, surgiram diversas modalidades de moradias que tinham como objetivo, acomodar essas pessoas.

Neste cenário, com a grande necessidade de moradia, explicita acima, surgem os cortiços que apresentavam um saneamento básico insuficiente para atender os seus moradores . Eram tidos como focos de epidemias nas quais se destacam as de febre amarela, varíola e a cólera, sendo verdadeiros problema tanto para a burguesia quanto para os moradores desses cortiços, uma vez que as classes mais altas, já combatiam os cortiços, de forma que ficassem o mais afastado possível das cidades. Mediante isto, surgiram alguns instrumentos por parte do poder público, com o objetivo de retirar esses aglomerados dos centros, tanto pela questão de saúde pública, quanto pela questão social, pois as camadas mais nobres da sociedade da época moravam. Mesmo com o afastamento, esses empreendimentos ainda eram de grande benefício para essa sociedade mais rica, pois a sua existência, mesmo que distantes, continuava sendo uma fonte rentável para seus locadores. (VILLAÇA, 1986). Dessa forma, Correia enfatiza:

[...]Mostrou-se não apenas incapaz de corresponder a essas expectativas, como de se generalizar e atingir uma parcela predominante da força de trabalho. Assim, o modelo logo revelaria suas contradições, ao construir uma reputação de restringir fortemente a liberdade individual e familiar e ao se revelar um mecanismo suplementar de subordinação e exploração do trabalhador pelo patrão, desencadeando conflitos e contribuindo para o agravamento das lutas sociais[...] (CORREIA, 2001, p.83).

Quanto a implantação desses empreendimentos, Rolnik (1999) afirma que existiam quatro perímetros: central, urbano, suburbano e rural. Esse parcelamento em perímetros já tinham o objetivo claro de delimitar os espaços justamente para as classes sociais, pois os cortiços eram localizados no perímetro suburbano, não sendo permitido nas partes centrais e urbanas da cidade.

Em resposta ao déficit habitacional e aos problemas trazidos pelos cortiços, muito embora impulsionado pelo capitalismo, surgem as vilas operárias, um modelo muito utilizado em grandes cidades pelo mundo, porém com grande insucesso em seus modelos por tentar exercer controle sobre seus moradores e mais precisamente no Brasil, foram construídas em locais na qual não eram

propícias a existir uma quantidade razoável de trabalhadores que seriam o público alvo dessas vilas. (VILLAÇA,1986).

As denominadas vilas operárias, eram um grupo de moradias criadas em sua grande maioria pela iniciativa privada, apresentadas de forma simples e modesta, oferecendo abrigo através de aluguéis e até mesmo a venda, como público alvo, o povo mais humilde que oferecia mão-de-obra para grandes empresas caracterizadas por indústrias, usinas e outros setores da economia. (CORREIA, 2001).

Dessa forma, fica evidente que por parte da burguesia e do poder público uma maior facilidade de aceitação das vilas operárias em relação aos cortiços, tanto por motivos sociais quanto pelas questões estéticas e de saúde, sempre com algumas restrições, como a inviabilidade da implantação dessas vilas em áreas consideradas nobres, sendo uma alternativa bem aceita quanto à substituição as moradias insalubres já que eram consideradas modelos de habitação higiênica (VILLAÇA,1986).

Por fim, entende-se que a necessidade por moradia se deu por conta da migração de pessoas oriundas das partes rurais para os grandes centros urbanos, dessa forma surgiram as modalidades de habitações como os cortiços e as vilas operárias que eram afastadas dos centros urbanos. Assim fica claro que o objetivo das questões sociais e a qualidade ficavam sempre em segundo plano, enquanto a parte rentável para os locadores se sobressaia no contexto dos cortiços. Em resposta, surgiram as vilas operárias que eram consideradas corretas, pois apresentavam características de salubridade para resolver os problemas de moradia e eram satisfatórias para a burguesia, mas não alcançavam o principal público alvo, que eram os trabalhadores de classes de mais baixa renda.

3.2. Políticas de Habitação no Brasil: da era Vargas e Regime Militar até a atualidade

Após o contexto das Vilas Operárias, ficou evidente a necessidade da criação de meios que pudessem viabilizar as habitações de interesse social de forma que fossem viáveis financeiramente, apresentam-se condições básicas de moradia e tivessem o auxílio do poder público. Dessa forma, ao longo desses períodos, surgiram a criação de diversas políticas habitacionais no Brasil, na qual destacam-se: Lei do Inquilinato, IAPS, criação da Fundação da Casa Popular - FCP, Banco

Nacional de Habitação - BNH e políticas pós BNH até a criação do Programa Minha Casa Minha Vida - PMCMV.

3.2.1. Década de 1940

De acordo com Bonduki (2013), o período de 1940 é crucial no que se refere à ação do Estado no setor habitacional, quando ocorrem as principais intervenções do governo federal – congelamento dos aluguéis, produção em massa de moradias por intermédio dos IAPS, criação da Fundação da Casa Popular. Além disso, no mesmo período consolidou-se a aceitação, pelo Estado e pela população, de alternativas habitacionais precárias, ilegais e excluídas do âmbito capitalista, como a favela e a casa própria em loteamentos clandestinos e desprovidos de infraestrutura. Este processo ocorreu numa conjuntura dinâmica de transformações políticas, urbanização, crescimento econômico, mobilização popular e redesenho urbano, como a criação de leis, e a implantação de institutos previdenciários e fundações.

Assim, o Governo Vargas, passa a instituir a chamada Lei do Inquilinato, na qual os valores dos aluguéis eram definidos e não podiam sofrer alterações, ou como era comumente conhecido como “congelamento”. (DENALDI, 2003).

No quadro das iniciativas tomadas por Vargas durante o Estado Novo, merece destaque a intervenção estatal na regulamentação das relações entre inquilinos e proprietários por meio de uma sequência de leis do inquilinato, que perduraram durante décadas, e a avaliação de suas repercussões na produção de moradias de aluguel pela iniciativa privada. A regulamentação do mercado de aluguéis a partir de 1942, ano em que os aluguéis foram congelados, constitui uma das principais causas das transformações das formas de provisão habitacional no Brasil e em São Paulo, desestimulando a produção rentista e transferindo para o Estado e para os próprios trabalhadores o encargo de produzir suas moradias. (BONDUKI, 2013, p. 209)

Com as transformações do mercado imobiliário brasileiro causadas pela lei do inquilinato, Bonduki (2013) afirma que, “o Governo Vargas se movimentava afim de buscar algumas medidas visando criar regulamentações, buscando reestruturar o setor previdenciário do país, dessa forma surgiu a oportunidade experimental da criação de empresas públicas e instituições que pudessem ter a capacidade de estarem no setor habitacional. Dessa forma, surgem os Institutos de

Aposentadoria e Pensões de para as categorias profissionais, na qual tinha como objetivo principal, propiciar aos seus beneficiários aposentadorias, pensões e assistência médica e em segundo plano, a produção imobiliária”.

Os IAPS passam a aplicar parcela de seus recursos na construção de moradias para seus associados. Sua produção foi expressiva, chegando em 1945 a atender cerca de 5,2% da população urbana brasileira estimada em 14,31 milhões com a produção de cerca de 124.000 unidades habitacionais num período de 8 anos - de 1937 a 1945. Embora a produção tenha sido expressiva, seu atendimento era restrito à população ligada à indústria, deixando sem atendimento grande parcela da população.(DENALDI, 2003, p.12).

As habitações no contexto dos IAPs, não tinham um objetivo bem definido, pois em alguns momentos não levava em consideração a segurança social, priorizando a questão financeira e vice-versa. Essa duplicidade de objetivos durante o período populista, combinado ao entrave político de mudar a estrutura previdenciária, tornou-se um obstáculo quanto a uma política firme em relação às habitações sociais. (BONDUKI, 2013)

Já no ano de 1946, após o fim do Estado Novo, marcado pela queda do Governo Vargas, foi instituído o primeiro órgão federal a ser responsável pela questão habitacional no país, sendo caracterizado pela Fundação Casa Popular - FCP. (DENALDI, 2003). O principal objetivo da Fundação Casa Popular foi reformular a forma de intervenção do estado na questão das moradias, além de associar o desenvolvimento urbano dentro do contexto de habitação.

A Fundação da Casa Popular foi o primeiro órgão em escala nacional criado com a finalidade de oferecer habitação popular ao povo em geral. Propunha se a financiar não apenas casas mas também infra-estrutura urbana, produção de materiais de construção, estudos e pesquisas etc. Tais finalidades parecem indicar que houve avanços na compreensão de que o problema da habitação não se limita ao edifício casa, mas que houve pouco progresso na compreensão da faceta econômica e financeira da questão.(VILLAÇA, 1986, p.25)

Porém o projeto da fundação da casa popular não obteve êxito pois, de acordo com Bonduki (2013) os grupos sociais que seriam beneficiados estavam desorganizados ou não tinham interesse em colaborar com o governo na criação de uma política social. Por outro lado,

os setores que eram contra o projeto, motivados por interesses corporativos, econômicos ou políticos, agiram de forma eficiente para que o programa chegasse ao fim. A cartilha da Política Nacional de Habitação reforça que

A Fundação da Casa Popular, primeira política nacional de habitação, criada em 1946, revelou-se ineficaz devido à falta de recursos e às regras de financiamento estabelecidas, o que comprometeu o seu desempenho no atendimento da demanda, que ficou restrito a alguns Estados da federação e com uma produção pouco significativa de unidades.(Brasil, 2004, p.09)

Dessa forma, fica claro que as políticas que foram instituídas na década de 1940, durante o período do estado novo não tiveram sucesso em seus objetivos. Diversos fatores contribuíram como, o não atendimento aos trabalhadores de classes sociais mais baixas por parte dos IAPS, e o direcionamento indevido no caso da Fundação Casa Popular - PCP, sendo necessário a implantação de novas políticas que considerem a qualidade da habitação e o local em que elas serão implantadas na cidade em períodos posteriores.

3.2.2. Banco Nacional de Habitação - BNH

Já no período da década de 1964, uma política pública que deve ser amplamente destacada no contexto de habitação social no Brasil, se caracteriza pela criação de instituições financeiras públicas. De acordo com Rolnik (2015, p.281), após o período da Segunda Guerra Mundial, o setor imobiliário começou a se especializar e buscar profissionalização, tornando-se um verdadeiro mercado, que oferecia residências próprias aos seus clientes. Dessa forma, a Ditadura Militar, ocorrida pouco antes da metade da década de 60, em poucos dias de governo, criou um banco público, que tinha como objetivo o financiamento habitacional.

Em aproximadamente 5 meses do início do golpe militar de 64, com um capital de aproximadamente 1 bilhão de cruzeiros foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH), através da Lei N° 4.380 no dia 21 de agosto de 1964, com o seguinte intuito de “Instituir a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências”

(BRASIL, 1964, p. 1). Dessa forma, Bonduki afirma que,

[...]foi uma resposta do governo militar à forte crise de moradia presente num país que se urbanizava aceleradamente, buscando, por um lado, angariar apoio entre as massas populares urbanas, segmento que era uma das principais bases de sustentação do populismo[...]. (Bonduki, 2015, p.72).

Os recursos eram destinados para a construção civil, responsável pela execução das moradias e para os agentes financeiros que se utilizavam de especulações imobiliárias para realizarem as vendas.

De acordo com Oliven:

[...]Além de criar o sonho da casa própria entre as classes baixas e médias, o BNH também pretendia estimular a indústria da construção e suas subsidiárias. É importante, entretanto, lembrar que a estrutura legal de posse do solo urbano, que é altamente favorável à especulação imobiliária, nunca foi alterada.[...] (OLIVEN, 2010, p. 119)

Segundo Verá (2014) o BNH proporcionou diversos empreendimentos habitacionais segregados que eram precários e deslocados do tecido urbano devido a monotonia dos projetos arquitetônicos e urbanísticos de baixa qualidade estabelecendo a formação de guetos levando a exclusão social na cidade

Dessa forma, Bonduki conclui que,

É necessário enfatizar ainda o desastre, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, da intervenção realizada. Dentre os erros praticados se destaca a opção por grandes conjuntos na periferia das cidades, o que gerou verdadeiros bairros dormitórios; a desarticulação entre os projetos habitacionais e a política urbana e o absoluto desprezo pela qualidade do projeto, gerando soluções uniformizadas, padronizadas e sem nenhuma preocupação com a qualidade da moradia, com inserção urbana e com respeito ao meio físico. Indiferente à diversidade existente num país de dimensões continentais, o BNH desconsiderou as peculiaridades de cada região (BONDUKI,2008,p.74).

O BNH desde sua criação, apresentou diversos problemas em sua proposta de modelo, dessa forma, ao longo de seu funcionamento, houve diversas mudanças com o objetivo de corrigi-los, porém, as mesmas não foram bem sucedidas e também pelo fato de não conseguir vencer a crise do Sistema Financeiro de Habitação, dessa forma, houve seu fim. (POLÍTICA NACIONAL DE HABITAÇÃO, 2004, p. 09).

A crise do modelo econômico implementado pelo regime militar, a partir do início dos anos 80, gerou recessão, inflação, desemprego e queda dos níveis salariais. Este processo teve enorme repercussão no Sistema Financeiro da Habitação (SFH), com a redução da sua capacidade de investimento, devido à retração dos saldos do FGTS e da poupança e forte aumento na inadimplência, gerado por um cada vez maior descompasso entre o aumento das prestações e a capacidade de pagamento dos mutuários.[...]Neste contexto, organizou-se, por um lado, o movimento de moradia e dos sem-terra (urbano), que reunia os que não conseguiam ter acesso a um financiamento da casa própria e, por outro, o Movimento Nacional dos Mutuários que agregava mutuários de baixa renda e classe média, incapazes de pagar a prestação da sonhada casa própria.(BONDUKI, 2015, p.77).

Portanto, o Banco Nacional da Habitação - BNH, representou uma política da época implementada com o objetivo de solucionar a questão da moradia no país, inclusive sendo entregue aproximadamente um milhão de unidades habitacionais. Porém, seu fracasso, se deu por vários motivos, ligados à parte econômica, movida pela inflação, desemprego, diminuição no valor dos salários e falta de gerência em relação ao FGTS, levando a um alto índice de inadimplência, além disso, no tecido urbano foram constatados a criação de cidades dormitórias com conjunto habitacionais desqualificados para a vivência das comunidades, conforme o ocorrido em outras políticas, classes sociais mais baixas, não eram alcançadas de fato pelo BNH, o que causou uma série de desgastes, levando então a sua extinção em 21 de novembro de 1986, por decreto do então Presidente José Sarney.

3.2.3. Demais políticas de habitação: fim do séc. XX e início do séc.

XXI

Após o fim do BNH, o fato histórico mais importante no que diz respeito à questão de habitações sociais e sua implantação na cidade com a Nova Constituição de 1988, que em seu artigo Art. 6º destaca que a moradia é um dos direitos básicos que deve ser oferecido ao cidadão brasileiro. Dessa forma, Santos e Montandon afirmam que

A Constituição Federal de 1988 trouxe para o seio da sociedade brasileira, recém empossada de seus direitos democráticos, um princípio básico para a equidade urbana e a justa distribuição dos ônus e benefícios do processo de urbanização: o princípio da função

social da cidade e da propriedade. Este princípio, afirmado em nossa carta magna, fruto da mobilização da sociedade e de um processo de luta dos movimentos sociais envolvidos com a Reforma Urbana, passou a compor um capítulo específico da nossa Constituição Federal: o da Política Urbana[...]. (Santos Junior e Montandon, 2011, p. 15).

Após a introdução da nova constituição na década de 1990, houve um período inicial em que foram criados alguns programas, mas estes tiveram impacto limitado. Durante essa fase, houve uma ausência de intervenção do Governo Federal, o que levou estados e municípios a se mobilizarem para enfrentar o déficit habitacional ligado às questões sociais. Entretanto, na segunda metade desse período, o Governo Federal começou a intervir de maneira direta e estratégica na política habitacional. Através do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, foi criada a Secretaria de Política Urbana - Sepurb, responsável por desenvolver a Política Governamental de Habitação e a nova Política Nacional de Habitação - PNH (MARGUTI, 2012).

Em meados de 2003, foi criado o Ministério das Cidades, na qual ficou responsável por ser o gestor e autor da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, integrando assim, as políticas associadas às cidades, preenchendo uma lacuna, e assumindo a responsabilidade de coordenar tanto de forma política, quanto de forma técnica as questões ligadas à urbanização. (BONDUKI, 2015).

Segundo Rolnik, (2015), o governo do então Presidente Lula, estava sob pressão de movimentos sociais quando anunciou na segunda Conferência Nacional das Cidades, que se compromete junto ao Congresso Nacional, aprovar a Lei de criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), além de um Conselho, sendo estes aprovados pelo parlamento brasileiro e no ano de 2007, foi lançado pelo governo o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), com o objetivo de implementar projetos de infraestrutura em larga escala. Dentre as suas iniciativas, destaca-se o programa de caráter social conhecido como Urbanização de Assentamentos Precários (BONDUKI, 2009).

Inserido a esse Programa e como um dos principais itens da nova PNH, foi criado o Plano Nacional de Habitação (PlanHab). O objetivo principal do PlanHab é direcionar e planejar as ações públicas e privadas a curto, médio e longo prazo, visando atender às necessidades habitacionais do país. (BRASIL,2009).

Com o intuito de estruturar programas direcionados para diversas áreas, o PlanHab implementou ações que abrangem: produção habitacional, apoio à melhoria das unidades habitacionais, integração urbana de assentamentos precários informais e desenvolvimento institucional. Cada linha de atuação estabeleceu demandas e regulamentos específicos para atendimento. No contexto desse plano, surgiu o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) na área de produção habitacional, o qual recebeu prioridade e destaque dentro do âmbito habitacional (BONDUKI, 2009). Como resultado, ele acabou se sobressaindo e ofuscando os demais programas e subprogramas.

A partir da Constituição Federal de 1988, o governo se viu na obrigação de olhar para a questão da implantação da habitação nas cidades e na qualidade dos conjuntos habitacionais, ou melhor, continuar olhando, pois ao longo dos anos é possível notar que sempre houve uma preocupação por parte do poder público, na qual através da implementação de políticas que visavam resolver o déficit habitacional, oferecer a oportunidade para que pessoas de classes trabalhadoras pudessem ter direito a moradia própria e solucionar diversas questões sociais, porém a grande maioria não obtiveram êxito.

3.2.4. Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) e Casa Verde Amarela (CVA)

O Programa Minha Casa Minha Vida, foi instituído no dia 25 de março de 2009, através da medida provisória N° 459 que foi transformada na Lei N° 11.977 de julho de 2009, na qual dispõe sobre o programa, a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas, além de demais providências (BRASIL, 2009). Seu principal propósito foi satisfazer a demanda por moradias em todo o país. O programa estabeleceu a meta de construir 1 milhão de casas em cerca de 2 anos, distribuídas por todas as regiões do Brasil, com foco nas necessidades específicas de cada local (CEF, 2009).

Além de abordar o déficit habitacional, o PMCMV tinha como objetivos a regularização fundiária, uma abordagem para enfrentar a crise econômica do período, e a provisão de infraestrutura e saneamento básico para seu público-alvo (Senado Federal, 2009).

De acordo com Maricato:

[...] destinado a impulsionar a construção de moradias como forma de reagir a anunciada crise internacional que eclodiu em outubro de 2008. Os números do IBGE apontaram o forte impacto da crise sobre o emprego que acusou queda sensível no final daquele ano. Além de constituir uma proposta virtuosa anticíclica, o PMCMV significou a retomada de conceitos antigos, vigentes durante o Regime Militar sobre a promoção de moradias, apesar das diferenças localizadas principalmente na proposta do Fundo Garantidor da Habitação Popular (FGHab) e nas medidas relativas à regularização fundiária[...].(Maricato,2000, p.65).

O programa foi formulado para atender a três faixas de renda distintas, cada uma com metas, mecanismos de contratação e subvenções econômicas específicas. Onde Rolnik (2015), discorre sobre elas:

A primeira faixa (até 1,6 mil reais de renda familiar) oferece um produto quase totalmente subsidiado, construído por empresas privadas, mas distribuídos pelos governos locais. Os beneficiários são definidos pelos governos locais com base em seus próprios cadastros de demandas. Os moradores são obrigados a pagar uma taxa mensal – que corresponde a 5% da renda familiar – para a Caixa, responsável por comprar unidades da empresa encarregada da construção. A diferença entre o custo da unidade e a quantia total paga pelos moradores é coberta por recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), um fundo público alimentado pelo orçamento federal. Os subsídios representam, portanto, a quase totalidade do custo da unidade. A segunda faixa (famílias com renda mensal entre 1,6 mil reais e 3,1 mil reais) também é beneficiada por subsídios, mas em menor grau. Os compradores nessa condição dispõem de um subsídio direto que vai até 23 mil reais, cerca de 20% do limite de preço da unidade no momento da assinatura do contrato, eles também são beneficiados por linhas de créditos com taxas de juros abaixo das condições de mercado e pela concessão de garantia por um fundo público (Fundo Garantidor de Habitação – FGHab). Os benefícios da terceira faixa (renda familiar mensal até 5 mil reais) são apenas créditos mais baratos e garantia do FGHab. (ROLNIK,2015, p. 304)

O programa teve um impacto positivo evidente na economia nacional, especialmente na construção civil. É relevante observar que o Minha Casa Minha Vida não se limitou às áreas urbanas maiores, abrangendo também municípios menores que não faziam parte do mercado imobiliário em grande escala, tanto em âmbito local quanto nacional.

Um dos grandes acertos do governo da época, foi impulsionar a construção civil como um importante gerador de empregos, devido às suas ligações com outras indústrias, como ferro, vidro, cimento, entre outras. Após a conclusão dos projetos, o setor de comércio de móveis e eletrodomésticos também se beneficiou. A medida provisória 459 e a Lei 11.977/09, que estabeleceram o PMCMV, também melhoraram a regularização fundiária e simplificaram os custos cartoriais, que eram complexos e pouco sujeitos a mudanças anteriormente (MARICATO, 2011).

O êxito da primeira etapa do Programa Minha Casa Minha Vida teve um impacto significativo nas vitórias eleitorais de Dilma Rousseff em 2010 e sua reeleição em 2014. Esse sucesso decorreu de conquistas econômicas e políticas do programa. Novas fases foram lançadas, incluindo o PMCMV-2 em 2011 e o MCMV-3 em 2014, com metas renovadas. Até agosto de 2014, aproximadamente 3,5 milhões de unidades foram contratadas e cerca de 1,7 milhão de casas já tinham sido entregues, com suporte financeiro a incorporadoras (ROLNIK, 2015). Dessa forma, o Programa Minha Casa Minha Vida teve um impacto direto no ambiente urbano brasileiro ao longo de 11 anos, com a entrega de cerca de 5.173.235 residências e investimentos totais de aproximadamente R\$ 540.569.358.293,00 (BRASIL, 2021).

Assim, a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida, implantado pelo Governo Federal, abordou as antigas questões habitacionais e urbanas do Brasil. Com o passar do tempo e mudanças de governo, novas abordagens para questões sociais e habitacionais têm sido buscadas. Como resultado, em 2021, o Programa Casa Verde e Amarela foi introduzido, substituindo o Minha Casa Minha Vida.

O Programa Casa Verde e Amarela, veio em substituição ao Minha Casa, Minha Vida. Instituído através da Lei N° 14.118, de 12 de janeiro de 2021. De acordo com a referida Lei em seu Art. 1°:

É instituído o Programa Casa Verde e Amarela, com a finalidade de promover o direito à moradia a famílias residentes em áreas urbanas com renda mensal de até R\$ 7.000,00 (sete mil reais) e a famílias residentes em áreas rurais com renda anual de até R\$ 84.000,00 (oitenta e quatro mil reais), associado ao desenvolvimento econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população urbana e rural. (BRASIL, 2021, p. 01)

Conforme o contexto apresentado anteriormente em função da mudança na gestão do Governo Federal, é instituído o novo Programa Minha Casa, Minha Vida, que além de substituir o PCVA, vem restabelecer o antigo programa denominado pelo mesmo nome, até então criado em 2009. Através da Medida Provisória N° 1.162, de 14 de fevereiro de 2023. De acordo com o Art. 1° da MP

O Programa Minha Casa, Minha Vida tem por finalidade promover o direito à cidade e à moradia de famílias residentes em áreas urbanas e rurais, associado ao desenvolvimento urbano e econômico, à geração de trabalho e de renda e à elevação dos padrões de habitabilidade e de qualidade de vida da população. (BRASIL, 2023, p.1)

Segundo a Medida Provisória, em seu Artigo 2°, os propósitos do programa, envolvem aumentar a disponibilidade de moradias, abordar deficiências habitacionais em residências existentes, modernizar o setor habitacional com inovações tecnológicas e sustentabilidade, reduzir custos, elevar a qualidade das unidades habitacionais e fortalecer as relações entre os setores público e privado que participam do programa (BRASIL, 2023). Portanto, observa-se que, apesar da necessidade de considerar a questão da implantação dos conjuntos habitacionais no tecido urbano, não encontra-se citado nas diretrizes do PMCMV atualmente as implantações das residências sugeridas com qualidade de inserção na cidade atendendo as necessidades de mobilidade urbana, infraestrutura, dentre outros na comunidade. É importante ressaltar os resultados desses programas que de certa forma, reduziram mesmo que de forma pequena, o déficit habitacional e os problemas ligados a questões sociais, porém deve sempre manter a busca para que de forma abrangente, estes venham ter completa eficácia de acordo com o que é buscado em seu escopo.

3.2.5. Minha Casa Minha Vida: Problemáticas referente ao contexto urbano

É de extrema importância que sejam apresentados os pontos negativos e críticos de um programa, dessa forma, para chegar a um diagnóstico geral sobre o que o Minha Casa Minha Vida trouxe tanto em benefícios quanto malefícios, será evidenciado as

problemáticas observadas por especialistas na área para compreender a situação da implantação do conjunto residencial Santa Luzia , em Novo Gama - GO.

