



**UNICEPLAC**

**Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos - UNICEPLAC**

**Arquitetura e Urbanismo**

**BRENDA COSTA SOARES**

## **Habitação de Interesse Social: Villas Parque**

Gama-DF

2020

**BRENDA COSTA SOARES**

## **Habitação de Interesse Social: Villas Parque**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como parte das atividades para obtenção do título de **Bacharel**, do curso de **Arquitetura e Urbanismo** do **UNICEPLAC – Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos**.

**Orientadora: Mariana Roberti Bomtempo**  
**Coorientador: Octávio dos Santos Sousa**

Gama-DF

2020

S676h

Soares, Brenda Costa.  
Habitação de interesse social: Villas Parque. / Brenda  
Costa Soares. – 2020.

34 p. il. : color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Centro  
Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos -  
UNICEPLAC, Curso de Arquitetura e Urbanismo, Gama-  
DF, 2020.

Orientação: Profa. Me. Mariana Bomtempo.

1. Arquitetura. 2. Acessível. 3. Interesse popular. 4. Baixo  
custo. I. Título.

**BRENDA COSTA SOARES**

**Habitação de Interesse**

Trabalho de conclusão de curso apresentado como parte das atividades para obtenção do título de **Bacharel**, do curso de **Arquitetura e Urbanismo** do **UNICEPLAC – Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos**.

Gama, 14 de dezembro de 2020.

**Banca Examinadora**

---

Profa. Ma. Mariana Roberti Bomtempo  
Orientador

---

Prof. Me. Octávio dos Santos Sousa  
Examinador

---

Profa. Dra. Diana Bogado Corrêa da Silva  
Examinador

---

Profa. Dra. Gabriela de Souza Tenório  
Examinador

Dedico aos meus pais, por todo amor, apoio e investimento.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço primeiramente a Deus que me fez chegar até aqui com vida, saúde e força de vontade para não desistir.

Agradeço aos meus pais que sempre priorizaram os meus estudos e me incentivaram a seguir o caminho da Arquitetura e Urbanismo.

Agradeço a minha irmã tão amiga e confidente, que acompanhou de perto esses longos 5 anos.

Agradeço aos meus avós que sempre foram fonte de inspiração para minha vida, com tanta garra, nunca desistiram nas adversidades.

Agradeço as minhas primas Sara, Helena e Laura, tão pequenas, mas são um grande combustível para minha jornada.

Agradeço as minhas tias e tios, que sempre tiveram zelo na minha criação e celebram todas as minhas conquistas.

Agradeço a minha psicóloga Mariana Viana, sempre foi tão sábia, com palavras assertivas, me ajudando a não desistir de trilhar o caminho até a formação.

Por fim, agradeço a minha Orientadora Mariana Bomtempo, sem ela esse projeto não sairia do plano das ideias, sempre disposta a ajudar e com as melhores soluções, acompanhou de perto todo o desenvolvimento e me auxiliou durante esses dois semestres. “Continue a nadar.”

Combati o bom combate, acabei a carreira, guardei a fé.  
2 Timóteo 4:7

## **RESUMO**

O presente trabalho final de graduação, propõe a implantação de um conjunto residencial de interesse popular, pensando não só na edificação, mas em como ela impactará na vida dos moradores, trazendo para o complexo equipamentos como creche, parque e comércio. Utilizando de tecnologias que tornem a obra barata, sustentável e segura, para o público alvo, que são as faixas 1 e 2, público este que mais necessita da moradia própria.

Palavras-chave: Arquitetura. Acessível. Interesse Popular. Baixo Custo.

## **ABSTRACT**

The present final graduation work proposes the implantation of a residential complex of popular interest, considering not only the building, but how it affects the lives of the residents, bringing equipment to the complex such as daycare, park and commerce. Using technologies that make a work cheap, sustainable and safe, for the target audience, which are tracks 1 and 2, the public is the one who most needs their own housing.

Keywords: Architecture. Accessible. Popular Interest. Low Cost.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

<b>Figura 1</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil	14
<b>Figura 2</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil	14
<b>Figura 3</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil – Planta Térreo	15
<b>Figura 4</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil - Planta Torre Ampliada	15
<b>Figura 5</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil - Planta Lâmina Ampliada	16
<b>Figura 6</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil – Quadra 1	16
<b>Figura 7</b> – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil – Quadra 2	17
<b>Figura 8</b> - Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes	18
<b>Figura 9</b> - Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Planta	19
<b>Figura 10</b> - Volumetria da restauração	20
<b>Figura 11</b> – Mapa macro	21
<b>Figura 12</b> – Mapa meso	21
<b>Figura 13</b> – Mapa micro	22
<b>Figura 14</b> – Planta com curvas de nível	22
<b>Figura 15</b> - Planta de Sítio	23
<b>Figura 16</b> – Lotes	24
<b>Figura 17</b> – Implantação	27
<b>Figura 18</b> – Planta Baixa	28
<b>Figura 19</b> – Expansão	29
<b>Figura 20</b> – Estrutura	29
<b>Figura 21</b> – Vistas	30
<b>Figura 22</b> – Vistas Villas Parque	31
<b>Figura 23</b> – Vistas Villas Parque	31