Por mais que o programa tenha oferecido diversos benefícios, fica evidente por parte da crítica de alguns especialistas que o mesmo apresentou falhas em alguns de seus aspectos. Dessa forma Rolnik e Nakano descrevem que

Há algumas armadilhas e falácias nesse pacote habitacional que, pelo menos no que foi aventado publicamente até agora, tem sido alicerçado sobre uma política de ampliação do acesso ao crédito associada a distintas formas de desoneração da indústria da construção, sem conexão com qualquer estratégia urbanística ou fundiária, confundindo política habitacional com política de geração de empregos na indústria da construção. (ROLNIK E NAKANO,2013, p. 2)

Maricato ainda relata que o sucesso de um programa habitacional, vai muito além de apenas o quantitativo de casas construídas. É necessário que esse chegue aos mais diversos problemas e não apenas no déficit habitacional

O combate ao déficit não pode se resumir apenas aos números. E desde os tempos do Banco Nacional da Habitação, o BNH, que foi criado pelos militares na década de 1960, a questão habitacional no Brasil foi quase sempre tratada como meramente quantitativa, e o sucesso ou fracasso dos programas é medido pelo número de unidades construídas. É óbvio que deveria ter outros fatores envolvidos, como a maior articulação deles com políticas urbanas e sociais.(MARICATO,2013, p. 36)

Segundo Bonduki (2009), diversas proposições que eram parte do (PNH) Plano Nacional de Habitação, foram desprezadas no Programa Minha Casa Minha Vida, onde foi ignorada a visão de onde eram a localização dos empreendimentos que eram implantados em locais inadequados, na qual apresenta baixo índice de empregos e infraestrutura, elevando o valor desses locais, o que causaria a substituição do subsídio para a especulação imobiliária.

O problema relacionado aos locais de implantação dos empreendimentos, podem ser relacionados com os agentes responsáveis por tal escolha, dessa forma Rolnik afirma que

O programa atribui o poder de decisão sobre a localização e o desenho do projeto para os agentes privados. Mesmo no caso da faixa 1, em que o papel de incorporador verdadeiro é formalmente atribuído ao FAR, as empresas privadas são as responsáveis por encontrar e adquirir a terra e por elaborar os projetos. 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 obtidas no estabelecidos, o

lucro do empreendedor se baseia na economia de custos do processo de produção. Essa economia é obtida através da padronização, da escala (número de unidades produzidas), 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 piores localizações das cidades, isto é, onde o solo urbano é mais barato. (ROLNIK,2015, p. 310)

Dessa forma, Rolnik (2015), cita dois exemplos de casos na qual a implantação de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida foi feita de forma incorreta. No primeiro caso, é apresentado um conjunto de habitação na Cidade Tiradentes - SP, na qual tal empreendimento foi implantado fora do perímetro urbano da cidade, na qual não havia nenhum tipo de infraestrutura, comércio, equipamentos públicos e até mesmo transporte para essa população. Já no segundo caso, o empreendimento é realizado em locais considerados de periferia na qual já apresenta um certo índice de consolidação, onde em décadas anteriores, já existiam conjuntos implantados. De certa forma, esses locais apresentam um certo padrão de urbanização, diferentemente do primeiro caso, a faixa de renda além da baixa quantidade de empregos, mostram que o lugar oferece vulnerabilidade e condições precárias, mesmo oferecendo alguns serviços públicos, sendo muito importante salientar que esses exemplos aplicados em diversas partes do país, trouxe diversos problemas para o poder público.

Assim, alguns casos de implantação do Minha Casa Minha Vida, trouxe efeitos negativos para o contexto urbano das cidades, tendo como grande causador a execução de diversos empreendimentos, e um alto crescimento imobiliário, o que causou de certa forma, uma separação e expulsão das classes sociais mais pobres para locais distantes dos grandes centros urbanos, na qual apresentam distância dos serviços públicos, transporte e dos locais de emprego.

Entende-se que, por mais que o Programa Minha Casa Minha Vida seja um instrumento que visa alavancar o crescimento do país, tanto no aspecto econômico quanto no social, existiram diversos fatores que trazem algumas divergências quanto ao objetivo final do programa. Assim, destaca-se: as questões de falta de acessibilidade a faixas de renda mais baixas; beneficiamento do setor privado; problemas urbanos causados pela má implantação de empreendimentos, fazendo com que o PMCMV não resolva por completo a questão do déficit habitacional no Brasil, além de causar diversos problemas urbanísticos, infraestrutura urbana, saneamento e respectivamente ao poder público, pois o mesmo terá que investir na implantação de medidas após tais conjuntos já estarem construídos, dificultando sua viabilidade técnico-econômica.

4 REQUALIFICAÇÃO URBANA: CIDADES VIVAS

De acordo com Jacobs (2000), os conjuntos habitacionais de baixa renda necessitam de uma revitalização urgente devido aos investimentos financiados pelos Governos Federal e Estadual em projetos mal planejados, gerando impactos negativos nas comunidades locais. Analisando o contexto da implantação das habitações de interesse social no Brasil, observa-se que as questões urbanísticas foram desprezadas uma vez que a implantação desses era feita de forma desodernada em locais impróprios visando a redução do déficit habitacional na perspectiva capitalista.

Em um contexto atual, o Programa Minha Casa Minha Vida repete a problemática urbanística em sua implantação. Observa-se que o objetivo principal é a construção do maior número de unidades habitacionais possíveis, na qual o conceito do urbanismo, dado pela relação da sociedade com o espaço de sua inserção, é o último aspecto levado em consideração dentro de sua concepção, causando uma série de problemas referentes a infraestrutura, a falta de equipamentos públicos, o acesso a serviços como transporte e comércio, além de áreas que deveriam ser preservadas a exemplo de áreas de preservação. Para Jacobs,

Esses projetos precisam ser recuperados como se faria com qualquer cortiço. Isso significa, entre outras coisas, que eles precisam fazer com que seus moradores neles permaneçam por livre escolha. Isso quer dizer que eles devem ser seguros e também viáveis para a vida urbana. Precisam, entre outras coisas, de personagens públicos informais, espaços públicos vivos, bem vigiados e usados com constância, acompanhamento fácil e natural das crianças e inter-relação de usos com as pessoas de fora. Em resumo, na sua reintegração à estrutura urbana, esses projetos precisam adquirir as virtudes de uma estrutura urbana sadia. (JACOBS, 2000, p.262).

A importância de considerar a qualidade de vida do usuário no meio urbano está relacionada diretamente com o sentimento de pertencimento local, porque ao financiar de modo vagaroso uma habitação de interesse social a população irá constituir uma história local, estruturando a sua identidade. Conforme Del Rio (1955, p.119), “o Homem necessita se identificar com um território e um grupo social imediatos à sua residência. Toda cidade deve ser um conjunto perceptível de partes conformando um todo coerente.” considerando a relevância dos níveis sócio-culturais e bem - estar psicológico da comunidade. Portanto, ele complementa que,

Assim, vemos que o Desenho Urbano busca, sobretudo, um tratamento da cidade que seja coerente para o usuário, na integração dos elementos conformadores da dimensão físico ambiental. A qualidade final do urbano, seja no tratamento de suas partes (calçadas, lotes, quarteirões, por exemplo). seja no tratamento de seu todo (interligação entre bairros, caráter a cidade, crescimento e expansão, por exemplo). (DEL RIO, 1955, p.108).

Com isso, as ruas nas cidades desempenham um papel determinante para o funcionamento adequado das cidades pois “se as ruas de uma cidade parecerem interessantes, a cidade parecerá interessante; se elas parecerem monótonas, a cidade parecerá monótona” (JACOBS, 2000, p.30). Além de atenderem a necessidade da circulação dos pedestres na cidade, as ruas também atendem à precisão de acolher e abrigar os pedestres sendo fundamental para funcionamento urbano.

A estruturação da imagem urbana, segundo Del Rio (1955), é determinada pela circulação, seja viária ou a dos pedestres, sendo um fator decisivo para a democratização dos espaços urbanos. Portanto, consideramos que segundo Jacobs (2000), as calçadas são os protagonistas ativos do drama urbano junto aos seus usuários sendo o elemento essencial para manter a segurança urbana quando permanecem movimentadas. Para ela,

Uma rua com infraestrutura para receber desconhecidos e ter a segurança como um trunfo devido à presença deles – como as ruas dos bairros prósperos – precisa ter três características principais: Primeira, deve ser nítida a separação entre o espaço público e o espaço privado. O espaço público e o privado não podem misturar-se, como normalmente ocorre em subúrbios ou em conjuntos habitacionais. Segunda, devem existir olhos para a rua, os olhos daqueles que podemos chamar de proprietários naturais da rua. Os edifícios de uma rua preparada para receber estranhos e garantir a segurança tanto deles quanto dos moradores devem estar voltados para a rua. Eles não podem estar com os fundos ou um lado morto para a rua e deixá-la cega. E terceira, a calçada deve ter usuários transitando ininterruptamente, tanto para aumentar na rua o número de olhos atentos quanto para induzir um número suficiente de pessoas de dentro dos edifícios da rua a observar as calçadas. Ninguém gosta de ficar na soleira de uma casa ou na janela olhando uma rua vazia. Quase ninguém faz isso. Há muita gente que gosta de entreter-se, de quando em quando, olhando o movimento da rua.(JACOBS, 2000, p.33).

Ao tratar da requalificação urbana no entorno dos conjuntos habitacionais deve-se respeitar as reações morfológicas existentes no contexto sócio-espacial trabalhado pois ao determinar um progresso compatível com as relações pré-estabelecidas pela comunidade se determina a qualidade

norteadora do espaço atendendo através da variedade e funções do uso do solo a coerência urbanística com a acessibilidade e desenvolvimento das áreas de usufruto comunitário.

Dentro dessas áreas de usufruto comunitário encontram-se os espaços públicos que necessitam de valorização para atenderem a comunidade com qualidade ofertando acessibilidade interligada às atividades de apoio que segundo Del Rio (1955) trazem segurança e movimento para o espaço urbano. Conectados a essas, os espaços livres “desempenham importantes funções no urbano como, por exemplo, social (encontros), cultural (eventos), funcional (circulação) ou higiênica (mental ou física); tão importante como o espaço construído na estruturação urbana devendo, portanto, ser tratado como espaço positivo” (DEL RIO, 1955, p.108), e sua relações com o contexto urbano são a mais importante pois respondem a outras funções sociais.

Ao desenvolver novos usos para os passeios públicos, devem ser pensadas fachadas ativas em usos dos solos mistos pois “a falta de usos combinados suficientes é exatamente uma das causas da monotonia, do perigo e da falta de comodidade” (JACOBS, 2000, p.263), complementando que os diferentes usos podem ocupar desde de novos edifícios até andares térreos locais, trazendo movimentos as ruas desde do período matutino e noturno assegurando a atratividade urbana. Arelado aos usos urbanos, os parques de bairro ou espaços similares dependem desse conjunto de fatores que democratizam o local para funcionar pois necessitam do cômodo movimento das pessoas para tornarem-se apreciados e valorizados na vizinhança.

Portanto, faz-se necessário além de um projeto bem pensado a elaboração de pontos de valorização econômica que “podem-se elaborar projetos cheios de vida, atraentes e interessantes para os carrinhos ambulantes de rua, já que as bancas de pechinchas estimulam bastante a interação de usos” (JACOBS, 2000, p.263), sendo as vendas de rua os pontos de atração visual na paisagem dissipando a monotonia visual que eles têm, considerando os complementos do funcionamento da cidade, os mobiliários urbanos, que devem ser encarados com devida importância pois “o sistema inclui sinalização, elementos complementares aos espaços abertos (bancos, telefones públicos etc.). arborização, iluminação pública etc. devem ser de fácil compreensão, cômodos ao uso, integrados ao contexto urbano (cultural e fisicamente). congruentes com os sistemas de comportamento social e não descuidar das necessidades físico-ergonômicas dos usuarios” (DEL RIO, 1955, p.108).

Dessa forma, entende-se que a devida atenção ao funcionamento e aplicação coerente das práticas debatidas nos espaços urbanos oferecem a qualidade de vida necessária para o

desenvolvimento do ser humano em todas as fases da sua vida tornando o entorno da sua habitação um lugar seguro, agradável e acessível a oferta variedades de uso do solo adequadas e o bairro um local democrático para todos.

5 ESTUDO DE CASO

Nos tópicos abaixo, serão apresentadas três propostas projetuais que servem como excelentes exemplos de implantação adequada às necessidades urbanísticas. Estes casos estudados destacam-se pelo Conjunto Habitacional Jardim Edite, a Praça Superilla de Sant Antoni e a Reurbanização da Favela do Sapé, ilustrando de maneira notável como as intervenções urbanísticas podem contribuir de forma positiva para o desenvolvimento sustentável e o bem-estar das comunidades.

5.1. Conjunto Habitacional Jardim Edite

O conjunto Habitacional projetado pelos escritórios H+F arquitetos e MMBB arquitetos, o projeto foi feito para ocupar o lugar da favela de mesmo nome que se situava nesse local, e é um dos pontos mais significativos para o recente crescimento do setor financeiro e de serviços de São Paulo, pois conjunto habitacional e uma inserção urbana que está localizada, em meio ao novo centro financeiro de uma área valorizada da cidade que é de uso misto e denso ao longo dos corredores de transporte existentes e dotada de infraestrutura (Figura 01).

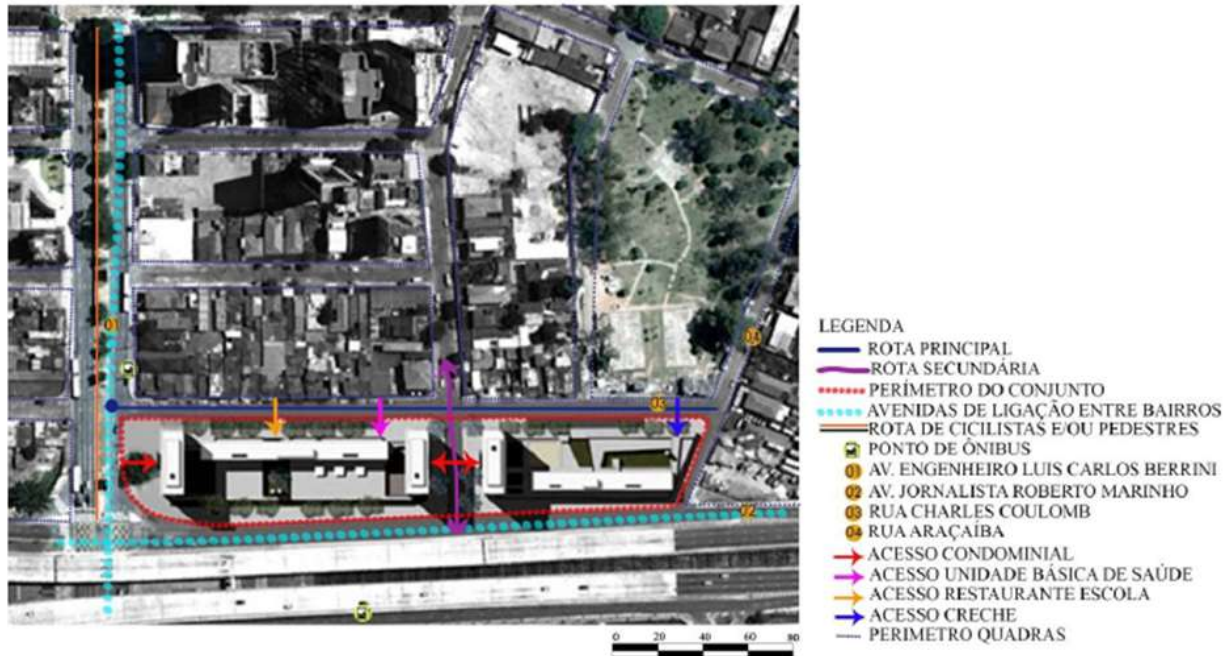
Figura 01 – Imagem de Satélite com Demarcação da Área de Estudo 2008 e 2013



Fonte: Archdaily, 2013. (Adaptado)

O conjunto integra-se com o ambiente ao seu redor por meio dos traçados existentes e conta com especial atenção à pavimentação das ruas e calçadas, preservando as margens e organizando o tecido urbano de forma a manter a continuidade morfológica e o caráter distintivo da área do seu entorno. Além disso, prioriza-se a segurança e a funcionalidade das edificações, bem como a essencial qualidade de vida residencial, que é primordial tanto no interior como no exterior dos espaços (Figura 02).

Figura 02 – Circulações e Acessos ao Conjunto Habitacional



Fonte: Santos,Lermen,2018.

Com base na Figura 03, percebe-se a integração direta do novo conjunto com o bairro existente. Nas margens do conjunto, encontram-se as avenidas (01 e 02), que desempenham a função de conectar diferentes bairros e apresentam um corredor de transporte coletivo com pontos de ônibus, rotas para ciclistas e uma faixa exclusiva para pedestres atravessarem com segurança.

O acesso de veículos ao conjunto é realizado por uma rua paralela à Avenida 02, com uma geometria que incentiva velocidades reduzidas. Nessa rua, estão disponíveis 47 vagas de estacionamento para os moradores, que durante o dia podem ser utilizadas de forma comunitária.

Com o objetivo de estabelecer uma conexão direta com as vias existentes e reduzir o tamanho do quarteirão para promover uma continuidade no tecido urbano, foi planejada uma via entre os blocos. Essa via prevê estacionamento em ambos os lados, calçadas amplas e é por meio dela que ocorrem os acessos às duas torres residenciais, localizadas nas proximidades da via criada.

Para a mobilidade de pedestres o conjunto proporciona uma dimensão mais acolhedora e segura à área, graças às calçadas espaçosas que permitem a instalação de mobiliário. Essas calçadas

não apenas servem como espaços para caminhadas públicas, mas também podem ser configuradas como áreas de convívio (Figura 3).

Figura 03 –Da Esquerda para Direita: Estacionamento oblíquo, Calçadas Largas e Mobiliadas e Via entre os Blocos

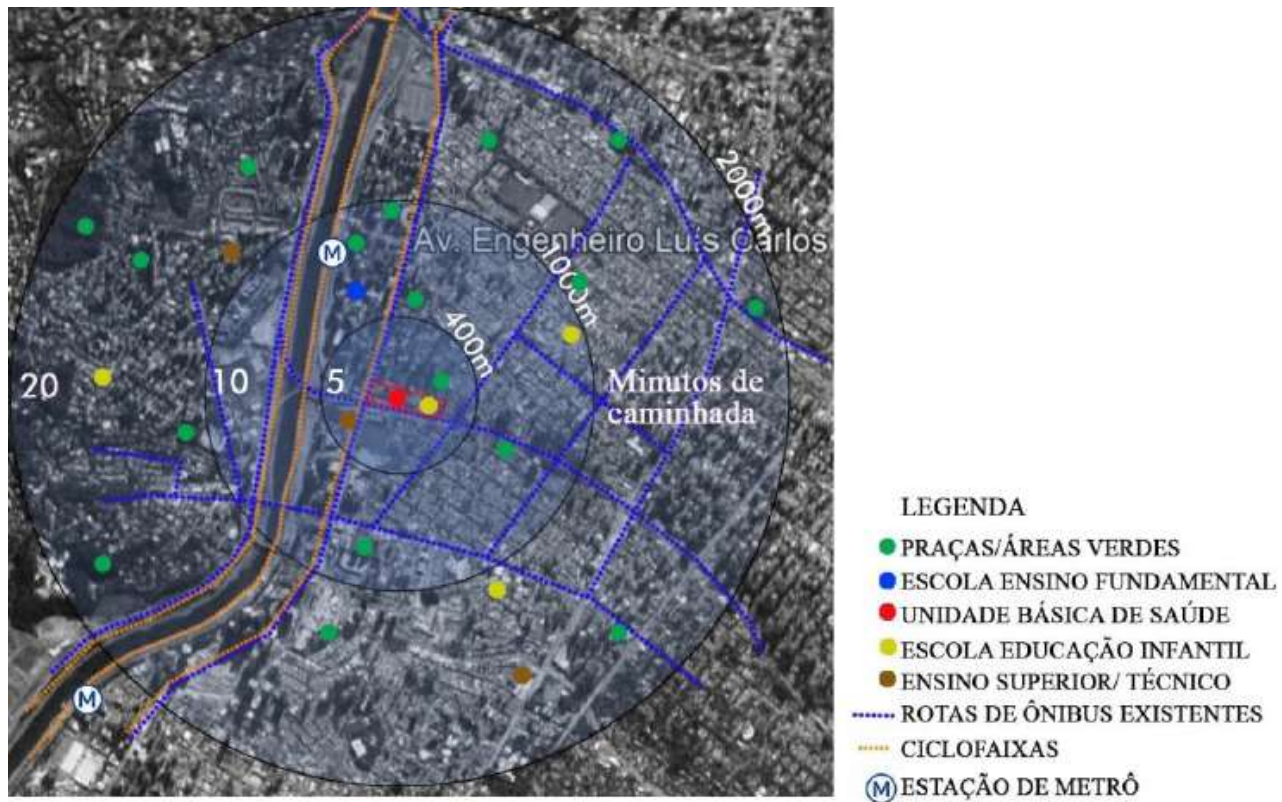


Fonte: Archdaily, 2013.

O projeto do conjunto habitacional teve como objetivo identificar as necessidades da população em relação a serviços de saúde e educação infantil em um raio de 400 metros. Com base na análise realizada, verificou-se a demanda por instalações de saúde e uma creche para crianças de 0 a 3 anos. Como resultado dessa análise, foram adicionados ao programa do conjunto uma unidade básica de saúde, uma creche e um restaurante-escola, como ilustrado na Figura 4.

Os acessos a esses equipamentos, situados no térreo, são realizados por meio da Rua 03 (Figura 04), o que contribui para fortalecer a transição entre o novo conjunto e o bairro existente, proporcionando maior dinamismo ao espaço público, composto pelas ruas e praças já existentes. Essa dinâmica é resultado do considerável fluxo de usuários gerado por essas instalações comunitárias.

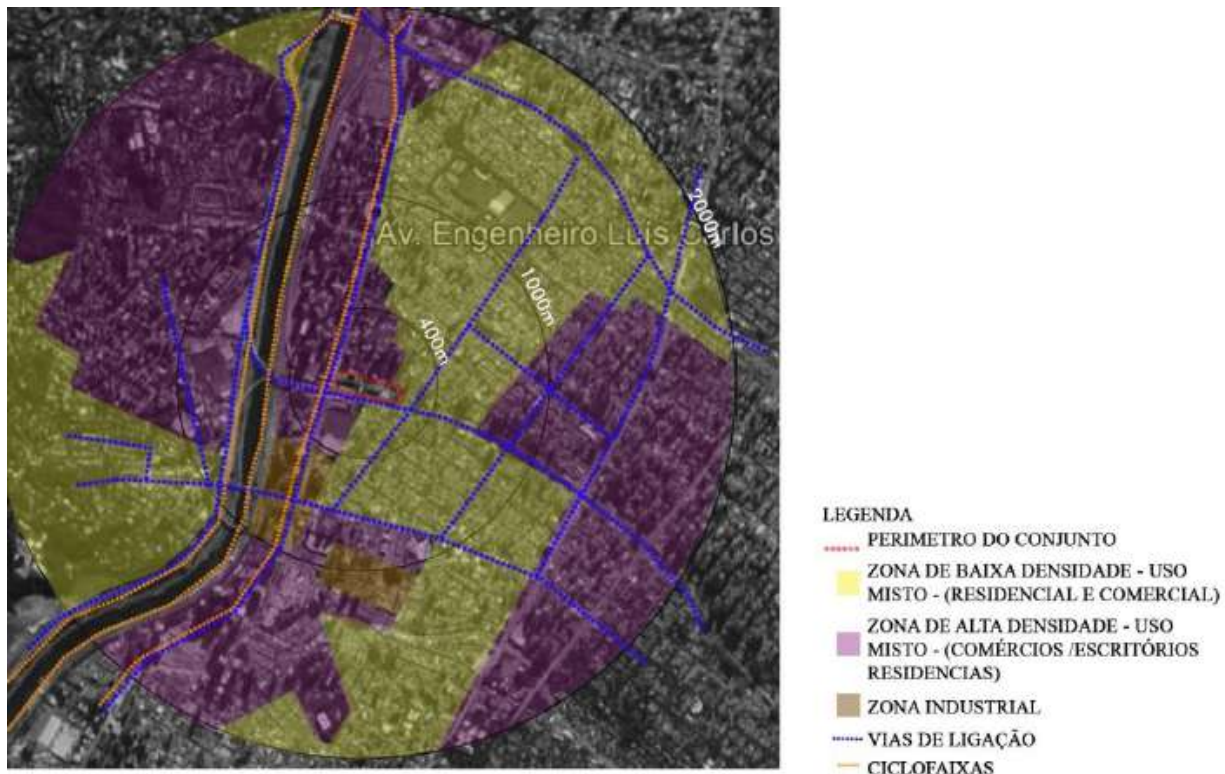
Figura 04 – Mapa de Equipamentos e Mobiliários Urbanos



Fonte: Santos, Lermen, 2018.

A localização do conjunto Jardim Edite é privilegiada, uma vez que está situado em uma área central de uso misto. Isso possibilita a presença de diversos tipos de comércio para atender às necessidades do dia a dia, a distâncias de aproximadamente 400m a 600m (cerca de 5 minutos de caminhada). Além disso, serviços e oportunidades de trabalho estão localizados a uma distância de 2.000m (aproximadamente 20 minutos de caminhada), conforme na Figura 04.

Figura 05–Mapa de Zoneamento



Fonte: Santos,Lermen,2018.

5.2. Praça Superilla de Sant Antoni

Leku Studio

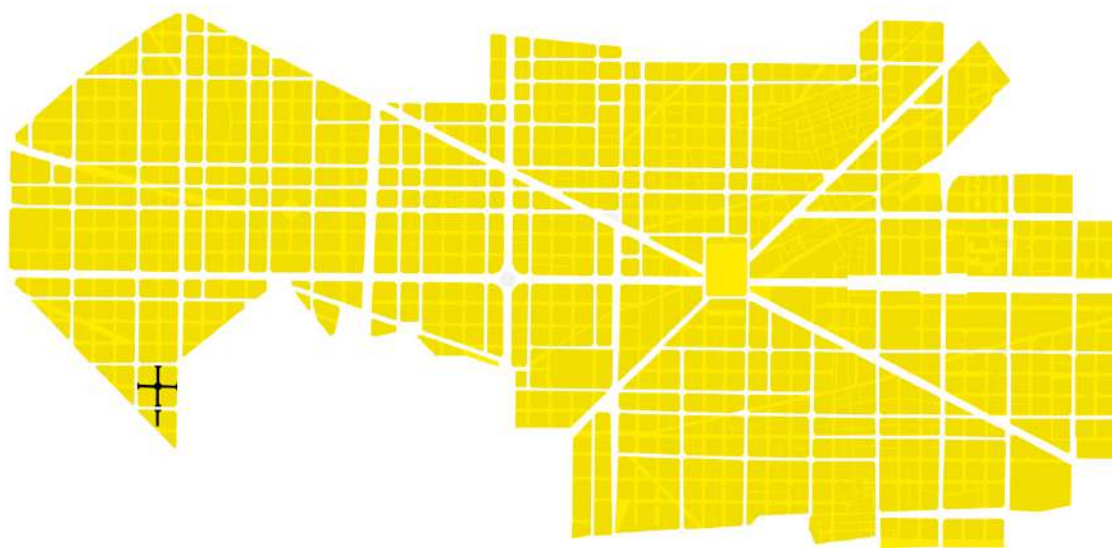
Área: 16180 m²

Ano: 2019

Localização: Distrito de Eixample – Barcelona/Espanha

O bairro de Eixample foi concebido pelo urbanista Ildefons Cerdà no século XIX, quando houve a necessidade de expansão do centro da cidade. No entanto, ao longo do tempo, a área tornou-se congestionada de veículos automotores. Eixample surgiu como um ponto de mudança significativa, uma vez que o plano original apontava para seu potencial impacto considerável na cidade devido à densidade populacional elevada, bem como aos altos níveis de tráfego e poluição que caracterizam a região (Figura 06).

Figura 06– Localização de Barcelona

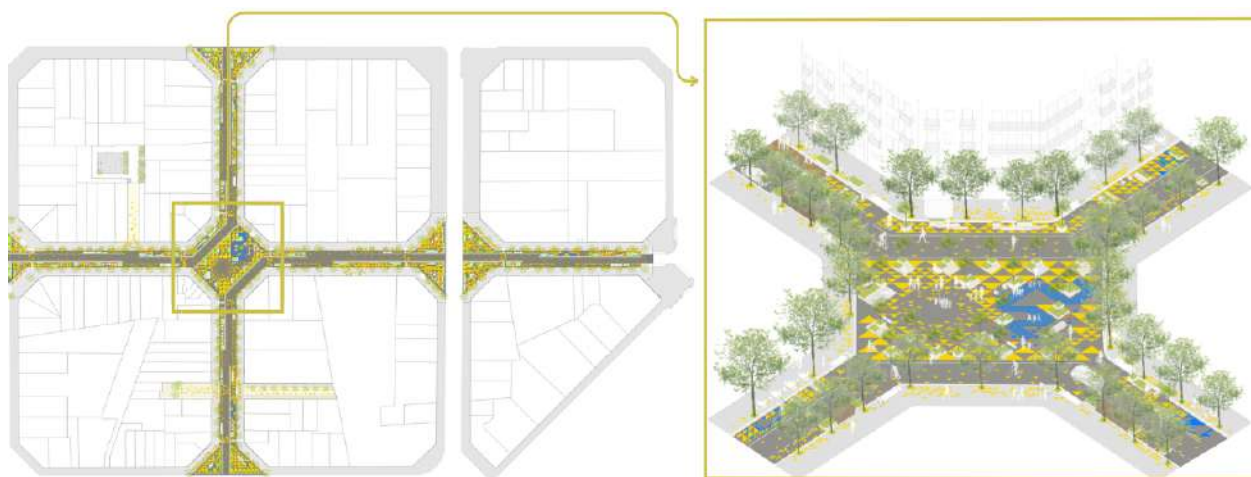


Fonte: ArchDaily, 2019.

O projeto é uma continuação de outra iniciativa chamada Superillas (superquadras em português), que foi lançada em 2016. As Superillas se referem a áreas específicas em Barcelona que foram planejadas para reduzir o tráfego rodoviário e otimizar o uso do espaço público. Essa abordagem prioriza os pedestres, promove a criação de novas áreas de convivência, integra o espaço público com a natureza e enfrenta de forma eficaz o grave problema de poluição na cidade de Barcelona, causada principalmente pelas emissões de gases provenientes de veículos e indústrias, entre outros.

A ausência de áreas verdes na cidade e locais de encontro, combinada com as preocupantes condições climáticas, caracterizadas por altos níveis de poluição do ar, juntamente com as necessidades da sociedade, promoveram uma mudança que visa tornar a cidade mais habitável, acolhedora e saudável para seus habitantes (Figura 07).

Figura 07–Planta Superilla



Fonte: ArchDaily, 2019. (Adaptado)

O programa Superilla é uma renovação urbana que reorganiza a cidade, priorizando as pessoas e criando novos espaços de convivência, como praças e esquinas de quadras e corredores verdes em antigas vias movimentadas.

Superilla de Sant Antoni é um exemplo de sucesso desse programa, onde o planejamento urbano especializado desempenhou um papel fundamental na expansão gradual e adaptável do projeto. A possibilidade total, adaptabilidade e reutilização de elementos são os princípios fundamentais desta abordagem como é apresentado na figura 08.

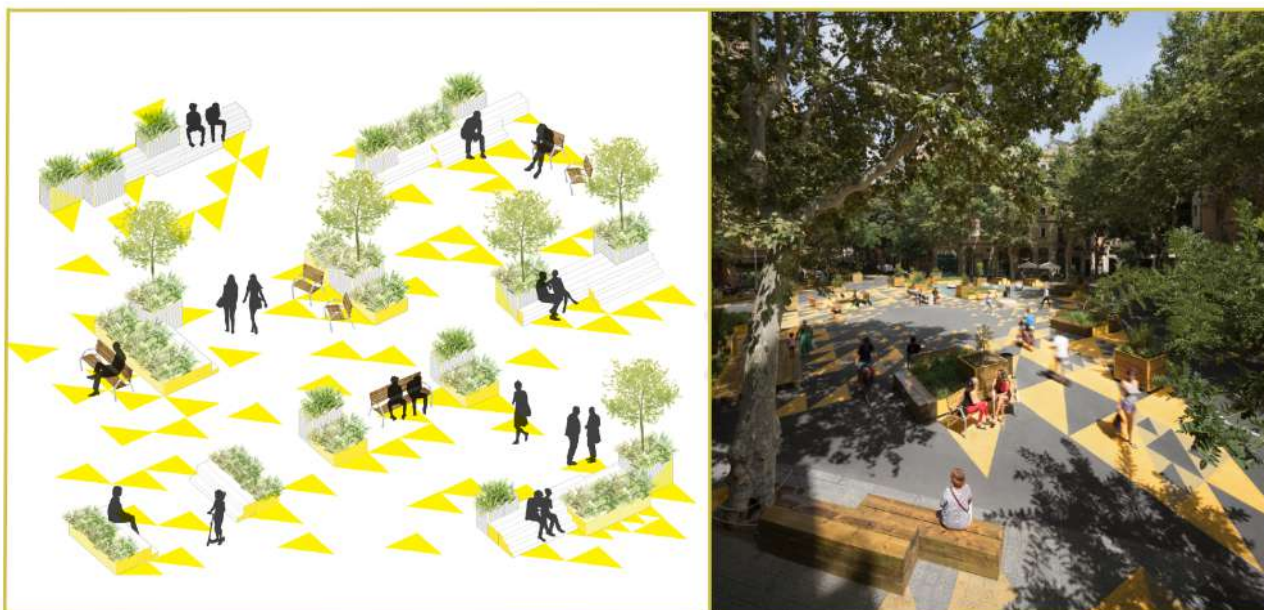
Figura 08– Criação de área de Convivência



Fonte: ArchDaily, 2019. (Adaptado)

Com base no planejamento urbano da cidade, foi desenvolvida uma estratégia que incluiu uma variedade de elementos de mobiliário urbano, recursos gráficos específicos e um método de implementação e gestão como é apresentado na Figura 09.

Figura 09– Gráficos



Fonte: ArchDaily, 2019. (Adaptado)

No local anteriormente ocupado por carros, agora se encontra uma praça vibrante e repleta de vegetação. O barulho constante dos veículos foi substituído por brincadeiras infantis e conversas animadas entre os moradores como demonstrado na Figura 10.

Figura 10–Praça Superilla



Fonte: ArchDaily, 2019.

5.3. Reurbanização da Favela do Sapé

Base Urbana, Pessoa Arquitetos

Área: 82000 m²

Ano: 2014

Localização: Favela do Sapé – São Paulo

A reurbanização do Sapé é uma iniciativa da Secretaria da Habitação Municipal de São Paulo que visa melhorar as condições de moradia de 2500 famílias que vivem em condições precárias no Bairro do Rio Pequeno. O projeto se baseia na ideia de criar uma conexão urbana entre as duas margens do córrego, através do desenho de espaços públicos. No entanto, a análise das condições físicas e sociais da comunidade revela uma descontinuidade urbana marcada por diversos níveis de precariedade, como ilustrado na figura 11.

O projeto busca promover a inclusão ao criar oportunidades de conexão, interação social e trocas no espaço público. Ao integrar urbanização, infraestrutura e habitação, ele visa melhorar a mobilidade, a qualidade do ambiente, a moradia, o lazer e o trabalho, resultando em um sentimento de pertencimento que contribui para a manutenção e o aprimoramento da vida na cidade.

Figura 11– Favela do Sapé

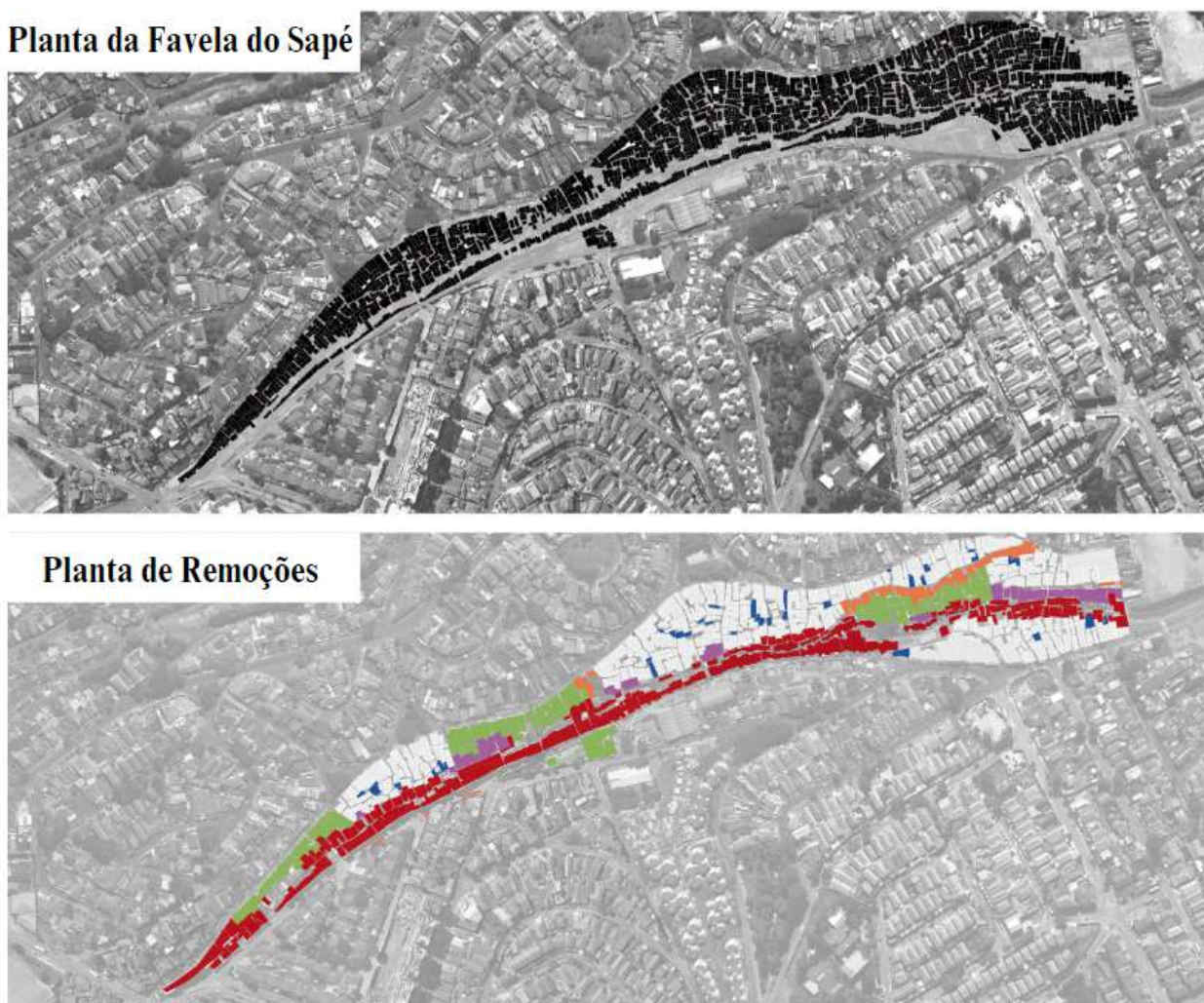


Fonte: ArchDaily, 2014. (Adaptado)

Os principais objetivos da urbanização incluem remover famílias em situação de risco, implementar infraestrutura urbana para todas as moradias e construir novas residências na mesma área. Para isso, as áreas remanescentes das remoções obrigatórias foram estudadas para criar

possíveis locais de assentamento ao longo do caminho verde próximo ao córrego do Sapé. A reurbanização resultou na criação de três áreas para novos edifícios, além de reforçar os pontos de conexão da comunidade com o bairro, como próximo às escolas, melhorando o espaço público (Figura 12).

Figura 12- Planta da Favela do Sapé



Fonte: ArchDaily, 2014. (Adaptado)

O projeto introduziu duas novas conexões viárias, aprimorou as vielas para pedestres e o acesso às casas existentes, e construiu diversas pontes para facilitar a travessia do córrego. Todas as ruas internas foram projetadas com pavimento intertravado e guias rebaixadas, seguindo o

modelo dos Woonerf ingleses, priorizando o pedestre, enquanto os carros circulam de forma controlada por elementos de desenho urbano e paisagismo (Figura 13).

O projeto promove a permeabilidade entre áreas públicas, coletivas e privadas. Para lidar com declividades acentuadas e a necessidade de contenção, foi construído um elemento físico - uma mureta de concreto de até 120cm - que unificou os espaços públicos sem segregação, ao mesmo tempo em que resolveu o problema das contenções.

Figura 13-Mobilidade Urbana



Fonte: ArchDaily, 2014. (Adaptado)

O diagnóstico social destacou a precariedade econômica da população, levando o projeto urbano a focar em identificar potenciais econômicos e oportunidades. Como resultado, foram criados espaços ao longo do caminho verde para promover usos relacionados aos serviços, comércio, lazer e ciclovias, com o objetivo de gerar renda e promover a integração física e social.

Figura 14-Implantação Final



Fonte: ArchDaily, 2014.

5.4. Análise dos estudos de caso

Através da análise dos três estudos de caso mencionados anteriormente, torna-se evidente a importância de integrar a dimensão social com o aspecto urbano no planejamento urbano. No entanto, o projeto urbanístico vai além dessa integração e demonstra uma abordagem multidisciplinar.

O projeto urbanístico, nesses casos exemplares, não se limita apenas a integrar aspectos sociais e urbanos. Ele também leva em consideração cuidadosamente diversos fatores, como os fluxos de pessoas, que englobam o transporte público, a mobilidade sustentável e a acessibilidade para todos os grupos da comunidade. Além disso, a localização geográfica é estrategicamente escolhida para criar conexões com outras áreas da cidade, garantindo que os novos empreendimentos façam parte de um ecossistema urbano mais amplo. Outro aspecto crítico é a consideração das características do terreno, incluindo topografia, drenagem e uso anterior do solo. Isso permite que o projeto urbanístico seja adaptado de forma personalizada às condições locais, maximizando o aproveitamento do espaço e a eficiência dos recursos.

Assim, esses projetos não apenas oferecem soluções práticas para as questões sociais, mas também estimulam a criação de novas oportunidades para as comunidades locais. Além disso,

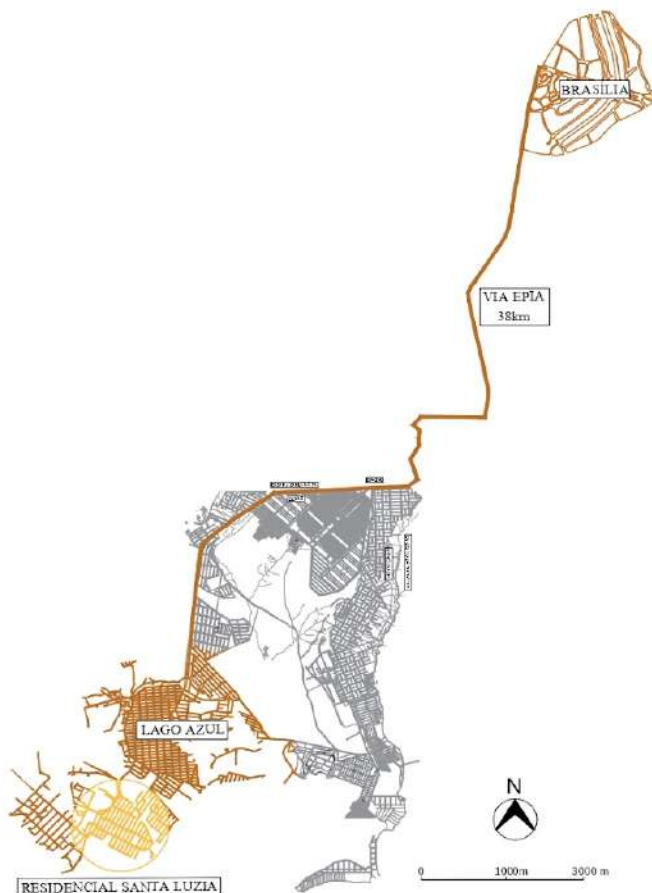
incentivam a convivência entre os habitantes, transformando os espaços públicos em locais dinâmicos e vivos. Por meio dessas intervenções urbanísticas bem-sucedidas, é possível criar ambientes urbanos onde a interação social é promovida, contribuindo para o fortalecimento da coesão comunitária e para o enriquecimento da vida urbana.

6 DIAGNÓSTICO DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

Neste capítulo, serão apresentadas as análises relativas à qualificação do espaço urbano do conjunto residencial Santa Luzia, localizado no município de Novo Gama, no Estado de Goiás, no entorno do Distrito Federal. Serão consideradas as disposições previstas no Plano Diretor do município e o conjunto habitacional escolhido será objeto dessas análises.

Segundo a Prefeitura do Novo Gama - GO, o município desempenha o papel de cidade dormitório, e o Residencial Santa Luzia se enquadra nessa característica devido os moradores do conjunto habitacional necessitarem percorrer longos caminhos até os seus lugares de trabalhos e retornarem apenas após o término do expediente diurno do emprego. Com isso, observa-se que a relação da distância do Residencial Santa Luzia até o Plano Piloto é de 38 km pela Via EPIA, como apresentado na Figura 15.

Figura 15 – Mapa de relação do Residencial Santa Luzia com o Distrito Federal

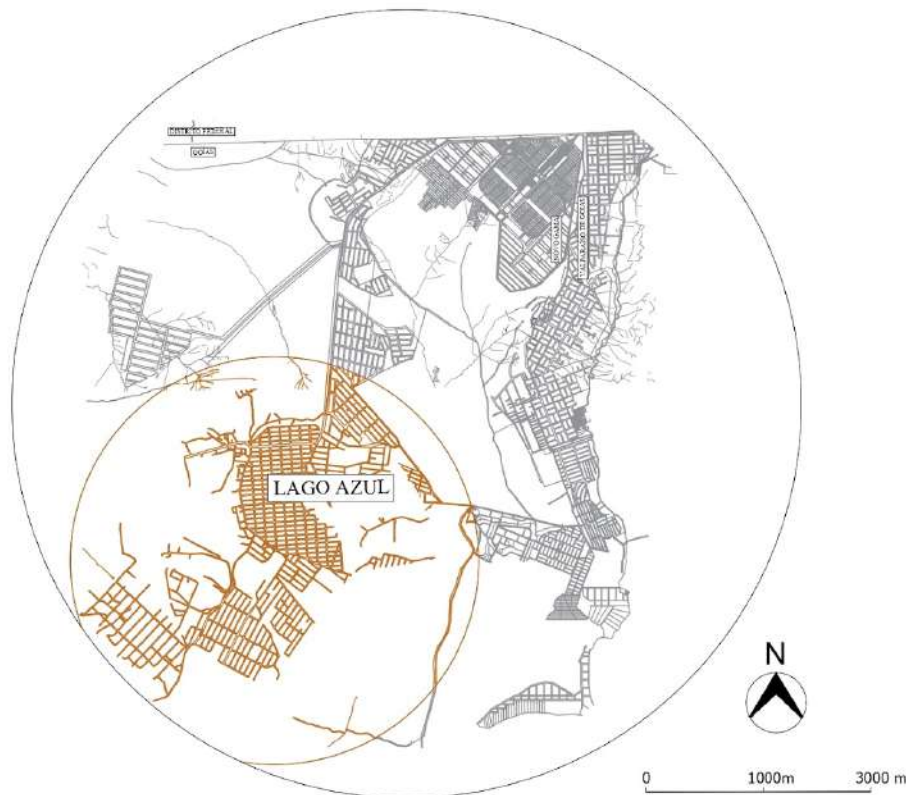


Fonte: Da Autora, 2023.

O município de Novo Gama-GO foi criado na década de 70 com o objetivo de fornecer moradias para os trabalhadores e de acordo com a Prefeitura, o município surge com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), de onde obtinha recursos do FGTS para a construção de moradias populares para os trabalhadores. Muitas dessas residências foram edificadas na área próxima ao Distrito Federal, resultando na designação do local como “Novo Gama” devido à sua proximidade com a cidade satélite do Gama, no Distrito Federal. Após a conclusão das casas, o Núcleo Residencial do Novo Gama foi oficialmente fundado em 8 de dezembro de 1978 (Figura 16). A cidade foi oficialmente estabelecida como município com o nome Novo Gama-GO, de acordo com a Lei Estadual nº 12.680, em 19 de julho de 1995, após ser emancipada da cidade de Luziânia. De acordo com o IBGE, em 2021 o município possui uma extensão territorial de 192,285

km² e uma população com mais de 119.649 habitantes.

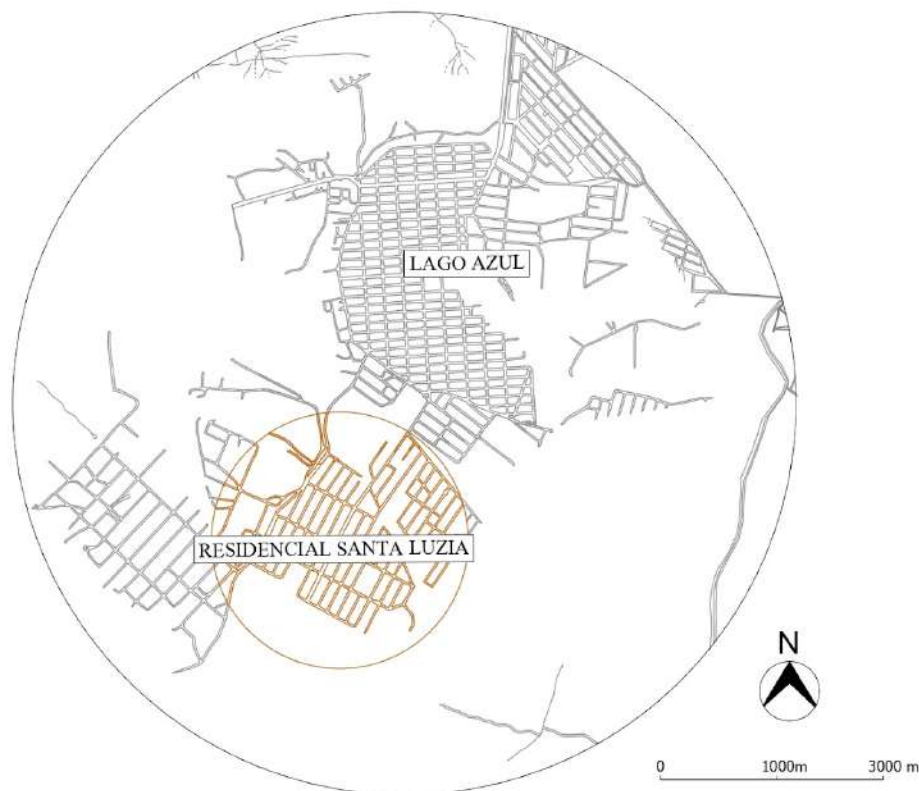
Figura 16 – Mapa Macro: Novo Gama-GO



Fonte: Da Autora, 2023.

A cidade de Novo Gama-GO, localizada no estado de Goiás, foi estabelecida com o propósito de suprir a demanda habitacional dos operários. Em decorrência do crescimento populacional, ocorreu uma expansão desordenada e irregular das áreas residenciais, até que em 2006 foi aprovado o Plano Diretor do município, responsável por determinar o zoneamento e o uso adequado dos espaços. Nesse contexto, surgiu o bairro Jardim Lago Azul, que está conectado ao centro do Novo Gama-GO, por meio da rodovia GO-520. Esse bairro é o mais próximo do conjunto habitacional em estudo, e oferece aos moradores os equipamentos e espaços públicos mínimos necessários para suas precisões urbanas (Figura 17).