## LISTA DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> – População urbana e rural	11
<b>Gráfico 2</b> – Déficit habitacional do Brasil	13

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	07
<b>2</b>	<b>OBJETIVO</b>	08
<b>3</b>	<b>JUTIFICATIVA</b>	09
<b>4</b>	<b>BREVE RESGATE HISTÓRICO</b>	10
<b>5</b>	<b>ESTUDO DE CASO</b>	14
	5.1 CONJUNTO HABITACIONAL JARDIM EDITE	14
	5.2 CONJUNTO RESIDENCIAL PREFEITO MENDES DE MORAES	18
<b>6</b>	<b>ESTUDOS DO SÍTIO</b>	21
<b>7</b>	<b>DIRETRIZES DA PROPOSTA</b>	26
	7.1 REFERÊNCIAS	26
	7.2 SISTEMAS CONSTRUTIVOS	26
	7.3 ESTRATÉGIAS BIOCLIMÁTICAS	26
	7.3 ESTRATÉGIAS DE ACESSIBILIDADE	26
<b>8</b>	<b>IMPLANTAÇÃO</b>	27
<b>9</b>	<b>PLANTA BAIXA</b>	28
<b>10</b>	<b>EXPANSÃO</b>	29
<b>11</b>	<b>ESTRUTURA</b>	29
<b>12</b>	<b>PRODUTO FINAL</b>	30
<b>13</b>	<b>CONCLUSÃO</b>	32
<b>14</b>	<b>BIBLIOGRAFIA</b>	33



## 1. INTRODUÇÃO

A moradia é um direito garantido pela Constituição Federal Brasileira (art. 7º., inciso IV) e está nas diretrizes da política urbana, artigos 182 e 183 (função social das cidades, das terras públicas e proteção jurídica de posse). Além disso, a Emenda Constitucional n. 26, de 2000, art. 6º, incluiu a habitação na lista dos direitos sociais.

A constituição também estabelece como competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios promover programas de construção de moradias e a melhoria das condições habitacionais (art. 23, inciso IX). No âmbito do direito internacional, o Brasil é signatário de diversos pactos e acordos nos quais a moradia é reconhecida como direito humano fundamental, como o Protocolo de San Salvador e o Pacto Internacional de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais (ONU).

O trabalho tem como intuito desenvolver uma proposta para Habitação de Interesse Social localizada no entorno do Distrito Federal, no município de Novo Gama (GO), utilizando de terrenos vazios, que atualmente estão sem uso, com o objetivo de propor moradia para quem realmente precisa de tal, priorizando a faixa 1 e 2.



## 2. OBJETIVO

Propõe-se a implantação de habitação de interesse social no município de Novo Gama, tendo em vista que no local existe apenas uma proposta concluída, sendo esta sem o intuito de abrigar as faixas que realmente precisam da habitação popular.

Município autônomo no entorno de Brasília desde a década de 70, o município de Novo Gama tem 115 mil habitantes. Foi escolhido pensando em não criar novas cidades, que precisam de novas estruturas, além de escolher uma cidade já consolidada, também foi escolhido o centro dessa cidade para a implantação do Conjunto habitacional.

Pensando não apenas da edificação em si, mas também no impacto que isso pode causar na vida dos moradores, a proposta agrega ao conjunto habitacional uma creche, um parque e um centro comercial, além de trazer unidades com possibilidade de expansão.

### 3. JUSTIFICATIVA

Históricamente, as tentativas de solucionar o problema habitacional foram associadas ao financiamento da casa própria, seja com os Institutos de Aposentadorias e Pensões – IAPs (1940-1950), o Banco Nacional de Habitação – BNH (1964-1986) e mais recentemente o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV (2009). A princípio, o PMCMV inovou ao definir uma faixa de renda relativa à parcela da população com menor poder aquisitivo (0-3 SM). Entretanto, grande parte da população brasileira e, no Distrito Federal, em particular, vive com menos de dois salários mínimos (2 SM). De acordo com a CODEPLAN, mais de 60% da população vive com até 2SM. Vale destacar que quem não tem renda (zero SM) está fora dos programas de financiamento da casa própria, portanto, não podem ser contemplados com esses programas.