Figura 17 – Mapa Meso: Lago Azul



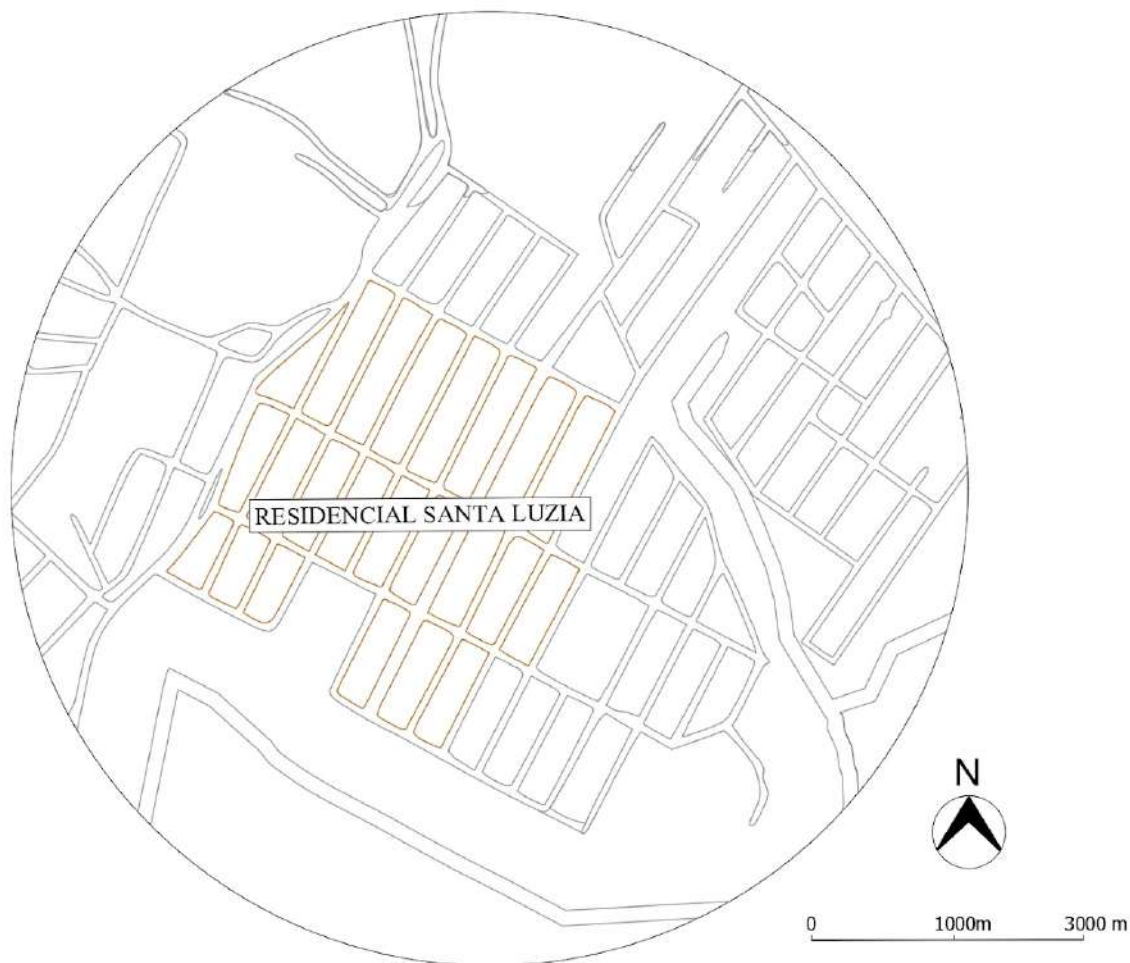
Fonte: Da Autora, 2023.

O conjunto de habitações de interesse social, conhecido como Residencial Santa Luzia, está localizado no bairro Jardim Lago Azul, no município de Novo Gama-GO. Os empreendimentos foram construídos em duas etapas, sendo a primeira iniciada em 2009, contemplando os módulos 1 e 2, e a segunda, os módulos 3 e 4. Ambas foram realizadas com créditos através da Caixa Econômica Federal que serviu de agente financeiro em parceria com uma Cooperativa da região, através do programa do Governo Federal Minha Casa, Minha Vida (PMCMV).

Primeiramente foram realizadas 200 unidades durante a primeira etapa e, respectivamente, 300 unidades na segunda etapa (GLOBO, 2014). De acordo com relatos de obtidos através de moradores e dados contidos na reportagem da Rede Globo (2014), especificamente a segunda etapa que abrangeu os módulos 3 e 4, foram entregues pela Cooperativa de forma precipitada, sem a participação da empresa pública responsável pela parte financeira do programa, fato este, datado

em 12 de dezembro de 2012 (Figura 18).

Figura 18 – Mapa Micro: Localização do terreno



Fonte: Da Autora, 2023.

6.1. Aspectos urbanos

O Plano Diretor do Novo Gama determina que o zoneamento na área de construção do Residencial Santa Luzia, representado na Figura 20, pertence a Zona de Uso Misto (ZUM) que determina a preferência de construções que exerçam a atividade residencial uni e multifamiliar acompanhada de edificações de usos comerciais, administrativos, institucionais e industriais de baixo impacto ambiental, segundo o exposto no Art. 13 desta Lei. Próximo a via central do

bairro Lago Azul situam-se as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e a Zona de Adensamento Restrito (ZAR) que devido a sua localização próxima ao córrego e da Zona de Proteção Ambiental (ZPA) exige normas específicas que devem ser seguidas para erguer as construções.

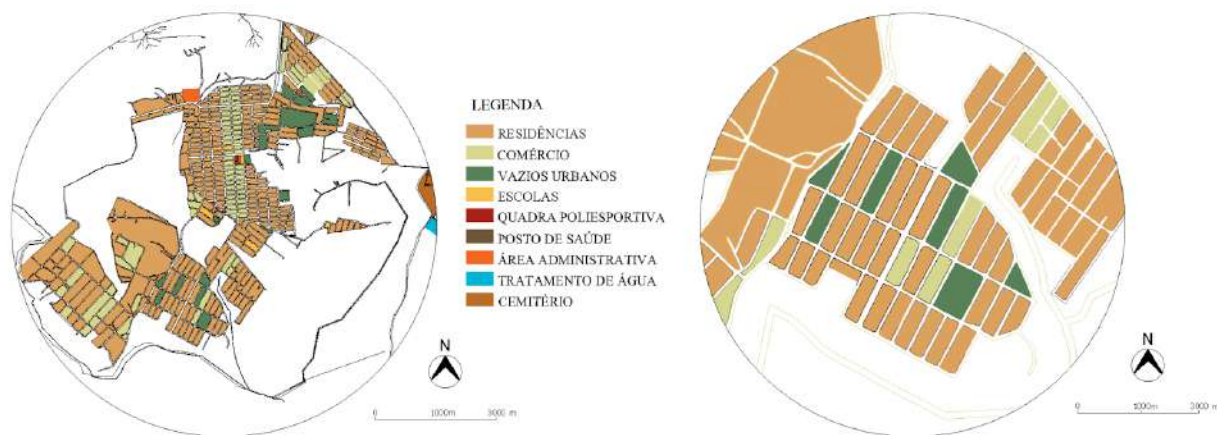
Figura 20 – Mapa de zoneamento urbano



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 21, está apresentado o mapa de zoneamento da região do residencial, na qual demonstra a divisão desses locais por zonas de uso. Na Figura 19, é possível visualizar a situação existente da ocupação do solo no local onde o raio de 800 m delimita a área do bairro Jardim Lago Azul que atende tanto às suas necessidades quanto as do conjunto habitacional Residencial Santa Luzia, onde em um raio mais aproximado de 120 m mostra que o uso do solo tem a predominância de residências e pequenos comércios, demonstrando dependência de equipamentos públicos e serviços em outros locais.

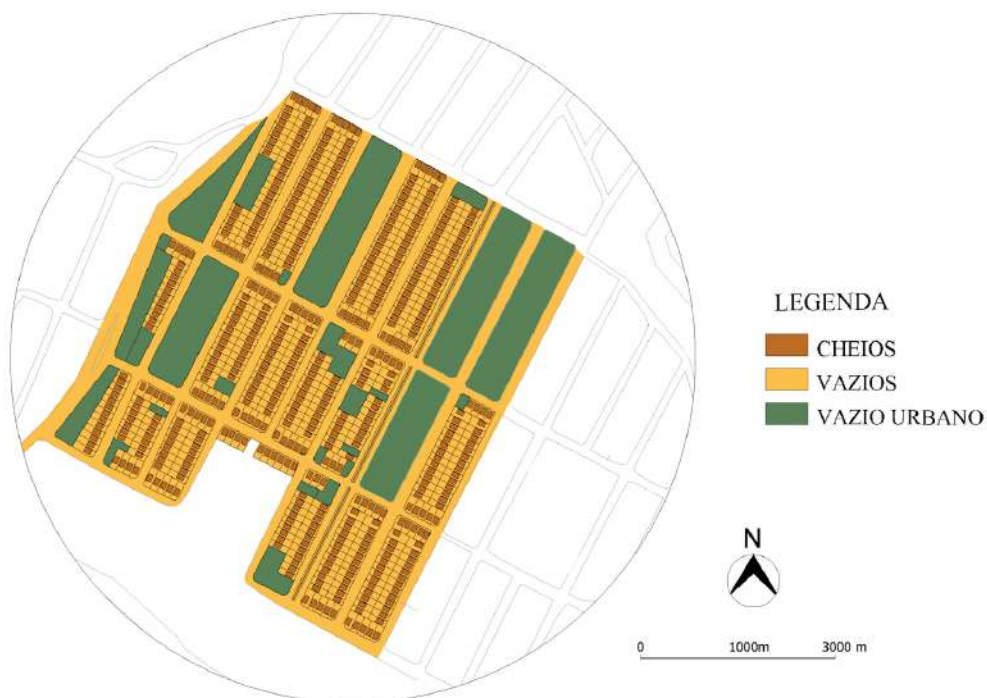
Figura 21 – Mapa de uso e ocupação dos lotes existentes



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 22, está demonstrado de forma clara os cheios que são locais que apresentam a presença de algum tipo de construção, os vazios sendo definidos pelas ruas e áreas que não houveram construções dentro dos lotes, além do vazio urbano, na qual está presente apenas vegetação.

Figura 22 – Mapa de cheios e vazios



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 23 demonstra a situação de todas as residências presentes no local, além dos locais de vazio urbano. O conjunto habitacional é composto por 500 unidades, sendo que 53 delas estão abandonadas ou em processo de venda.

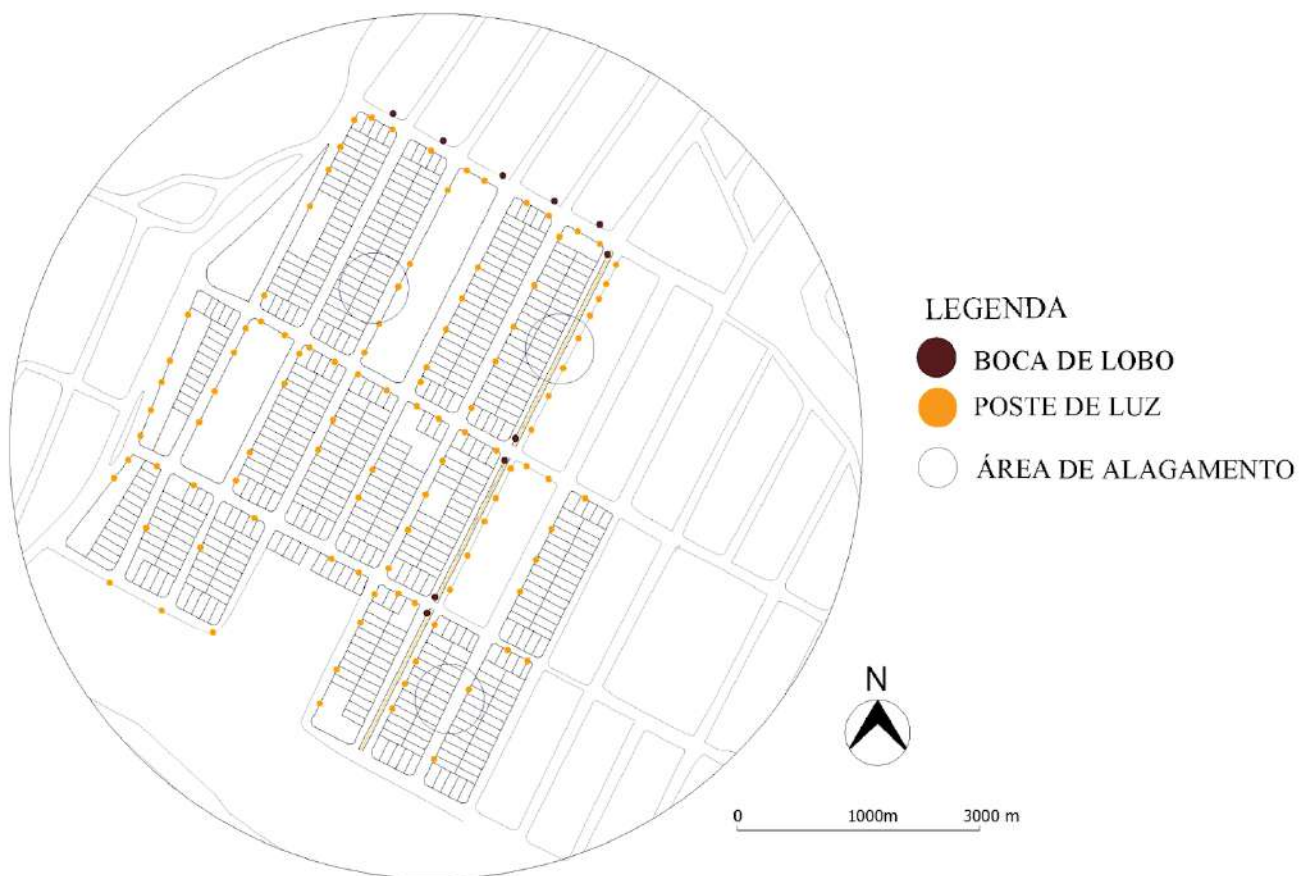
Figura 23 – Mapa de residências ocupadas e desocupadas



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 24, é apresentada a questão da infraestrutura no local, onde é demonstrada a presença de postes de iluminação pública, localização de bocas-de-lobo, além dos locais propícios a possíveis alagamentos.

Figura 24 – Mapa de infraestrutura urbana



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 25, é apresentada a classificação das vias locais, coletoras, além das arteriais (Avenida Ricardo Portela e Rua das Nações) que dão acesso ao conjunto.

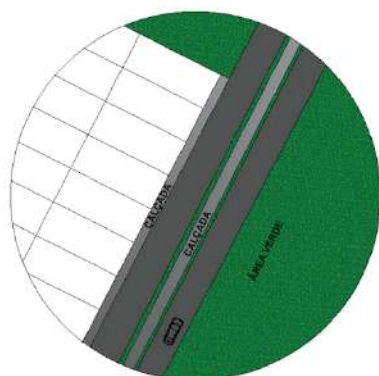
Figura 25 – Mapa de hierarquia viária



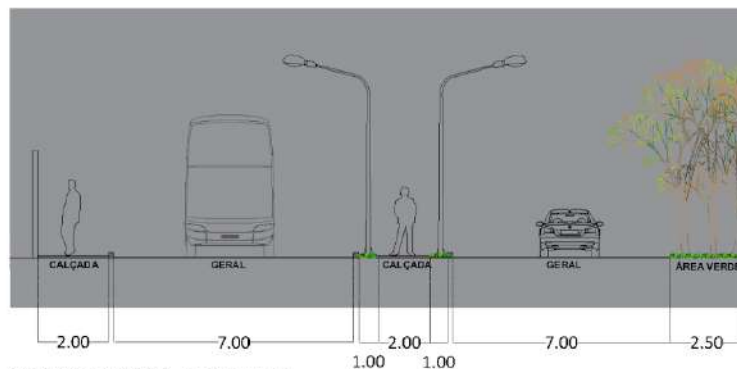
Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 26, demonstra a ampliação de um trecho da Avenida Ricardo Portela, onde se tem presente locais para a circulação de pedestres, via duplicada e a presença de área verde.

Figura 26 – Mapa ampliação da via arterial



AMPLIAÇÃO DA VIA ARTERIAL
ESC: 1/75

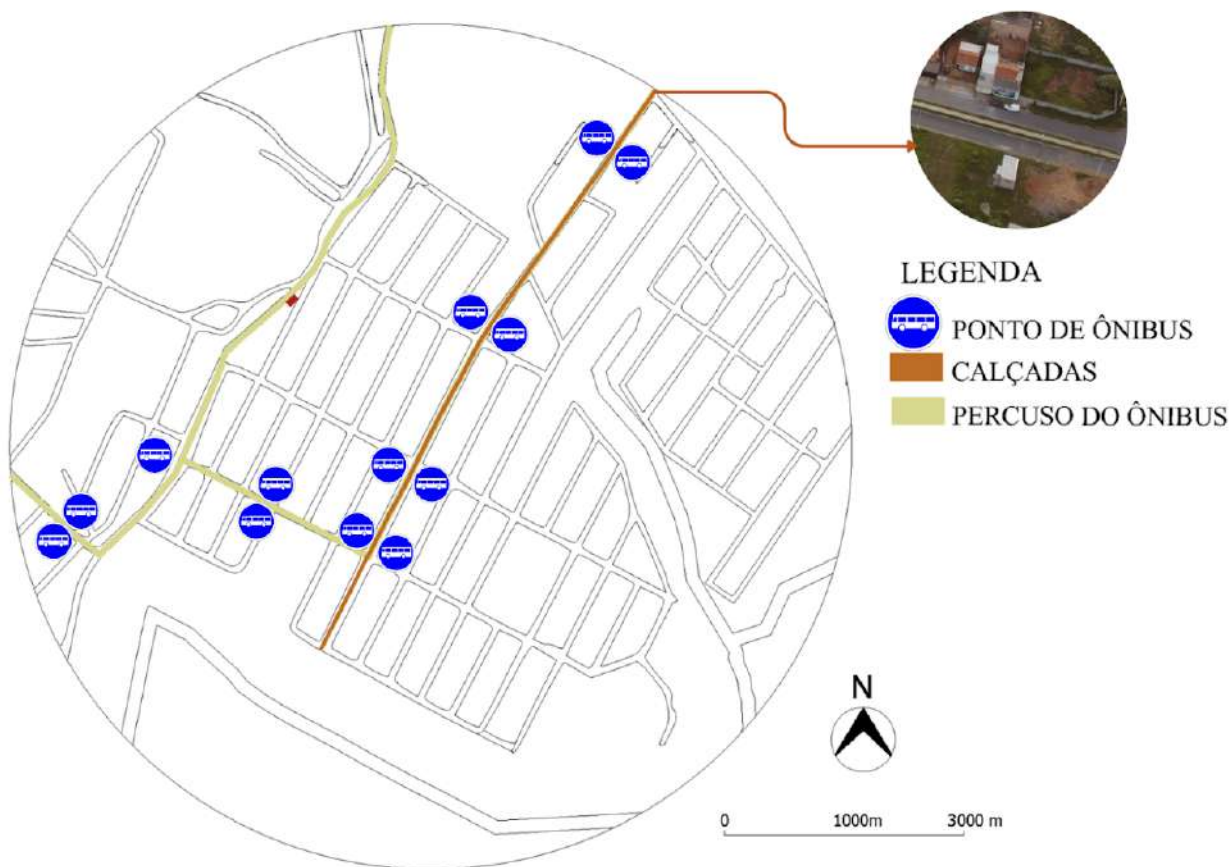


CORTE DA VIA ARTERIAL
ESC: 1/50

Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 27, está mostrada a relação dos locais com a presença de pontos de ônibus, implantação de calçadas para circulação de pedestres e o percurso do transporte público na região. É possível notar, que a maior quantidade de pontos de ônibus estão situados ao longo de todo trecho de calçadas que está presente apenas na via arterial, mostrando a carência de passeio para pedestres nas vias locais e coletoras.

Figura 27 – Mapa mobilidade urbana

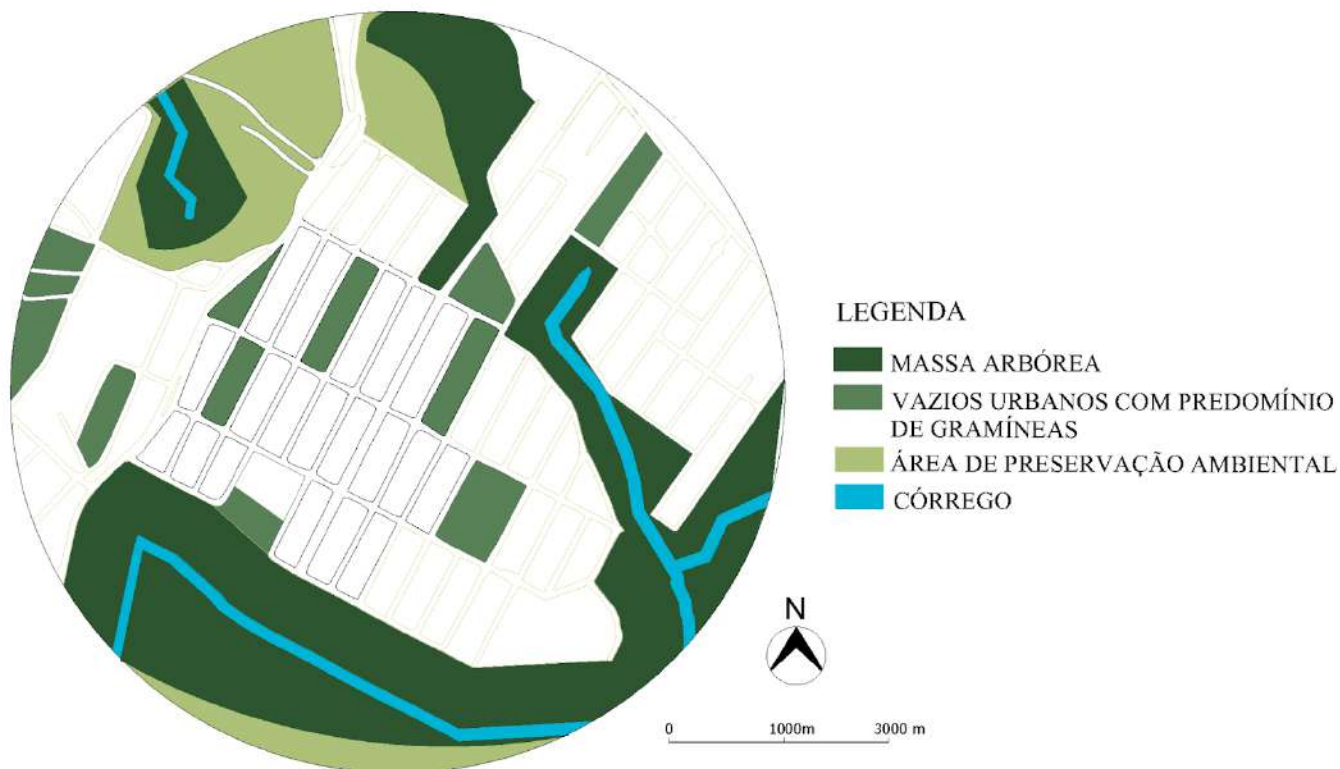


Fonte: Da Autora, 2023.

6.2. Aspectos bioclimáticos

Na Figura 28, está apresentado os locais com a presença dos diferentes tipos de vegetação composto por árvores em sua maioria ou vegetação rasteira, além de corpos hídricos e áreas de preservação.

Figura 28 – Mapa de caracterização dos espaços abertos

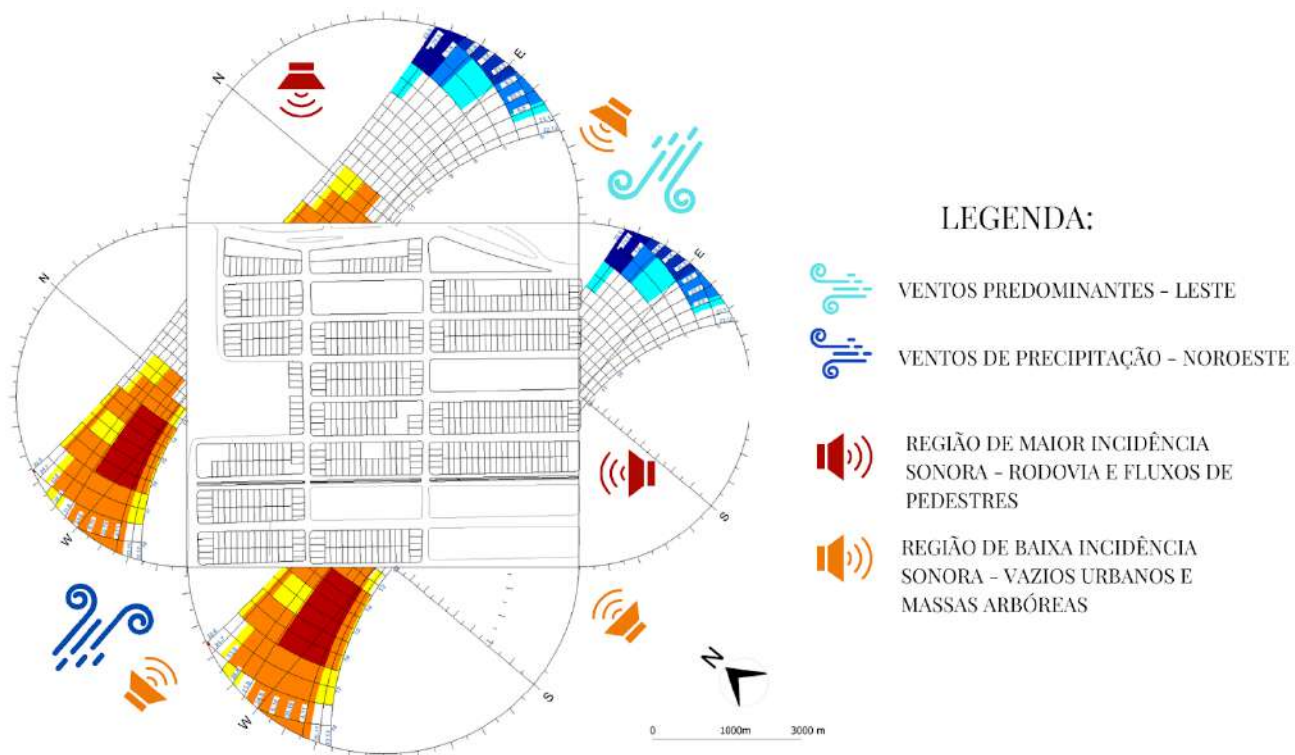


Fonte: Da Autora, 2023.

A Figura 29 apresenta as implicações da insolação, ruídos, ventos predominantes e precipitação, destacando que o ruído proveniente das vias é a principal fonte de perturbação. A análise sobre a incidência de luz solar nas fachadas revela o seguinte:

As fachadas voltadas para o norte recebem insolação no período da manhã, das 05:30 às 14:30, totalizando 9 horas de exposição solar. Já as fachadas voltadas para o leste recebem luz solar durante a parte da manhã, a partir das 05:30 até às 13:00, o que corresponde a 8 horas e 30 minutos de insolação. Por sua vez, as fachadas voltadas para o sul recebem iluminação predominantemente no período da tarde, das 12:30 às 18:30, totalizando 6 horas de insolação. Quanto às fachadas voltadas para o oeste, elas recebem luz solar somente no período vespertino, das 12:00 às 18:30, com um total de 6 horas e 30 minutos de insolação.

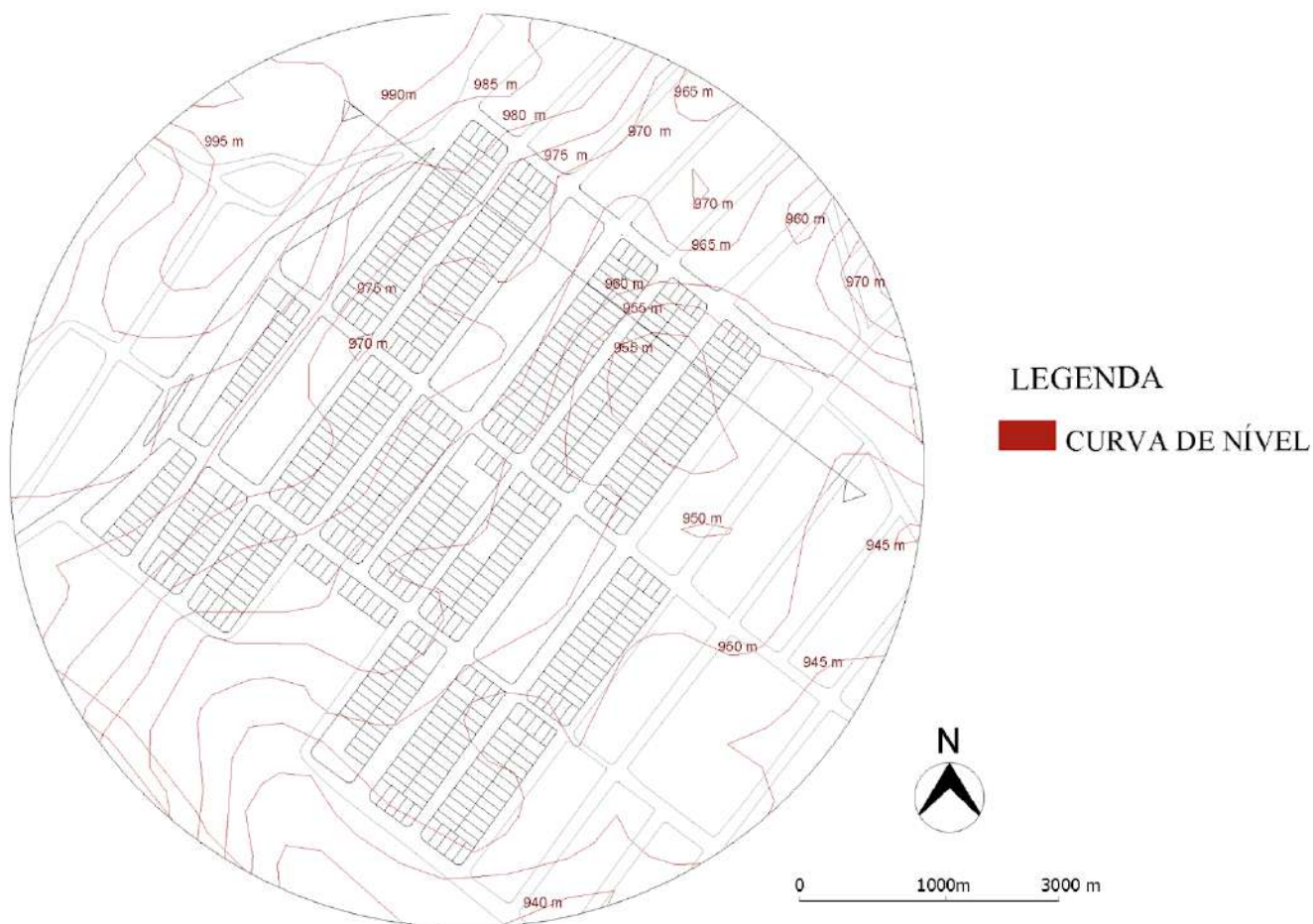
Figura 29 – Mapa de condicionantes bioclimáticos de conforto ambiental



Fonte: Da Autora, 2023.

Na Figura 30, está apresentado o mapa contendo a topografia do local, onde por meio da presença de curvas de nível é possível observar a altimetria do terreno.

Figura 30 – Mapa de aspectos bioclimáticos topografia e corte altimétrico



Fonte: Da Autora, 2023.

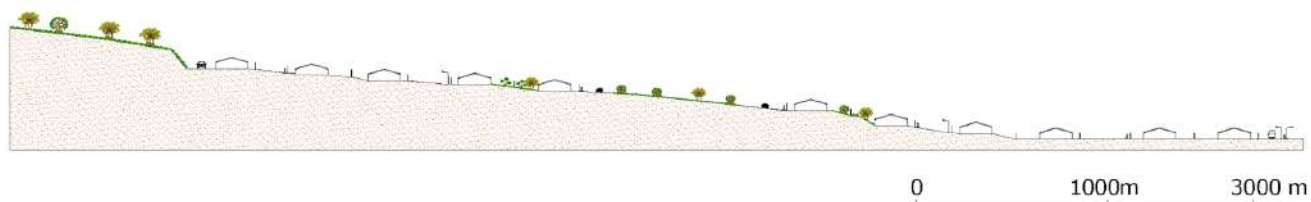
Na Figura 31, está representado o corte humanizado na qual é possível observar os diferentes níveis do terreno e como isso interfere na implantação do conjunto habitacional. Dessa forma, foi possível calcular a inclinação do terreno de 7,87% através da seguinte fórmula:

$$I = (h/l) \times 100$$

$$I = (51,00 \text{ m}/647,26 \text{ m}) \times 100$$

$$I = 7,87 \%$$

Figura 31 – Corte altimétrico humanizado do terreno

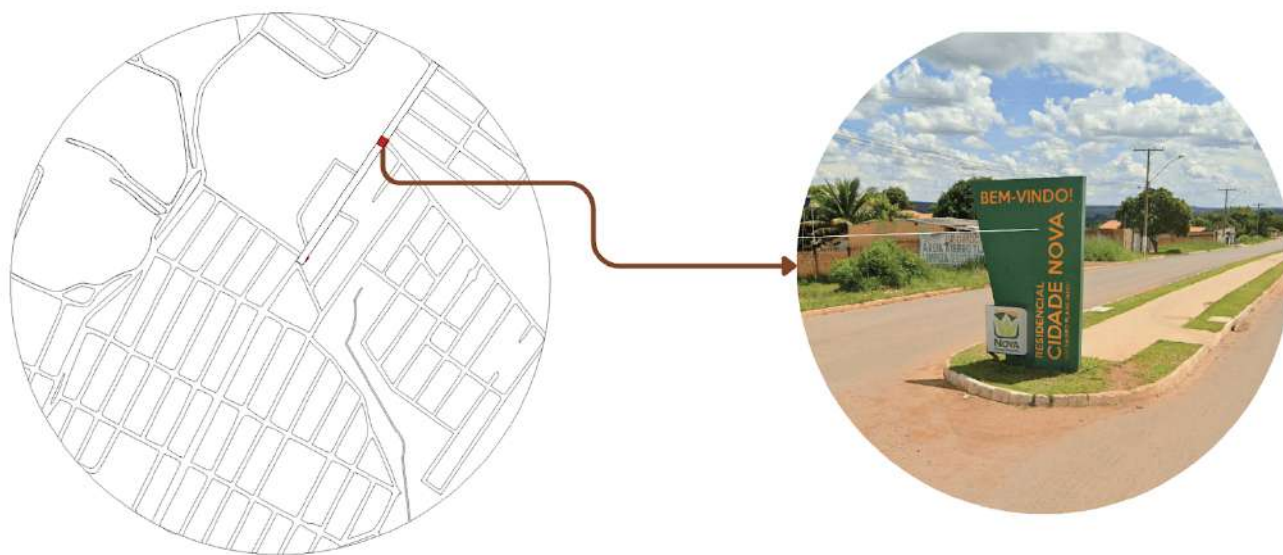


Fonte: Da Autora, 2023.

6.3. Dimensões morfológicas

Devido o município do Novo Gama - Go ser uma cidade dormitório, A sua principal caracterização expressivo simbólico, representando na Figura 32 é a placa de boas vindas a área residencial Cidade Nova localizada próxima ao Residencial Santa Luzia porque ao passar um longo período longe da sua residência em seus locais de trabalho a comunidade residente ali construiu um vínculo emocional de consolo ao visualizar a placa e evocar a memória a sua chegada em sua casa .

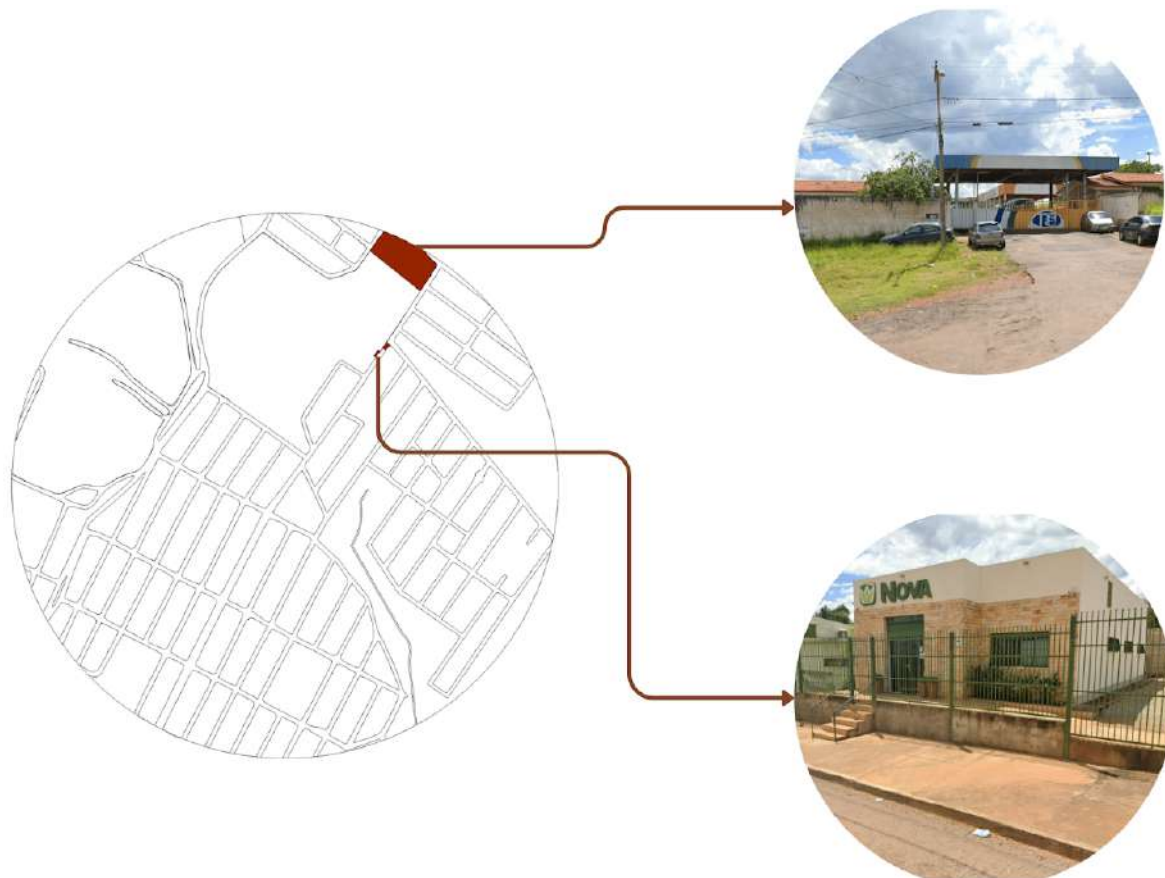
Figura 32 – Expressivo simbólico



Fonte: Da Autora, 2023.

Na área de análise do conjunto habitacional, destacam-se como referências importantes a garagem da Anapolina e a edificação do consórcio da cidade nova, conforme ilustrado na Figura 33. Essas construções possuem relevância pública e representam os pontos de referência mais próximos da área em análise, sendo elementos fundamentais na dimensão topoceptiva do conjunto em estudo.

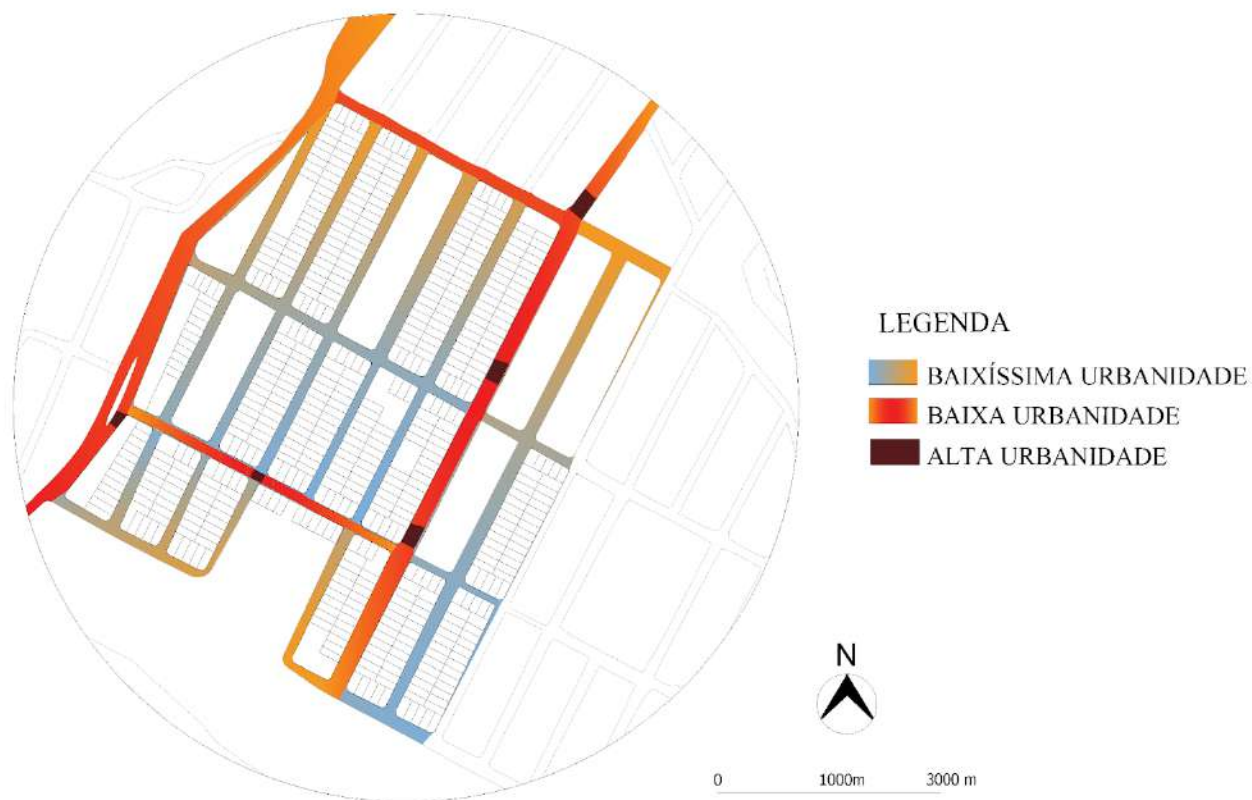
Figura 33 – Dimensão topoceptiva



Fonte: Da Autora, 2023.

Ao analisar a Figura 34, fica claro que a região apresenta uma grande concentração de pessoas ao longo da rota do ônibus, principalmente nas paradas. Essa observação revela uma realidade em que as pessoas têm apenas as paradas de ônibus como pontos de encontro e interação social em seu dia a dia, especialmente quando estão a caminho do trabalho. A ausência de áreas de recreação e lazer nas proximidades contribui para essa situação, limitando as opções de convívio social e entretenimento na região.

Figura 34 – Mapa de Urbanidade



Fonte: Da Autora, 2023.

Com base na Figura 35, podemos identificar diferentes tipos de fachadas presentes na área analisada. As fachadas ativas são aquelas que possuem interação com as calçadas, caracterizadas pela presença de estabelecimentos comerciais e atividades que se estendem para o espaço público. Por outro lado, as fachadas amistosas são aquelas em que não há barreiras visuais entre o espaço interno e externo, promovendo uma integração harmoniosa entre ambos os espaços.

Porém, a predominância na área de análise é das fachadas monótonas, que são caracterizadas pela presença de muros e portões. Essas fachadas criam uma sensação de isolamento e falta de interação com o ambiente urbano, contribuindo para a formação de uma paisagem monótona e pouco convidativa.

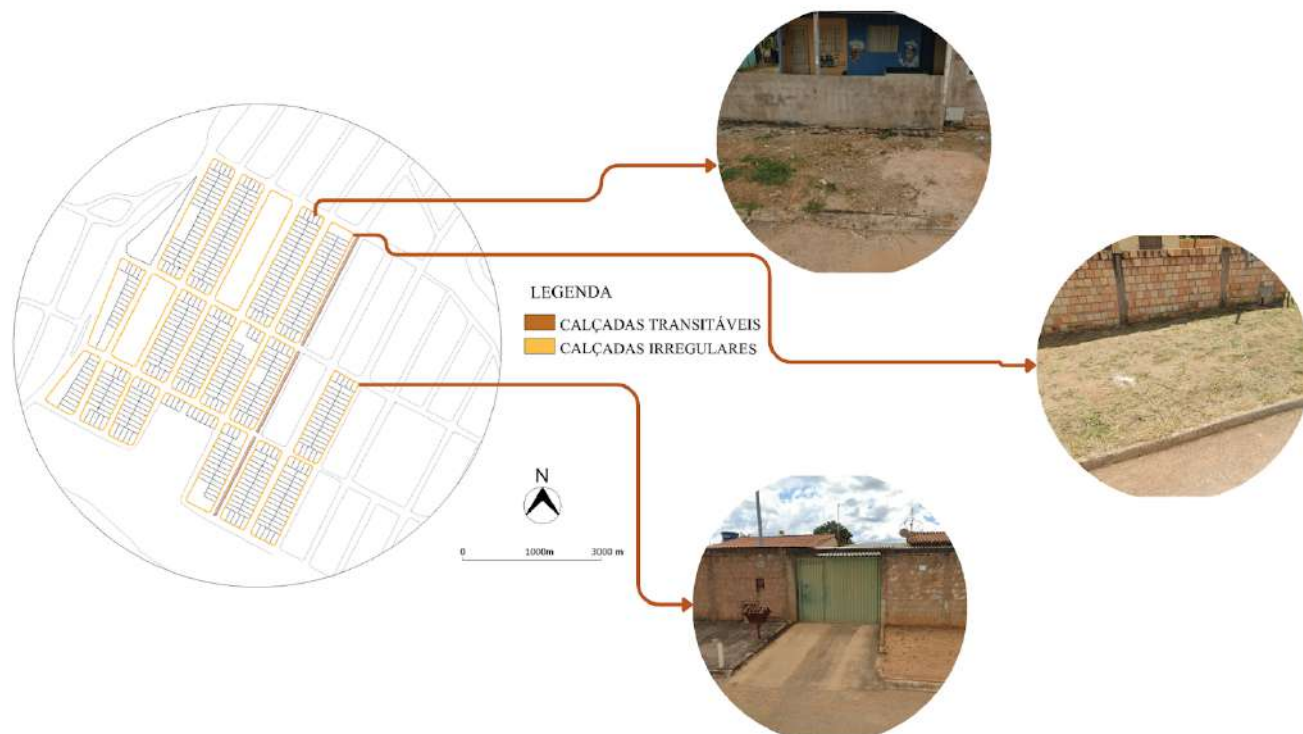
Figura 35 – Mapa de análise de fachada



Fonte: Da Autora, 2023.

As calçadas que possuem boas condições se encontram em uma área centralizada do conjunto como é apresentado na figura 36, no entanto, as calçadas localizadas em áreas locais apresentam condições precárias, chegando a ser inutilizáveis devido à destruição ou, em certos trechos, à ausência de passeio adequado.

Figura 36 – Mapa de análise de calçada



Fonte: Da Autora, 2023.

De acordo com a análise do conjunto habitacional Santa Luzia através de mapas, é possível constatar alguns fatos e problemáticas em sua maioria nas questões de urbanismo. Assim podemos afirmar que, o local necessita da execução de uma série de medidas que visem melhorar o bairro que já se encontra implementado. É de extrema importância que a questão de mobilidade e acessibilidade do local seja feita com o objetivo de atender de forma segura e funcional seus habitantes. Também devem ser tomadas algumas medidas quanto à infraestrutura no local, pois é possível notar que por conta da implantação em um local inapropriado, houve uma série de ocasiões que trouxeram problemas, principalmente em função do escoamento incorreto das águas da chuva. Por fim, entende-se que ações voltadas ao urbanismo e infraestrutura seriam essenciais para diminuir e até acabar com a problemática presente no local.

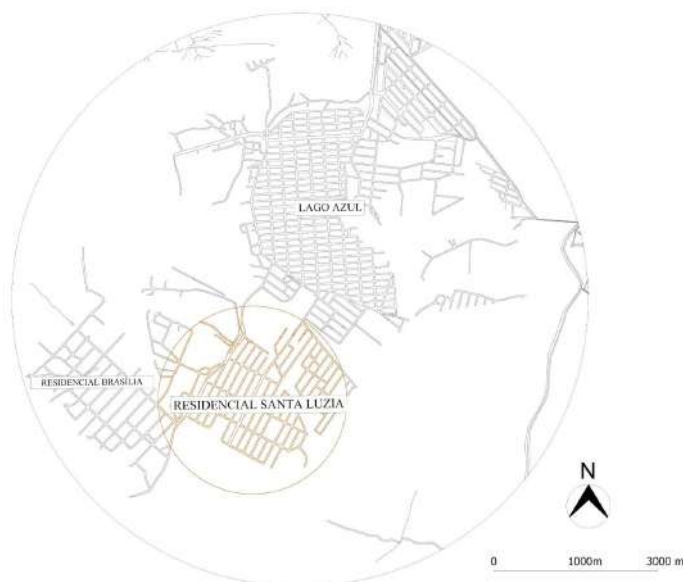
7 DIRETRIZES DE PROJETO

Abaixo, serão abordadas informações importantes que devem ser analisadas e aplicadas em projeto. É de extrema importância o conhecimento da realidade vivida pela comunidade local para que sejam propostas regras na elaboração e execução desses projetos urbanísticos, trazendo melhorias na vida das pessoas que vivem no Residencial Santa Luzia e em sua proximidade.

7.1. Aspectos funcionais

O objetivo principal da pesquisa atual é proporcionar a criação de um espaço urbano que atenda às necessidades dos usuários, incorporando áreas dedicadas à cultura, esporte e lazer. Portanto, a análise do perfil dos usuários será conduzida com enfoque no público-alvo do conjunto habitacional Santa Luzia e das cidades vizinhas, como o bairro Jardim Lago Azul e Residencial Brasília como apresentado na Figura 37. Esses bairros são caracterizados como "cidades dormitório", o que significa que a maioria de seus moradores realiza suas atividades diárias em outras localidades que oferecem melhores oportunidades de emprego. Como resultado, essa população sai de suas residências pela manhã e retorna somente no final do dia, configurando-se como uma população noturna (Figura 38).

Figura 37 – Mapa Meso: Lago Azul e Residencial Brasília



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 38 – Imagem do Residencial Santa Luzia



Fonte: Da Autora, 2023.

7.2. Conceito

O projeto é fundamentado no conceito de "Ageing in place" (envelhecimento no lugar), que envolve a habilidade de viver tanto em casa como na comunidade, preservando a segurança, independência e conforto, sem considerar a idade, a renda ou o nível de habilidade da pessoa. Essa abordagem visa garantir uma qualidade de vida para todos, independentemente do local onde residem, e isso está diretamente alinhado com o contexto de estudo do espaço urbano do conjunto habitacional.

7.3. Partido

O projeto tem como objetivo proporcionar uma melhor qualidade de vida para todos os usuários, oferecendo diversidades espaciais adequadas para todas as idades, tornando o ambiente urbano um lugar agradável durante o ciclo de vida dos seus habitantes. Isso será alcançado por meio da criação de espaços públicos que promovem a educação, cultura, esporte, saúde e lazer.

Dado que a área de intervenção é caracterizada como uma "cidade dormitório", devido à distância das áreas de trabalho, a proposta de intervenção inclui a criação de lotes mistos. Isso visa

incentivar o desenvolvimento de áreas comerciais e oferecer oportunidades para a geração de renda financeira nas próprias residências ou nas proximidades.