Há amparo legal para o enfrentamento da falta de moradia no país. A série histórica do déficit habitacional brasileiro aponta que, ao longo de décadas, as tentativas de solucionar o problema não chegaram a impactar esta realidade. O déficit habitacional do país já atinge 7,78 milhões de unidades habitacionais. Entre os anos 2015 e 2017 o déficit aumentou em mais de 220 mil imóveis devido à redução do crédito para financiamento e o desemprego (EXAME, 2019).

Diante deste quadro, a proposta tenta viabilizar a construção de habitações que possam abranger contemplados que vivam com até 2SM.



#### 4. BREVE RESGATE HISTÓRICO

O êxodo rural desencadeou grande parte do problema com habitações que enfrentamos até os dias atuais, com a urbanização, industrialização, a concentração fundiária e a mecanização do campo, muitos trabalhadores tiveram que migrar para os centros urbanos, fazendo crescer os problemas de urbanização e o déficit habitacional.

Entre 1940 e 1980, dá-se a verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Há meio século (1940), a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos, triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia. (SANTOS, 1993, p.31)

O impulso que a industrialização precisava para começar no Brasil, eram os investimentos e alguém que de fato gostaria disso, ficou conhecido na história como Era Vargas (período de 1930 a 1945 em que o Presidente Getúlio Vargas esteve nos primeiros mandatos). Com a criação da Companhia Siderúrgica Nacional (centro de produção de aço), a Companhia Vale do Rio Doce (atualmente conhecida apenas como Vale, explora minerais), e a Petrobras (produtora de energia). Grande questão envolvendo também o êxodo rural. O Governo Vargas foi populista e trouxe uma política de habitação popular com um novo sentido.

Com intuito de resolver o déficit habitacional que a industrialização encadeou, e a iniciativa privada já não conseguia suprir esse déficit, foram criados os IAPS (Institutos de Aposentadoria e Pensão) oferecendo habitação aos contribuintes, através de alugueis e financiamentos. A questão envolvendo os IAPS era a produção em grande escala de moradias, produziram 143 mil unidades habitacionais (BONDUKI, 1998).

Quando a habitação se tornou uma questão também social, houve a necessidade de uma produção mais árdua, partindo do movimento moderno, em que defendiam a produção em série, e para essa produção acontecer, eram necessários pré-fabricação e padronização, assim supririam melhor a demanda dos operários. (BONDUKI, 2004)

O setor privado, se aproveitando da demanda maior para moradia nos centros urbanos, estavam aumentando o valor de aluguel, com isso, foi necessário o governo federal intervir, criando assim a lei do inquilinato na década de 40, que consistia no congelamento dos alugueis, para assim não acontecerem valores abusivos, porém, isso desencadeou a falta de incentivo para o setor privado construir e alugar, tendo em vista que não poderiam determinar seu próprio valor, fazendo com que os trabalhadores fossem buscar a periferia para uma moradia, que até então não estavam muito ocupadas. (BONDUKI, 2004).

A década de 40 é, portanto, 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 e a 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 (BONDUKI, 2004, p. 209)

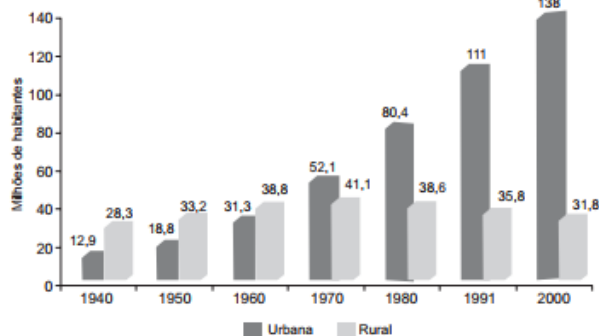
Em 1º de maio de 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular, com a função de centralizar em apenas um órgão a criação de habitações populares, o ponto crucial dessa criação foi que a partir daí passou-se a não se preocupar apenas com a edificação em si, mas também com o seu entorno, no tipo de infraestrutura urbana que estavam oferecendo, o impacto que aquela habitação faria no seu determinado lugar. A intenção era unificar infraestrutura e habitação. (VILLAÇA, 1986)

A Fundação da Casa Popular foi precursora do BNH (Banco Nacional de Habitação) criado em 1964 juntamente com o Serfhu (Serviço Federal de Habitação e Urbanismo) que tinha a função de levantar pesquisas sobre o déficit habitacional, fazer o planejamento dos desenvolvimentos municipais, monitorar os Planos Diretores municipais, entre outras funções. O SFH (Sistema Financeiro de Habitação) financiando a habitação em até 420 meses, para favorecer a população de renda mais baixa.