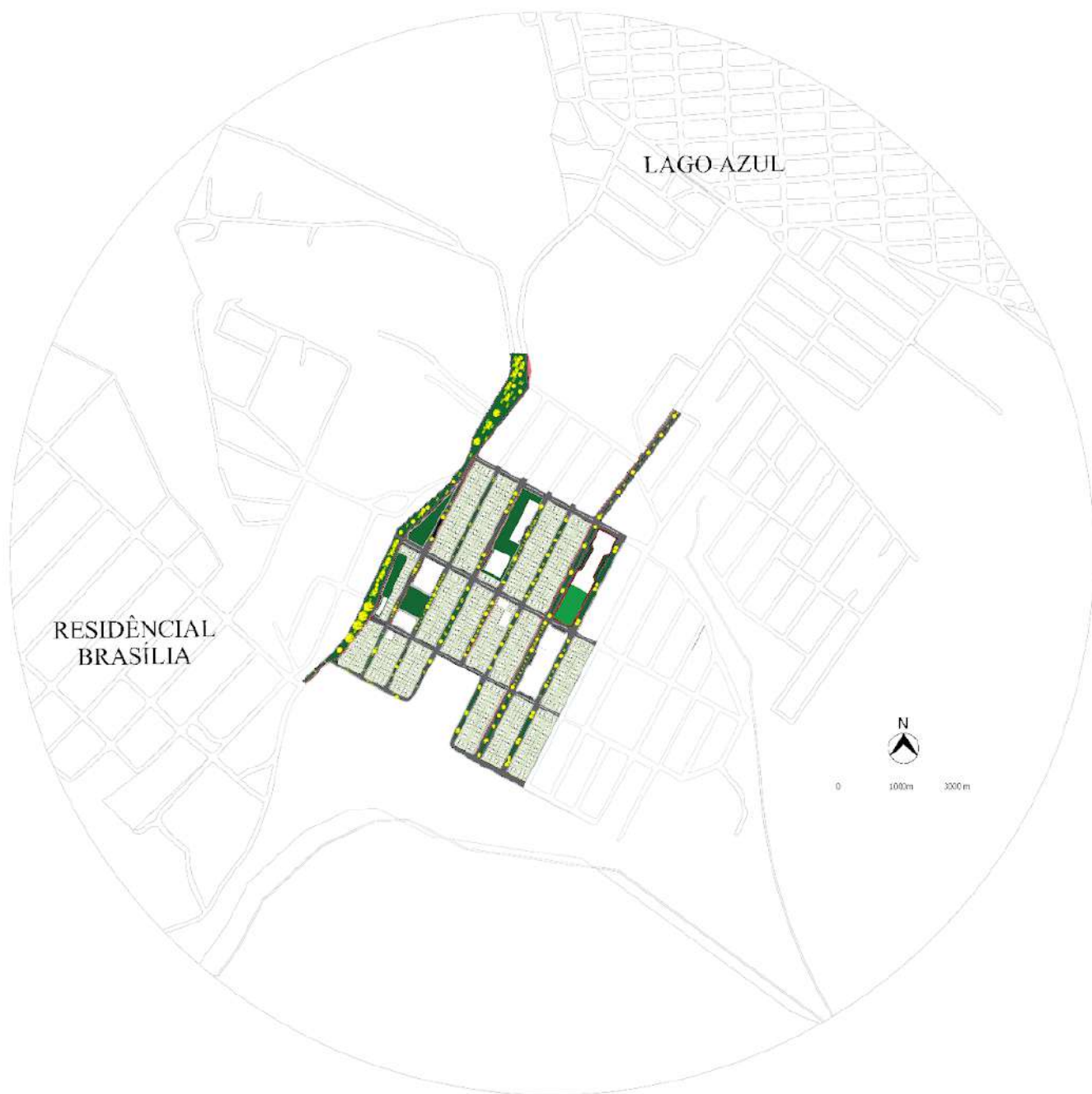
Além disso, o projeto estabelece uma nova relação entre a rua e o meio ambiente, transformando a rua em um agente de mudança que abriga espaços para o florescimento de uma 'vida verde' nas vias públicas. Isso tornará o projeto mais ecológico, priorizando os pedestres e promovendo a conexão entre a vida humana e a natureza.

Quanto à conectividade, o projeto visa interligar toda a área, criando um amplo passeio que permitirá que pedestres e ciclistas percorrem todo o local com facilidade

7.4. Masterplan

Após a análise da área urbana do conjunto habitacional, fica evidente a falta de espaços de lazer, áreas qualificadas e instalações institucionais. Em uma avaliação em uma escala mais ampla, tornou-se claro que há uma necessidade presente de instalações institucionais, como esportivas, educacionais e de saúde. Portanto, o objetivo do projeto é atender às necessidades dos moradores residentes do Conjunto Habitacional Santa Luzia e beneficiar também os moradores dos bairros vizinhos como o Jardim Lago Azul e Residencial Brasília.

Figura 39 – Masterplan (Lago azul e Residencial Brasília)



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 40 – Masterplan



Fonte: Da Autora, 2023.

7.5. Sistema viário

No que diz respeito à rede viária, foi sugerida a criação e organização da infraestrutura viária existente, que foi classificada em três tipos distintos: vias locais, vias coletoras e vias arteriais.

As vias locais, por definição, representam aquelas que estão localizadas nas proximidades imediatas das áreas residenciais. Por outro lado, as vias coletoras desempenham um papel fundamental ao permitir a ligação entre diferentes áreas e facilitar a transição das vias coletoras para as arteriais. Já as vias arteriais têm a função de conectar conjunto habitacional com as comunidades adjacentes

No projeto, foi determinado que todas as vias arteriais terão uma velocidade máxima de 40 Km/h, com a prioridade de garantir a máxima segurança para todos os usuários. Esta medida visa a minimizar riscos e proporcionar um ambiente viário mais seguro para os motoristas, ciclistas e pedestres.

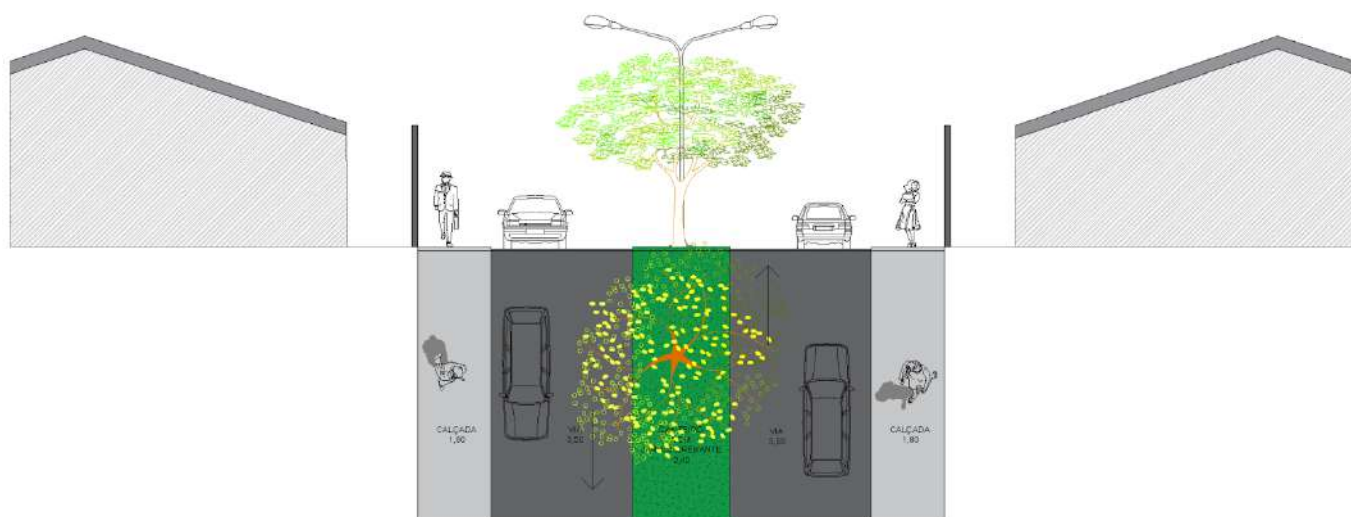
Além disso, as vias coletoras desempenharam um papel crucial no acesso às áreas comerciais do conjunto habitacional. Dada a sua proximidade com essas zonas comerciais, essas vias coletoras terão um impacto significativo na acessibilidade a lojas, serviços e atividades comerciais, tornando-as um componente essencial na valorização da mobilidade local e no desenvolvimento econômico da região (Figura 41)

Figura 41 – Sistema viário



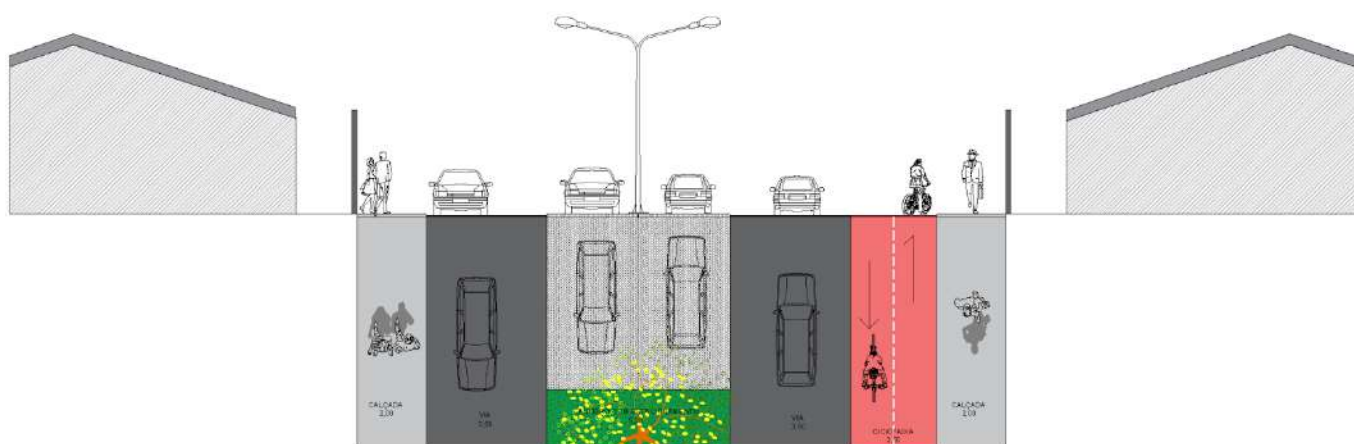
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 42 – Via local 01 - 2,00 a 13,00 metros



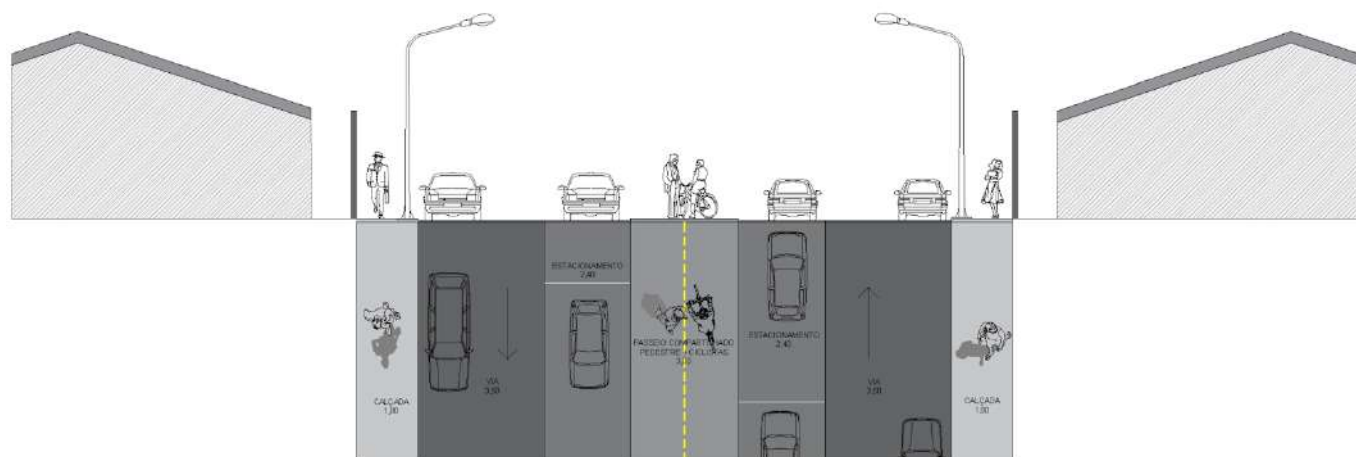
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 43 – Via local 02- 2,00 a 13,00 metros



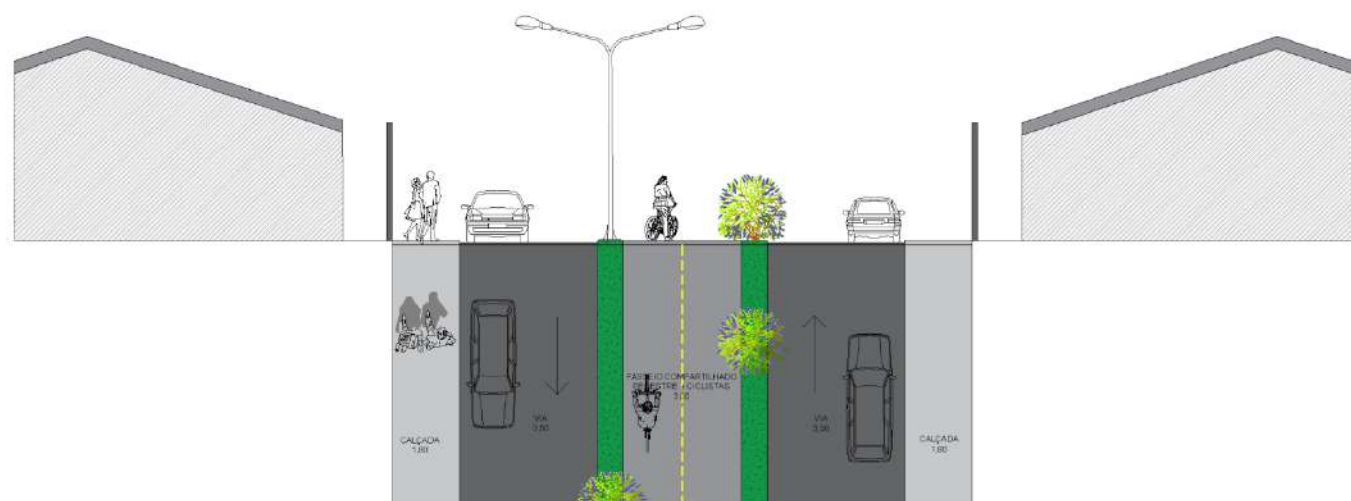
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 44 – Via coletora 01- 1,80 a 18,00 metros



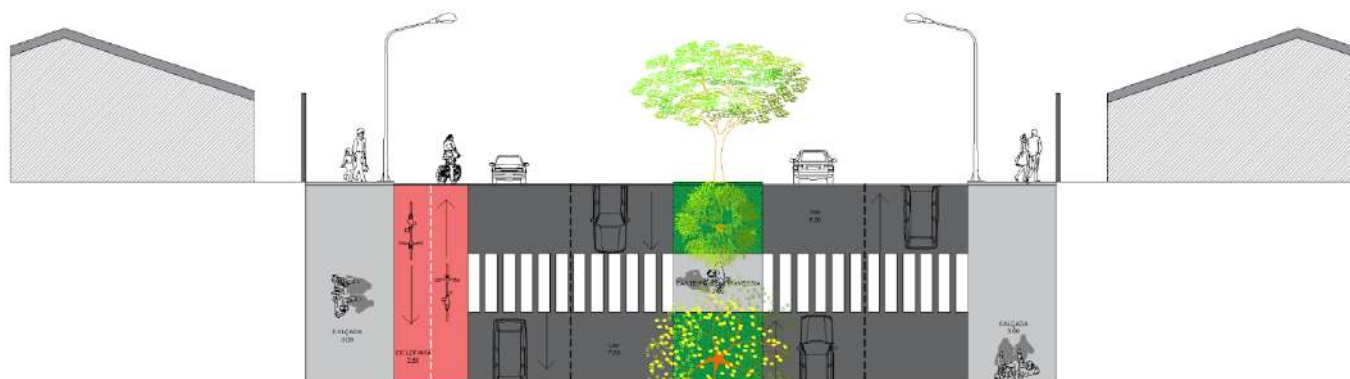
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 45 – Via coletora 02 - 1,80 a 15,00 metros



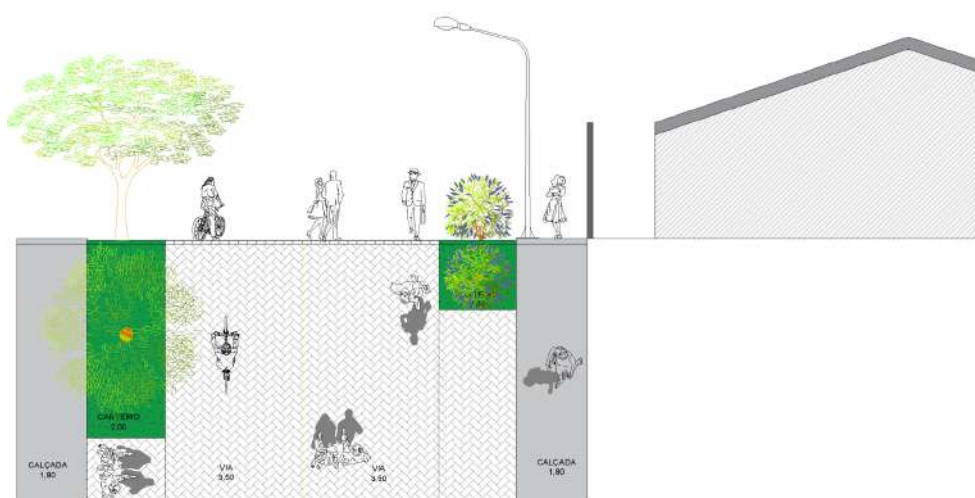
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 46 – Via arterial - 3,00 a 21,41 metros



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 47 – Via ecológica- 1,80 a 14,60 metros



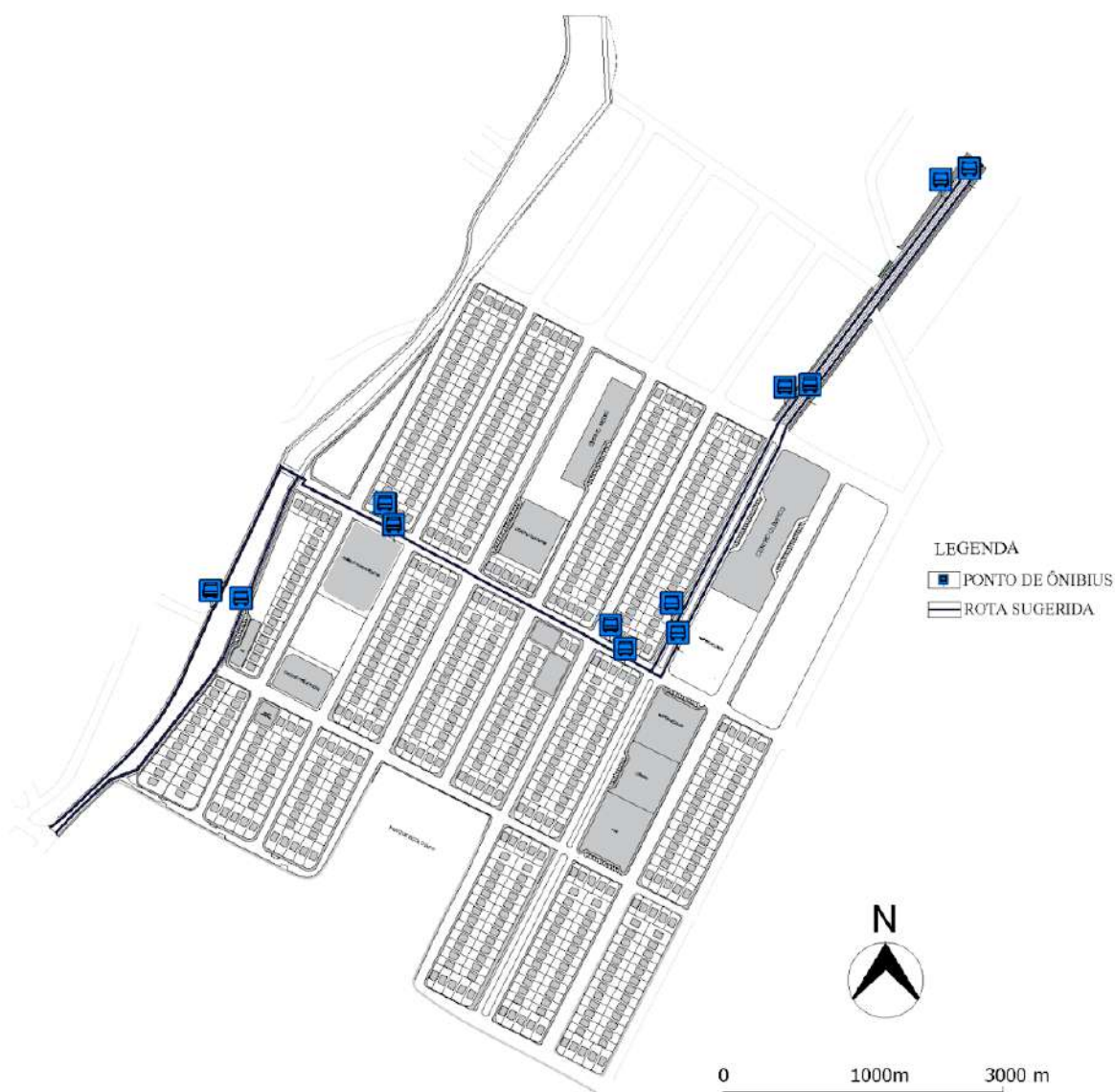
Fonte: Da Autora, 2023.

7.6. Mobilidade

Dado que um dos principais objetivos do projeto é melhorar a mobilidade, a proposta abrange a instalação de diversos pontos de ônibus. Os trajetos dos ônibus até esses pontos abrangem todas as áreas do conjunto habitacional, promovendo uma integração entre todos os locais do projeto. Para assegurar a acessibilidade, foi garantido que a distância máxima entre as paradas seja de 350 metros como é apresentado na Figura 48.

Além disso, o planejamento das áreas destinadas às bicicletas abrange toda a extensão da intervenção proposta, seja por meio de ciclofaixas ou ciclovias. Isso permite um tráfego seguro para os ciclistas, promovendo uma conexão entre todas as áreas do bairro e incentivando o uso da mobilidade ativa em toda a comunidade. Essas medidas visam proporcionar alternativas de transporte sustentável e acessível para os moradores (Figura 49).

Figura 48 – Mobilidade Urbana- percurso do ônibus



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 49 – Mobilidade Urbana- Percurso ciclável



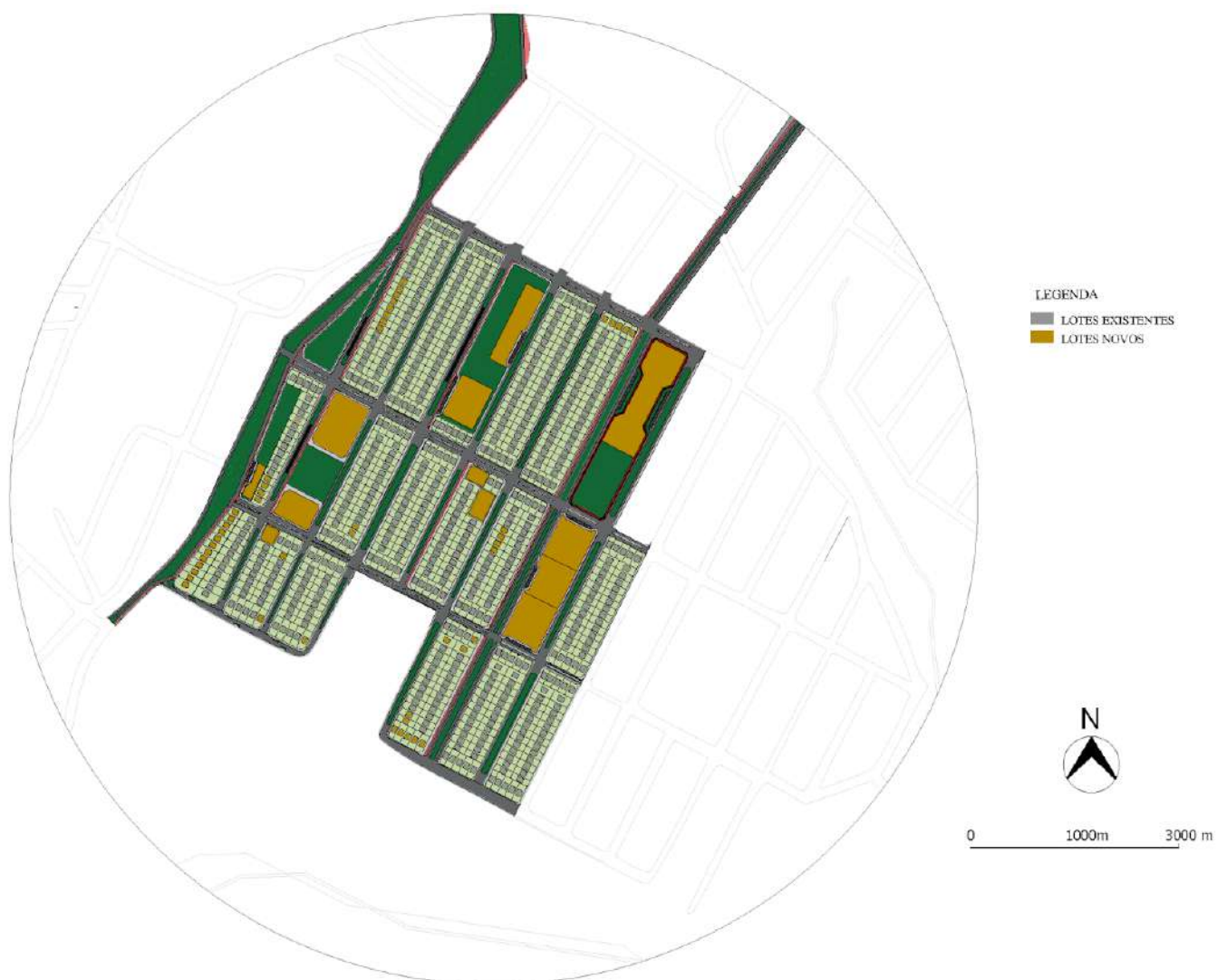
Fonte: Da Autora, 2023.

7.7. Sistema de lotes

Um dos principais objetivos da intervenção é aproveitar os espaços vazios disponíveis e contribuir para a redução do déficit habitacional. A proposta inclui a criação de 58 novos loteamentos em áreas urbanas desocupadas no conjunto habitacional, com ênfase no aumento da densidade populacional no local (Figura 50). Esses loteamentos serão destinados a usos residenciais, comerciais e institucionais, podendo ser utilizados para a construção de novas escolas, unidades de saúde, centros culturais, instalações esportivas e outros fins (Figura 51).

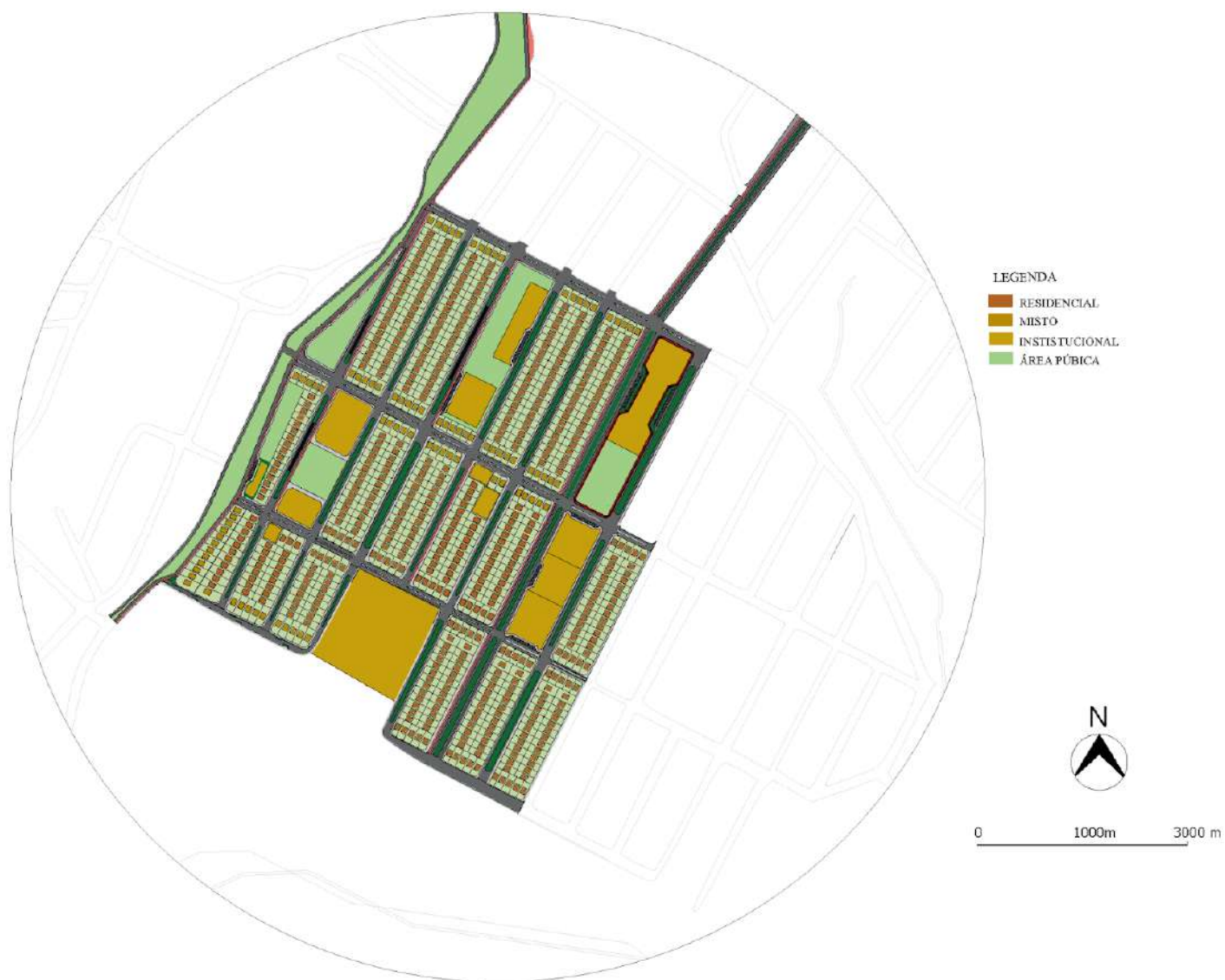
Essa iniciativa visa não apenas proporcionar moradias adicionais, mas também promover o desenvolvimento econômico e social da região, oferecendo uma gama diversificada de serviços e instalações que atendam às necessidades da comunidade local. Dessa forma, busca-se não apenas resolver questões habitacionais, mas também criar um ambiente urbano mais completo e sustentável (Figura 52).

Figura 50 – Lotes novos



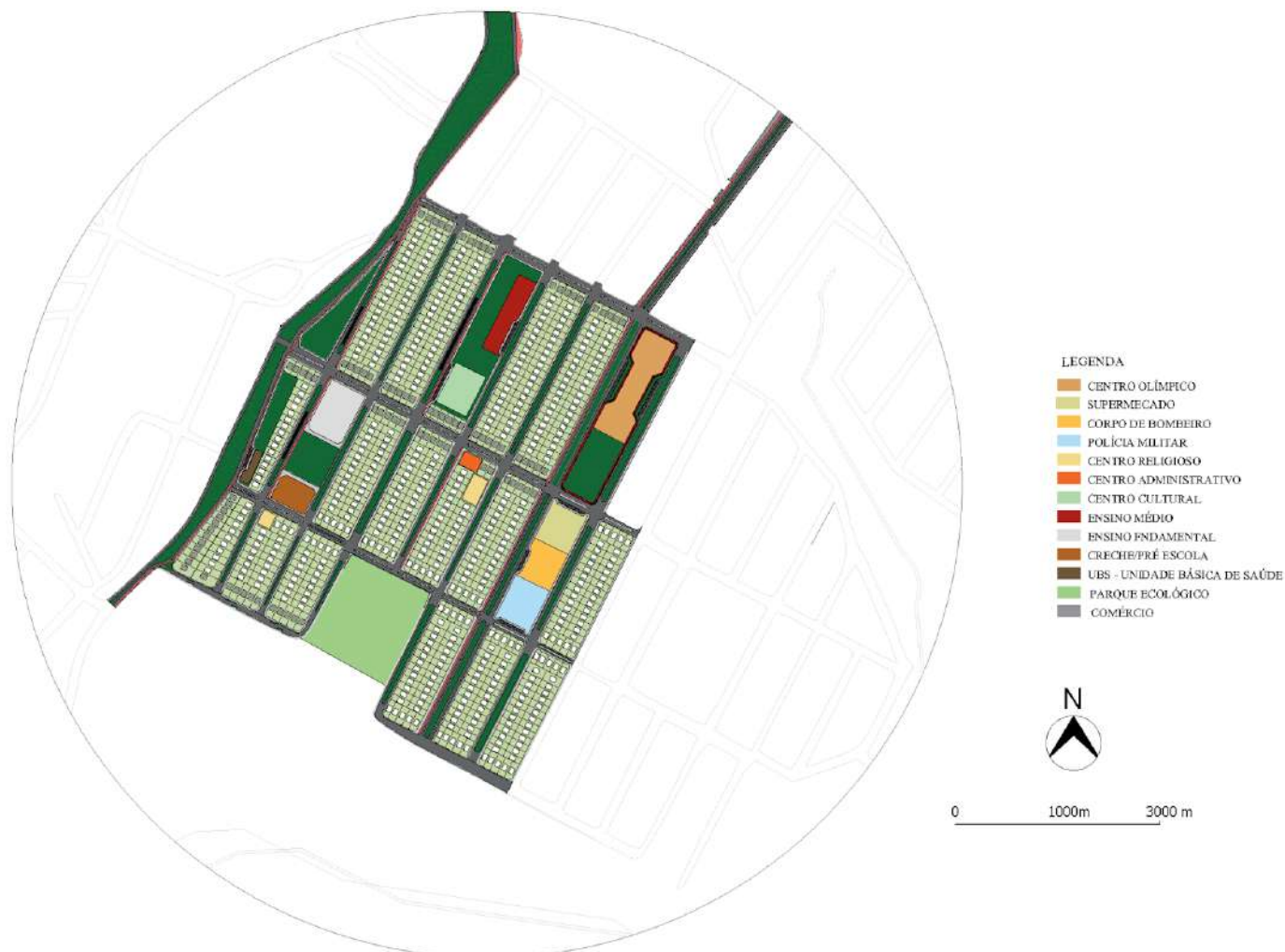
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 51 – Usos do solo



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 52 – Distribuição de usos de lotes



Fonte: Da Autora, 2023.

7.8. Espaços públicos

Um dos principais objetivos da intervenção é otimizar os espaços vazios disponíveis, transformando-os em áreas públicas que injetem vitalidade e dinamismo no conjunto habitacional. Para alcançar esse objetivo, o projeto abrange uma diversidade de instalações esportivas, como uma skate plaza, equipamentos de academia ao ar livre para idosos, estação de calistenia para os jovens, quadras de areia, campo society, campo sintético e uma pista de cooper. Além disso, o projeto oferece espaços de lazer, como praças que incluem áreas gourmet com a presença de food trucks, adicionando uma camada extra de atividades ao ambiente. Também são contemplados

parquinhos integrados às duas escolas de ensino fundamental e uma área inclusiva para idosos, que inclui uma praça específica com horta comunitária, jardim contemplativo e áreas de convivência.

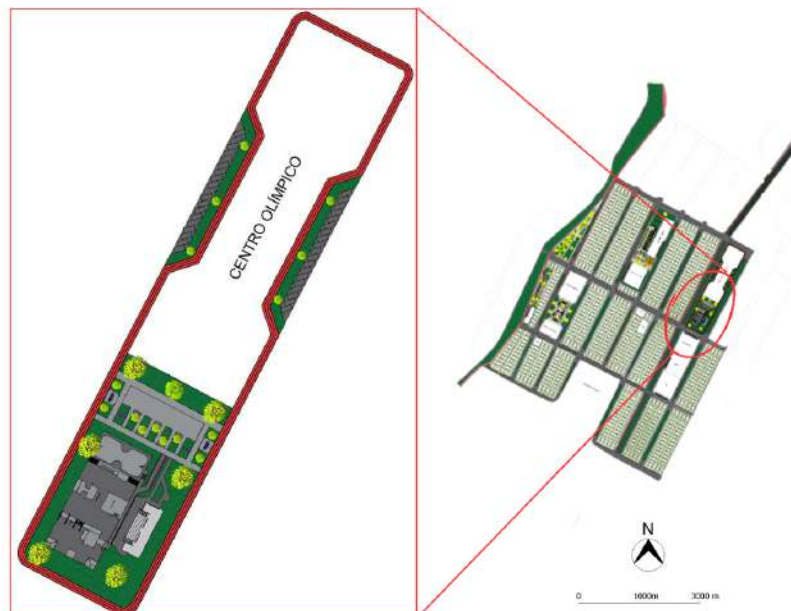
Um foco importante do projeto é a infraestrutura verde, uma vez que a região sofre com alagamentos frequentes. A presença de vegetação desempenha um papel crucial na gestão da drenagem, funcionando como um sistema natural de escoamento de água. Para lidar com esse desafio, foi criada uma área de canteiro verde, posicionada estrategicamente para captar o excesso de água e facilitar sua drenagem por meio dessa infraestrutura verde. Isso não apenas melhora a qualidade ambiental da área, mas também a torna mais resiliente aos eventos climáticos adversos.

Figura 53 – Espaços públicos



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 54 – Espaço de esporte



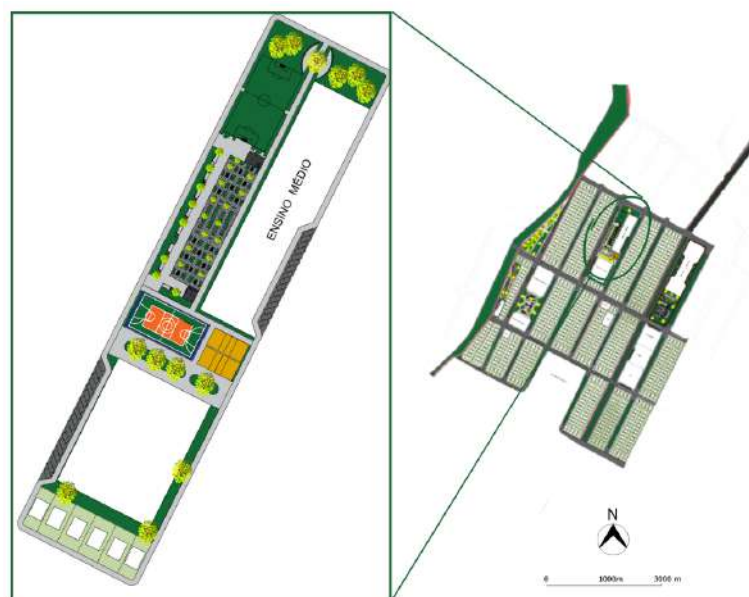
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 55 – Perspectiva do espaço de esporte



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 56 – Espaço de lazer



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 57 –Perspectiva espaço de lazer



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 58 – Espaço de recreação



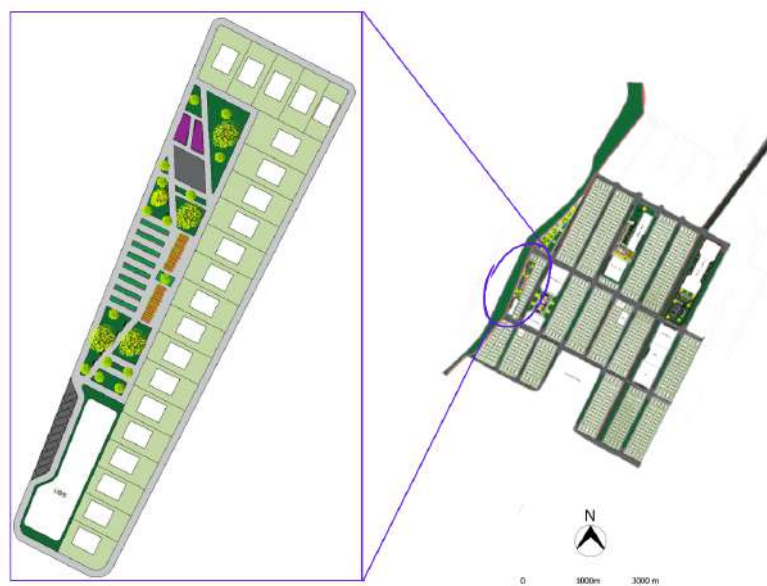
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 59 –Perspectiva do espaço de recreação



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 60 – Espaço do idoso



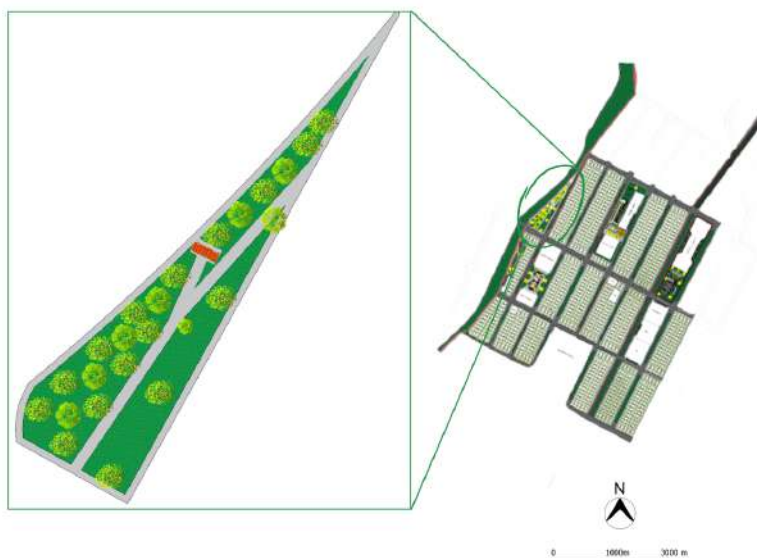
Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 61 – Perspectiva do idoso



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 62 – Espaço verde



Fonte: Da Autora, 2023.

Figura 63 – Perspectiva do espaço verde



Fonte: Da Autora, 2023.

8 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a apresentação da proposta de projeto, desenvolveu-se um produto que atendeu às demandas iniciais. A melhoria da área pública, a organização do sistema viário para promover uma mobilidade mais eficiente, a implementação de calçadas e ciclovias, além da integração de infraestrutura verde, foram abordadas e solucionadas por meio de um projeto que oferece equipamentos essenciais para o dia a dia dos moradores.

Este estudo evidencia que os projetos habitacionais de cunho social têm o potencial de aprimorar significativamente a qualidade de vida no espaço urbano dos conjuntos para seus usuários. Buscando transformar as áreas públicas externas em espaços atrativos e convidativos, oferecendo mais opções para os pedestres e ciclistas, através da implementação de calçadas e ciclovias. Isso não apenas elimina a necessidade de deslocamento para outras áreas distantes em busca de lazer e qualidade de vida, mas também promove uma integração mais completa da comunidade local com seu entorno, estimulando um senso de pertencimento e conexão com o ambiente urbano.

Por fim, esse trabalho não apenas aborda a melhoria das condições físicas do espaço urbano, mas também visa promover um impacto positivo nas vidas dos moradores do Residencial Santa Luzia. A transformação das áreas públicas não é apenas uma questão estética, mas sim uma oportunidade de fortalecer laços comunitários, promover a acessibilidade e oferecer um ambiente mais acolhedor e seguro. Portanto, esse esforço contínuo de requalificação não apenas remodela fisicamente o ambiente, mas também reforça o tecido social e o senso de identidade da comunidade, criando um legado duradouro para as gerações futuras.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 10520**: informação e documentação: citações em documentos: apresentação. Rio de Janeiro, 2002.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 6023**: informação e documentação: referências: elaboração. Rio de Janeiro, 2018.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14724**: informação e documentação: trabalhos acadêmicos: apresentação. Rio de Janeiro, 2005.

ARCHDAILY. Conjunto Habitacional do Jardim Edite / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>. Acesso em: 19 jun. 2023.

ARCHDAILY. Reurbanização do Sapé . Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/796521/reurbanizacao-do-sape-base-urbana-plus-pessoa-arquitetos>. Acesso em: 3 set. 2023.

ARCHDAILY. **Reurbanização do Sapé** . Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/796521/reurbanizacao-do-sape-base-urbana-plus-pessoa-arquitetos>. Acesso em: 3 set. 2023.

BBC NEWS BRASIL. MARICATO, Ermínia. Minha Casa Minha Vida piorou cidades e alimentou especulação imobiliária, diz ex-secretária do governo Lula. BBC. Disponível em: <https://www.bbc.com/portuguese/brasil-44205520>. Acesso em: 19 jun. 2023.

BONDUKI, Nabil. Do Projeto Moradia ao programa Minha casa, Minha vida . 82. ed. São Paulo - SP : TEORIA E DEBATE , 2009. p. 8-14.

BONDUKI, Nabil. Origens da Habitação Social no Brasil : Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria . 6. ed. São Paulo - SP: Estação liberdade LTDA., 2013. p. 8-322.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula . 1. ed. universidade de São Judas Tadeu : arq.urb revista do programa de pós graduação stricto sensu em arquitetura e urbanismo , 2015. p. 70-104.

CARDOSO, Adauto. O Programa Minha Casa Minha Vida e seus Efeitos Territoriais . 1. ed. Rio de Janeiro - RJ: Letra Capital Editora , 2013. p. 7-332.

CIDADES, Ministério Das. Política nacional de habitação : Cadernos mcidades habitação . 1. ed. Brasília - DF: Ministério Das Cidades, 2004. p. 7-94.

CORREIA, Telma. De vila operária a cidade-companhia: as aglomerações criadas por empresas no vocabulário especializado e vernacular.. 4. ed. [S.l.]: Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 2001. p. 83-98.

DENALDI, Rosana. Políticas de Urbanização de Favelas: Evolução e Impasses : Tese de Doutorado . 1. ed. [S.l.]: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Universidade de São Paulo, 2003. p. 1-200.

GOV.BR. Entregue cerca de 1,6 milhão de moradias em todo o país entre 2019 e 2022. Disponível em:<https://www.gov.br/pt-br/noticias/transito-e-transportes/2022/12/entregue-cerca-de-1-6-milhao-de-moradias-em-todo-o-pais-entre-2019-e-2022#:~:text=O%20Governo%20Federal%2C%20por%20meio,Programa%20Casa%20Verde%20e%20Amarela..> Acesso em: 20 jun. 2023.

GOV.BR. Programa Minha Casa, Minha Vida . Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida.> . Acesso em: 19 jun. 2023.

GOVERNO DO ESTADO DE GOIÁS GABINETE CIVIL DA GOVERNADORIA SUPERINTENDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO.. LEI Nº 13.532, DE 15 DE OUTUBRO DE 1999.. Disponível em: <https://legisla.casacivil.go.gov.br/api/v2/pesquisa/legislacoes/81899/pdf>. Acesso em: 24 jun. 2023.

HABITAÇÃO, M. D. C. /. S. N. D. Plano Nacional de Habitação . 1. ed. Brasília - DF : Ministério das Cidades / Secretaria Nacional de Habitação , 2009. p. 8-188.

HARVEY, David. David Harvey cidades rebeldes: Do direito à cidade à revolução urbana . 1. ed. São Paulo - SP: Martins editora livraria ltda, 2014. p. 9-289.

HENRI, Lefebvre. O direito à cidade . 5. ed. São Paulo - SP: centauro editora , 2008. p. 10-141.

IBGE. Brasil Goiás Novo Gama. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/go/novo-gama/panorama>. Acesso em: 24 jun. 2023.

IPEA . Do Casa Verde e Amarela ao Banco Nacional da Habitação, passando pelo Minha Casa Minha Vida: Uma avaliação da velha nova política de desenvolvimento urbano. Disponível em: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.econstor.eu/bitstream/10419/265270/1/1799755886.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2023.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades . 1. ed. São Paulo - SP: martins fontes editoras l, 2000. p. 1-296.

LE MONDE DIPLOMATIQUE BRASIL. Os tons de cinza do Casa Verde e Amarela. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/os-tons-de-cinza-do-casa-verde-e-amarela/>. Acesso em: 20 jun. 2023.

LE MONDE DIPLOMATIQUE BRASIL. RAQUEL ROLNIK E KAZUO NAKANO. As armadilhas do pacote habitacional. Disponível em: <https://diplomatie.org.br/as-armadilhas-do-pacote-habitacional/>. Acesso em: 19 jun. 2023.

MARGUTI, Bárbara. Políticas de habitação : Repositório do conhecimento do IPEA. 1. ed. Brasil: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2012. p. 119-131.

MARICATO, Erminia. Brasil, Cidades : alternativas para a crise urbana. 7. ed. RJ: editora vozes, 2013. p. 15-187.

MARICATO, Ermínia. Erminia Maricato: O impasse da política Urbana no Brasil. 1. ed. Rio de Janeiro - RJ: Editora Vozes, 2011. p. 19-185.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade . 7. ed. São Paulo - SP: SARAIVA.S.A LIVREIROS EDITORES , 2000. p. 8-78.

MARICATO, Ermínia. Para entender a Crise Urbana . 1. ed. São Paulo - SP : Editora Expressão Popular, 2015. p. 17-103.

MEDEIROS, Marigon E. Cinco Mil Dias : O Brasil Na Era do Lulismo . 1. ed. São Paulo - SP: Boitempo , 2017. p. 9-400.

OLIVEN, Ruben. Urbanização Social no Brasil . 1. ed. Rio de Janeiro - RJ: Edelstein, 2010. p. 3-129.

PREFEITURA, Novo Gama. Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama - GO: Lei 633 - 06. 1. ed. Novo Gama : Prefeitura Municipal de Novo Gama - GO , 2006. p. 5-66.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL SECRETARIA ESPECIAL PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. MEDIDA PROVISÓRIA Nº 1.162, DE 14 DE FEVEREIRO DE 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2023-2026/2023/Mpv/mpv1162.htm. Acesso em: 24 jun. 2023.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 24 jun. 2023.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. DO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA – PMCMV . Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111977.htm. Acesso em: 20 jun. 2023.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. LEI No 10.257, DE 10 DE JULHO DE 2001.. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 24 jun. 2023.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL SUBCHEFIA PARA ASSUNTOS JURÍDICOS. LEI N° 11.124, DE 16 DE JUNHO DE 2005.. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/111124.htm. Acesso em: 24 jun. 2023.

ROLNIK, Raquel. Guerra dos Lugares : A colonização da Terra e da Moradia na era das Finanças. 1. ed. São Paulo - SP : Boitempo, 2015. p. 10-413.

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades . 1. ed. São Paulo - SP: martins fontes editoras l, 2000. p. 1-296.

SANTOS, Milton. A urbanização brasileira . 1. ed. [S.l.]: Editora Hucitec, 1993. p. 12-126.
SECRETARIA DE ESTADO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E HABITAÇÃO. Política Habitacional. Disponível em: <https://www.seduh.df.gov.br/politica-habitacional-2/>. Acesso em: 24 jun. 2023.

SANTOS Junior e Montandon. A trajetória brasileira em busca do direito à cidade: os quinze anos de estatuto da cidade e as novas perspectivas à luz da nova agenda urbana : Repositório do conhecimento do IPEA. 1. ed. Brasil: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), 2012. p. 12-23.

VILLAÇA, Flávio. O que todo cidadão precisa saber sobre habitação . 1. ed. São Paulo - SP: Global , 1986. p. 3-54.

VERA, Margaux Hildebrandt. O programa Minha Casa Minha Vida e as repercussões na dinâmica socioespacial e sua inserção no contexto urbano na área conurbada de Florianópolis. 2014. 261 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Urbanismo, História e Arquitetura da Cidade, Centro Tecnológico, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2014.