O BNH era uma grande aposta para superar o déficit habitacional do Brasil, construíram por volta de 5 milhões de moradias, durante o período da ditadura (1964 a 1986).

Durante sua vigência, o BNH financiou 5 milhões de habitações, cerca de 25% das moradias construídas no país entre 1964 e 1986. Essas habitações foram financiadas e destinadas a todas as faixas de renda. Porém, apenas 20% da produção do BNH foi destinado à população de baixa renda, ou seja, a política de habitação não atingiu seu maior objetivo, o de reduzir os graves números do déficit habitacional. Além de habitação, o BNH também financiou obras de infraestrutura urbana e equipamentos sociais que estavam vinculadas aos empreendimentos de moradia. (BRAGA, Luíla Fernandes. Moradia na cidade. 2018. p. 13. Trabalho final de graduação – Arquitetura e Urbanismo – UNICEPLAC) Brasília, 2018

*Gráfico 1 – população urbana e rural*  
**População residente, por situação do domicílio**  
**Brasil - 1940/2000**



IBGE. *Tendências demográficas: uma análise da sinopse preliminar do censo demográfico 2000*. Rio de Janeiro: IBGE, 2001.

Fonte: IBGE



Foi na década de 70 em que a população urbana superou a população rural, com tantas produções de habitações na época do BNH, ficou mais atrativo migrar para os centros urbanos, além das várias propostas de trabalho e de uma vida melhor. Não que o BNH tenha sido a real causa desse gráfico (página 16), pois ele veio subindo de maneira gradativa, mas a ligação é existente.

No ano de 1986 foi o fim para o BNH, foi extinto no governo de José Sarney, que na intenção de tentar salvar, propos algumas medidas, como a descentralização do BNH, e a mudança no sistema de financiamento, não teve consentimento entre todas as autoridades, sendo assim, chegou ao fim.

Em 2003 foi criado o Ministério das Cidades, que tinha entre suas funções a elaboração de políticas públicas para o desenvolvimento urbano, de habitação, de transporte urbano e de trânsito. Sendo assim, um órgão voltaria a pensar em conjunto no desenvolvimento urbano, na mobilidade e nas habitações, como foi na Fundação da Casa Popular.

O SNHIS (Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social) foi instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005, com o objetivo de implementar as políticas públicas e os programas que dão acesso a moradia para população de baixa renda, que é constituída por grande parte da população brasileira. Dentre outras funções, também adota como dever centralizar todos os programas existentes de habitação de interesse social.

O FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) foi instituído pela Lei Federal nº 11.124 de 16 de junho de 2005, que centraliza o orçamento para habitação de interesse popular e também de urbanização de assentamentos subnormais, que estão inseridos no SNHIS. Esse fundo tem recursos do Orçamento geral da União, do Fundo de Apoio ao Desenvolvimento social, dentre outros.

Ainda no Governo Lula, foi criado em 2009 o PMCMV (Programa Minha Casa Minha Vida) que tinha como objetivo o subsídio e a facilidade para aquisição de imóveis próprios; sendo separado em duas vertentes, os subsidiados para famílias com renda de até 1,8 mil reais, e para as famílias com renda de até 9 mil reais, teriam uma melhor facilidade quanto ao financiamento.

No ano de 2018 a Caixa Econômica Federal (órgão responsável pelos financiamentos e receptor da verba do Ministério das Cidades) divulgou a informação de que através do programa 14,7 milhões de famílias conseguiram o acesso a casa própria.

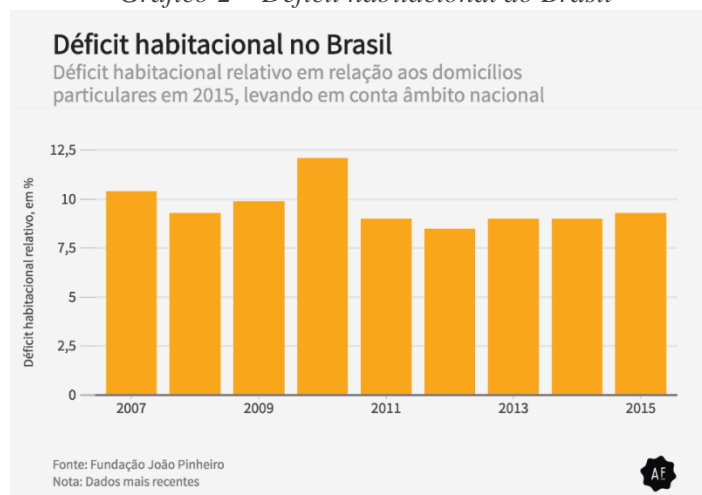
Mesmo sendo um sucesso, o programa tem algumas problemáticas que o envolve, com tanta corrupção e grandes construtoras envolvidas, não resultou em bons empreendimentos