ANEXOS

PRANCHA COM MASTERPLAN

PRANCHA COM LOTES NOVOS

PRANCHA DE USOS DO SOLO

PRANCHA DE SISTEMA VIÁRIO E SEÇÕES VIÁRIAS


PRANCHA DE MOBILIDADE URBANA

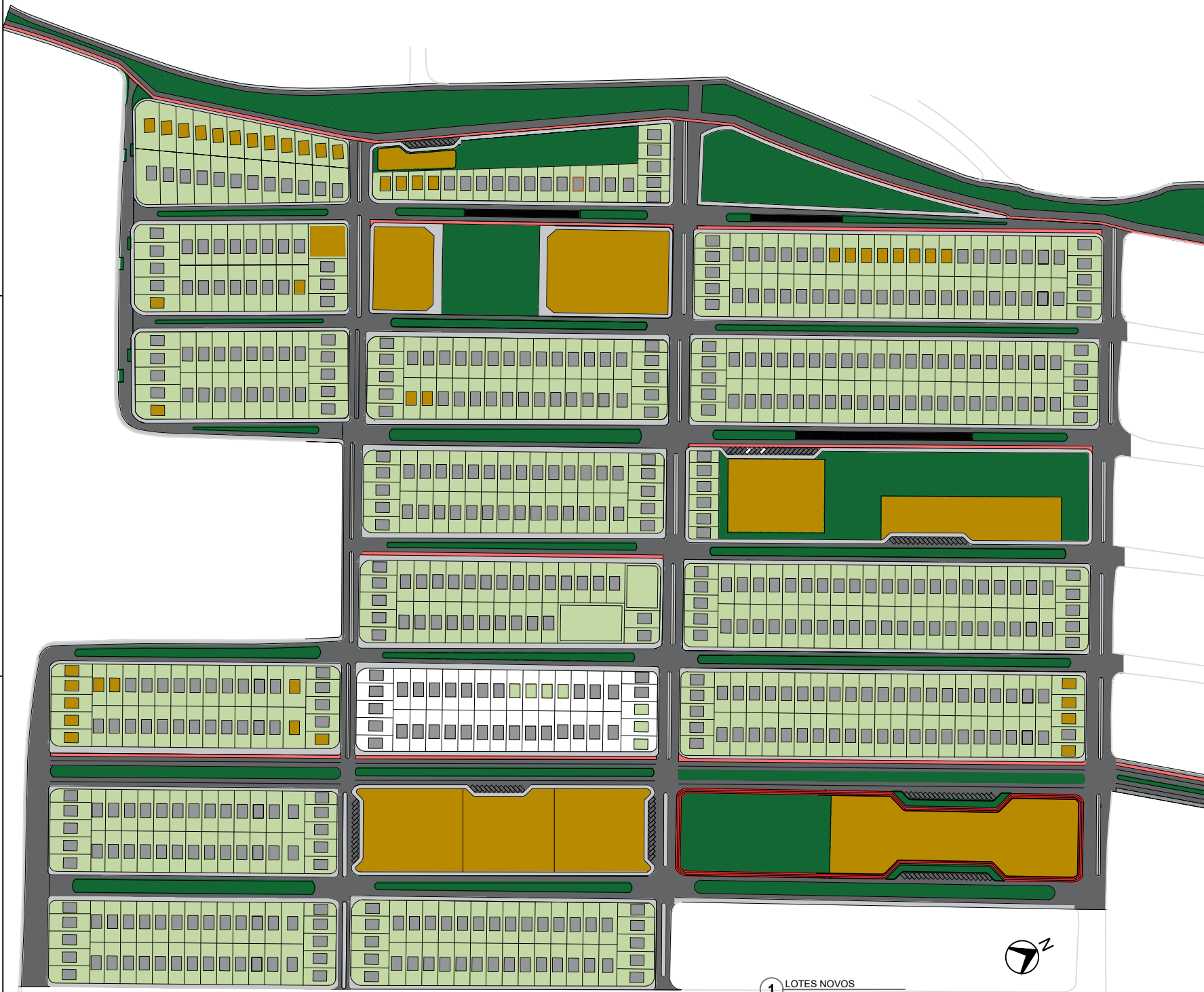
PRANCHA COM ESPAÇOS DE ESPORTE E LAZER

PRANCHA COM ESPAÇO DE LAZER, VERDE E DO IDOSO



1 MASTERPLAN
1:900

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO		FOLHA: 01 / 07
		CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC DISCENTE: MARIANA ALVES NERES ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO
TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO		
PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO DATA: 2023/2		
CONTEÚDO: MASTERPLAN		
ESCALA: INDICADO EM PROJETO		
AUTENTICAÇÕES		



LEGENDA

- LOTES EXISTENTES
- LOTES NOVOS

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

FOLHA:
02 / 07



CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL
APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC

DISCENTE: MARIANA ALVES NERES
ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO

TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO
HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO

PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano

ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO

DATA: 2023/2

CONTEÚDO: LOTES NOVOS

ESCALA: INDICADO EM PROJETO

AUTENTICAÇÕES


1 LOTES NOVOS
1:1500



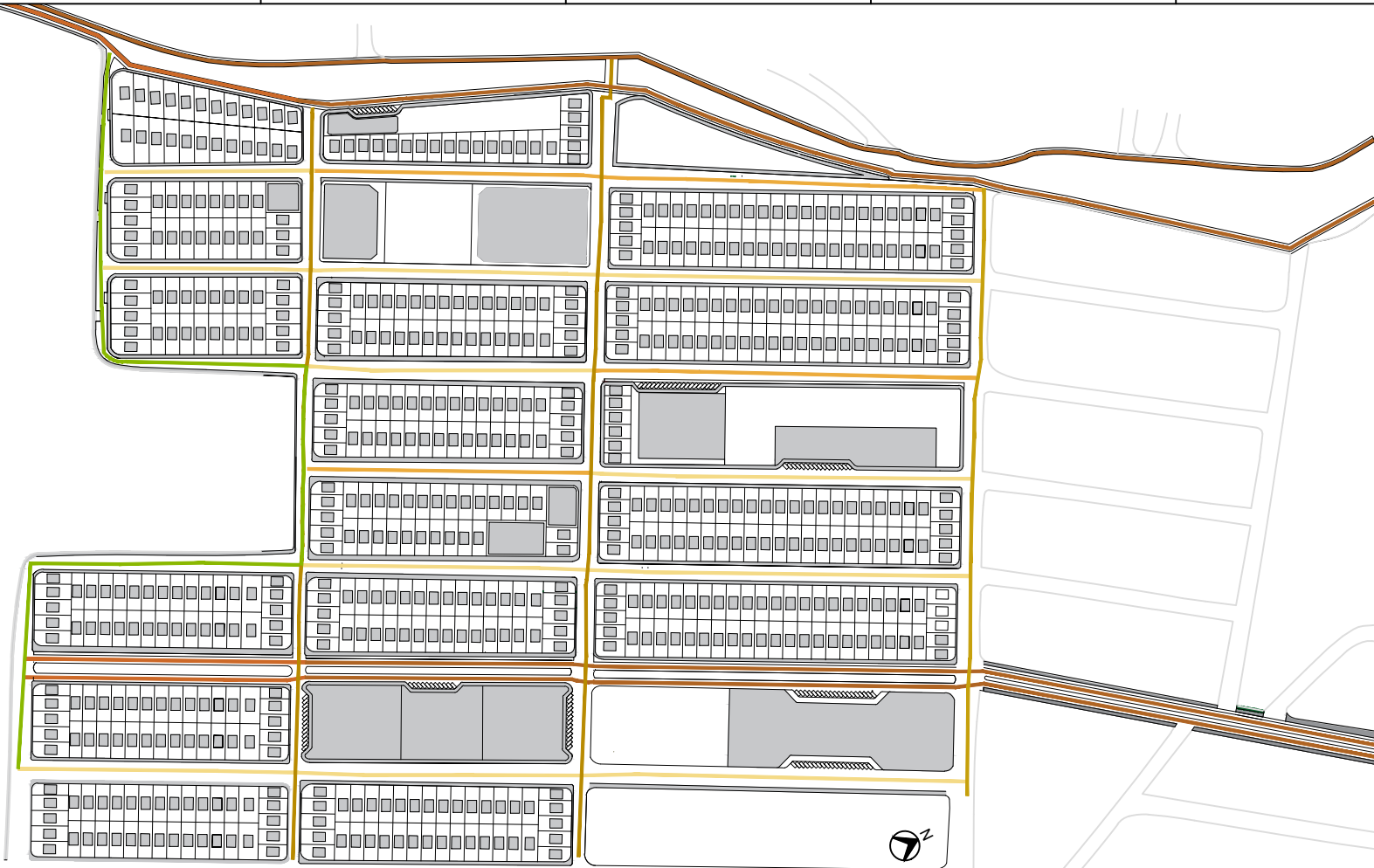


- LEGENDA
- CENTRO OLÍMPICO
 - SUPERMERCADO
 - CORPO DE BOMBEIRO
 - POLÍCIA MILITAR
 - CENTRO RELIGIOSO
 - CENTRO ADMINISTRATIVO
 - CENTRO CULTURAL
 - ENSINO MÉDIO
 - ENSINO FNDAMENTAL
 - CRECHE/PRÉ ESCOLA
 - UBS - UNIDADE BÁSICA DE SAÚDE
 - PARQUE ECOLÓGICO
 - COMÉRCIO

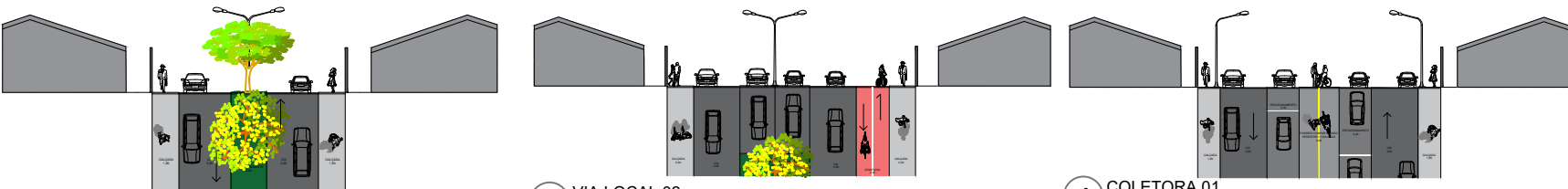
1 USOS DO SOLO
1:900

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO		FOLHA: 03 / 07
 CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC		
DISCENTE: MARIANA ALVES NERES ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO		
TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO		
PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO		
DATA: 2023/2		
CONTEÚDO: USOS DO SOLO		
ESCALA: INDICADO EM PROJETO		
AUTENTICAÇÕES		

- LEGENDA**
- VIA ARTERIAL
 - VIA COLETORA 01
 - VIA COLETORA 02
 - VIA LOCAL 01
 - VIA LOCAL 02
 - VIA DA EXTENSÃO ECOLÓGICA



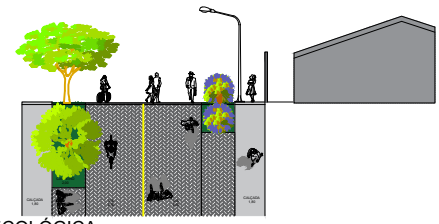
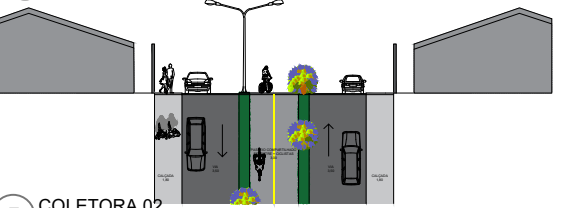
1 SISTEMA VIÁRIO
1:1500



2 VIA LOCAL 01
1:200

3 VIA LOCAL 02
1:200

4 COLETORA 01
1:200







5 COLETORA 02
1:200

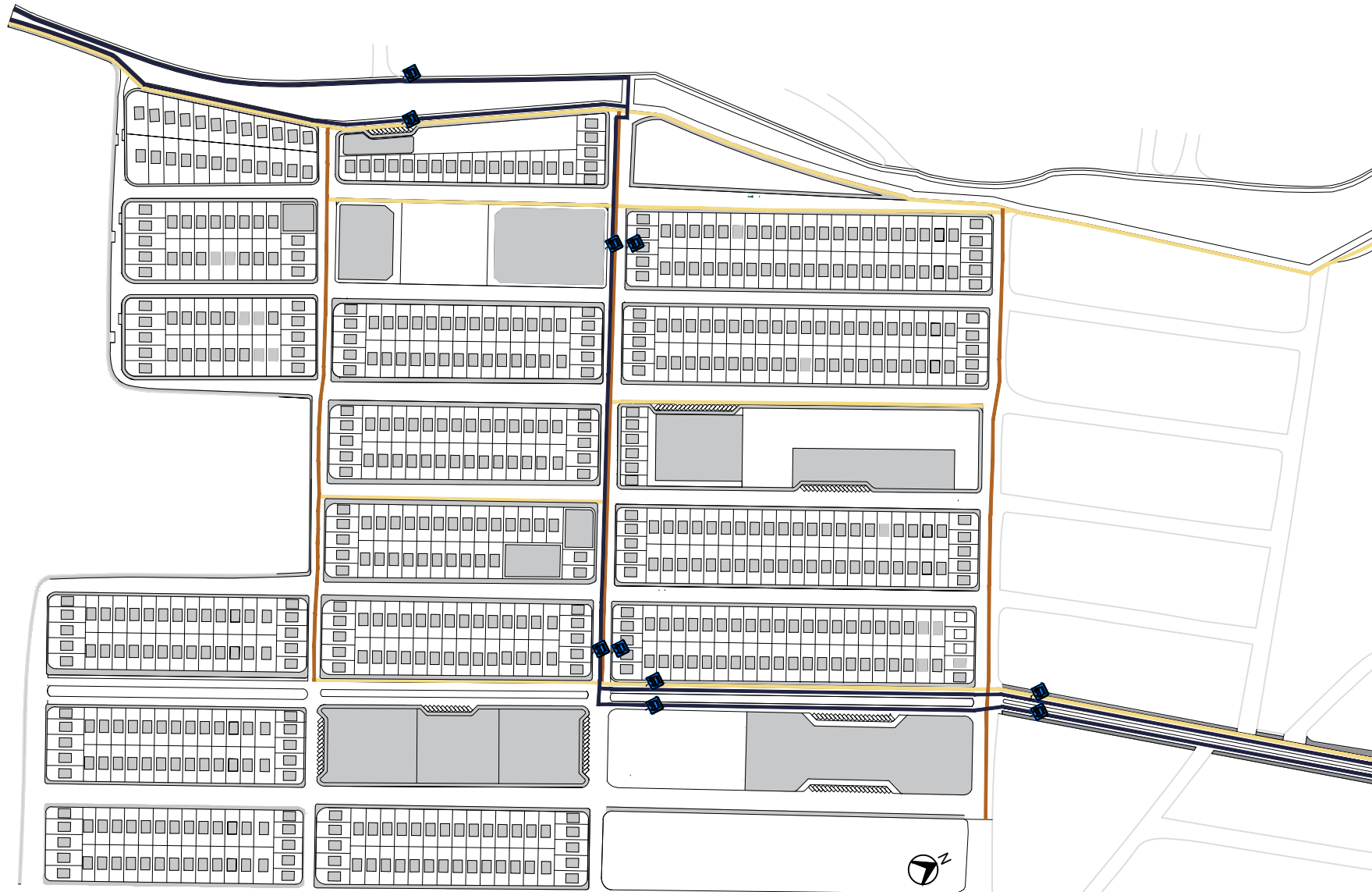
6 ARTERIAL
1:200

7 ECOLÓGICA
1:200

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO	FOLHA: 04 / 07
 CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC <small>DISCENTE: MARIANA ALVES NERES ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO</small>	
TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO <small>PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO DATA: 2023/2</small>	
CONTEÚDO: SISTEMA VIÁRIO, SEÇÕES VIÁRIAS	
ESCALA: INDICADO EM PROJETO	
AUTENTICAÇÕES	

LEGENDA

-  CICLOVIA
-  CICLOFAIXA
-  PONTO DE ÔNIBIUS
-  ROTA SUGERIDA



1 MOBILIDADE
1:1500xp

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO

FOLHA:
06/07



CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL
APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC

DISCENTE: MARIANA ALVES NERES
ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO

TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO
HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO

PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano

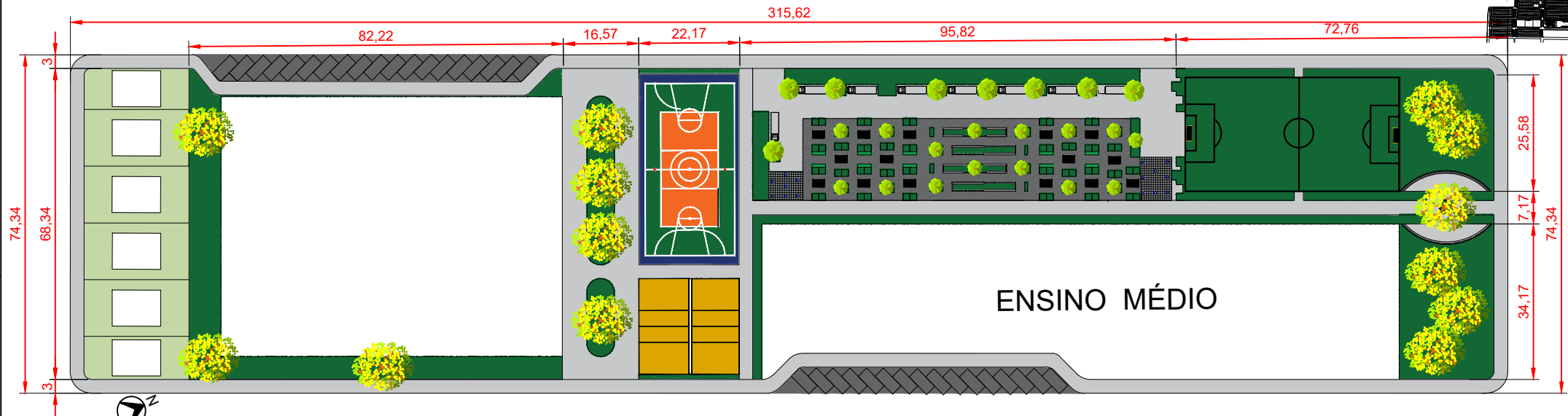
ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO

DATA: 2023/2

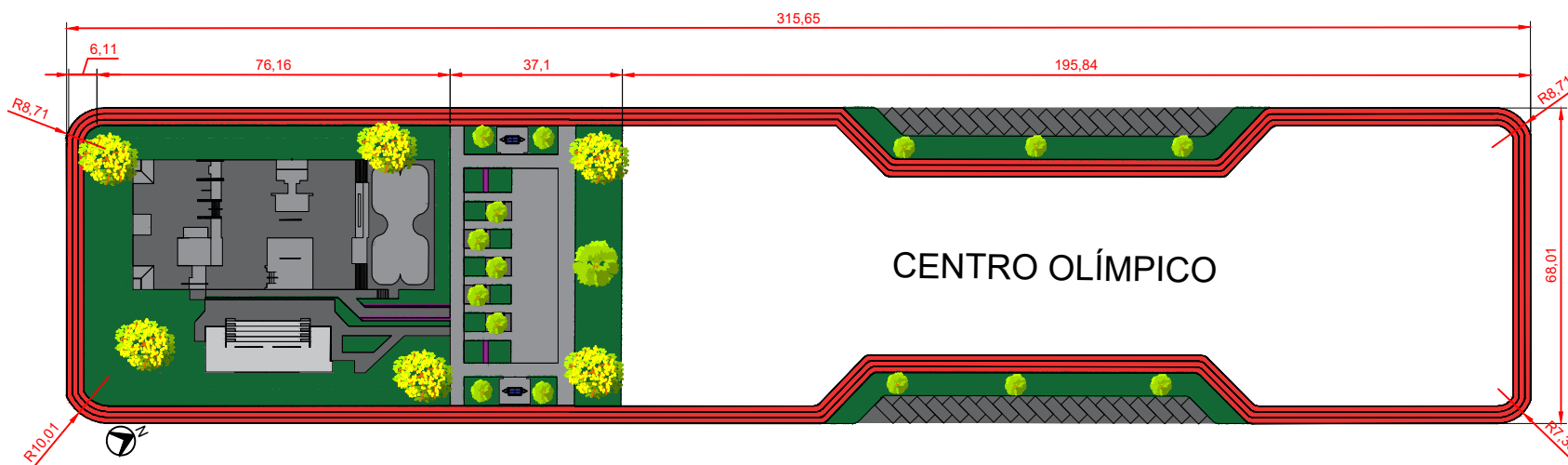
CONTEÚDO: MOBILIDADE

ESCALA: INDICADO EM PROJETO

AUTENTICAÇÕES




1 ESPAÇOS DE LAZER
1:500

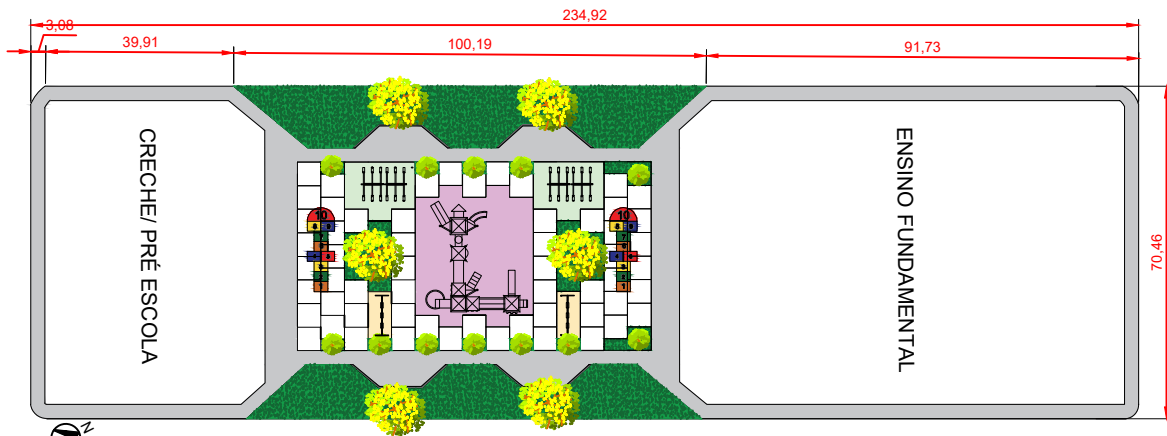


2 ESPAÇOS DE ESPORTES
1:500

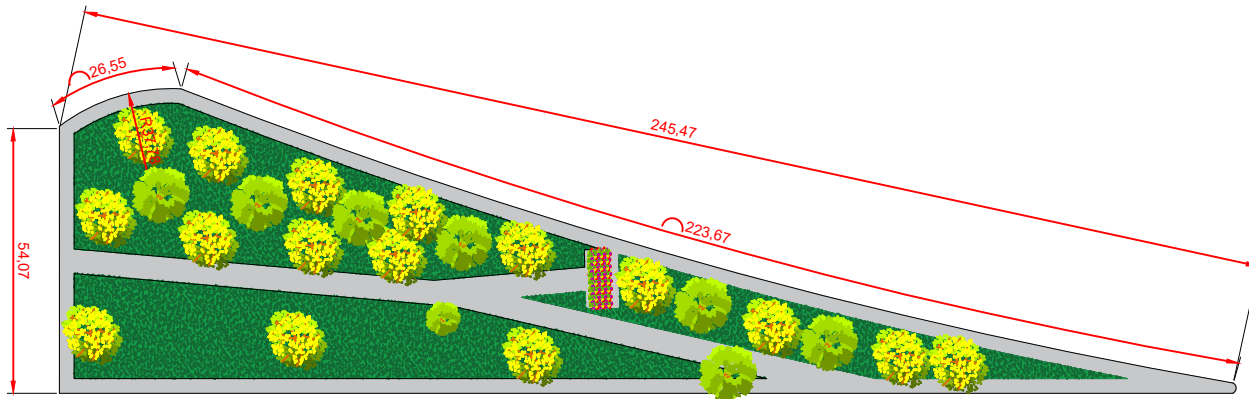
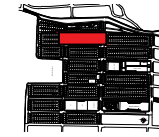
ENSINO MÉDIO

CENTRO OLÍMPICO

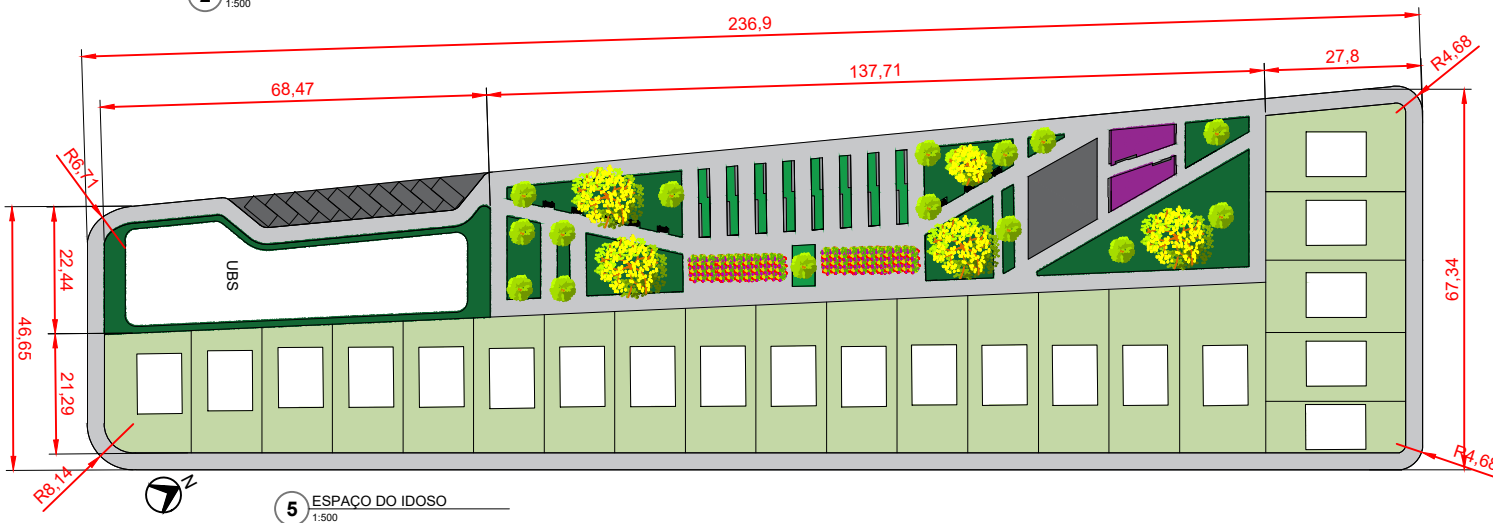
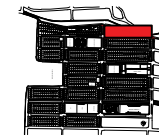
TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO		FOLHA: 06 / 07
 CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC		
DISCENTE: MARIANA ALVES NERES ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO		
TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO		
PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano		
ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO		
DATA: 2023/2		
CONTEÚDO: ESPAÇO DE ESPORTES , ESPAÇO DE LAZER		
ESCALA: INDICADO EM PROJETO		
AUTENTICAÇÕES		



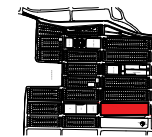
1 ESPAÇO DE RECREAÇÃO
1:500




2 ÁREA VERDE
1:500



5 ESPAÇO DO IDOSO
1:500



TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO		FOLHA: 07 / 07
 CENTRO UNIVERSITÁRIO DO PLANALTO CENTRAL APPARECIDO DOS SANTOS - UNICEPLAC		
DISCENTE: MARIANA ALVES NERES ORIENTADORA: PROF. ME IURI CESÁRI ARAÚJO		
TEMA: REQUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO CONJUNTO HABITACIONAL RESIDENCIAL SANTA LUZIA EM NOVO GAMA - GO		
PROJETO: Requalificação do Espaço Urbano		
ENDEREÇO: Conjunto Habitacional Residencial Santa Luzia, Novo Gama - GO		
DATA: 2023/2		
CONTEÚDO: ESPAÇO DE LAZER, ESPAÇO VERDE E ESPAÇO DO IDOSO		
ESCALA: INDICADO EM PROJETO		
AUTENTICAÇÕES		