construídos. Não se pode negar a importância do Minha Casa Minha Vida, que abriu portas para quem jamais teria essa oportunidade, porém, com projetos na mão do setor privado (que em grande maioria priorizam o lucro), procuraram locais mais afastados dos centros urbanos, que tem terrenos mais baratos, e produzem réplicas idênticas umas as outras, sem pensar na qualidade espacial de fato, nem na mobilidade urbana, muito menos na infraestrutura que esses locais tem.

O Programa Minha Casa Minha Vida, assim como tantos outros que já surgiram, é nada mais, nada menos, do que um financiamento (facilitado) para obtenção da casa própria, em que não resolve o problema dos moradores de rua, de quem não possui renda formal, ou quem não tem o nome limpo para conseguir crédito em banco. O programa está paralisado desde 2015, na atual gestão não houveram novos empreendimentos.

*Gráfico 2 – Déficit habitacional do Brasil*



*Fonte: Fundação João Pinheiro*

Ainda é muito grande o déficit atual de moradias no Brasil, e está atualmente sem perspectiva de retomada do PMCMV ou de novas diretrizes, somando também ao fim do Ministério das Cidades.

## 5. ESTUDO DE CASO

### 5.1 Conjunto Habitacional do Jardim Edite

*Figura 1 – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil*



*Fonte: archdaily*

Localizado no Brasil, no Estado de São Paulo, na cidade de São Paulo, o conjunto habitacional Jardim Edite foi criado no lugar da favela de mesmo nome que situava-se nas redondezas de um grande cartão postal de São Paulo, a ponte estaiada, em um local nobre.

Projetado pelos escritórios MMBB Arquitetos e H+F arquitetos, idealizado no ano de 2010 e começado a ser entregue no ano de 2012.

De maneira a não segregar habitação social dos demais edifícios próximos, optaram pela verticalização, constituindo o conjunto equipamentos públicos como restaurante escola, unidade básica de saúde e creche, e não eram de uso exclusivo dos moradores.

*Figura 2 – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil*



*Fonte: vitruvius*

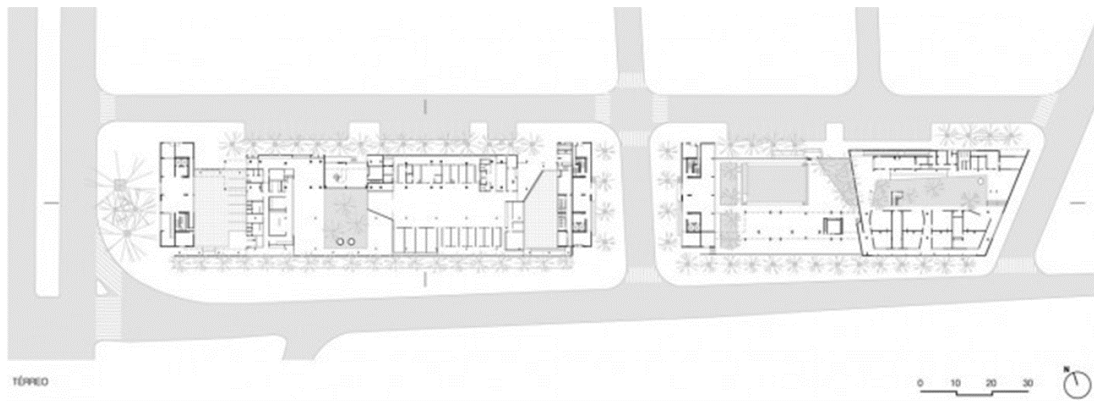
Cada um desses equipamentos (escola, unidade básica de saúde e creche) tem sua cobertura como um terraço elevado, que servem de conexão para os edifícios do conjunto



habitacional, sendo bem instigante para a socialização dos moradores.

O Jardim Edite tem uma área construída de 25.700m<sup>2</sup>, com 252 unidades de moradia constituídas por 50m<sup>2</sup>. Quanto aos equipamentos, o restaurante-escola tem 850m<sup>2</sup>, a unidade básica de saúde 1300m<sup>2</sup> e a creche 1400m<sup>2</sup>, somando 3550m<sup>2</sup> de equipamentos totais.

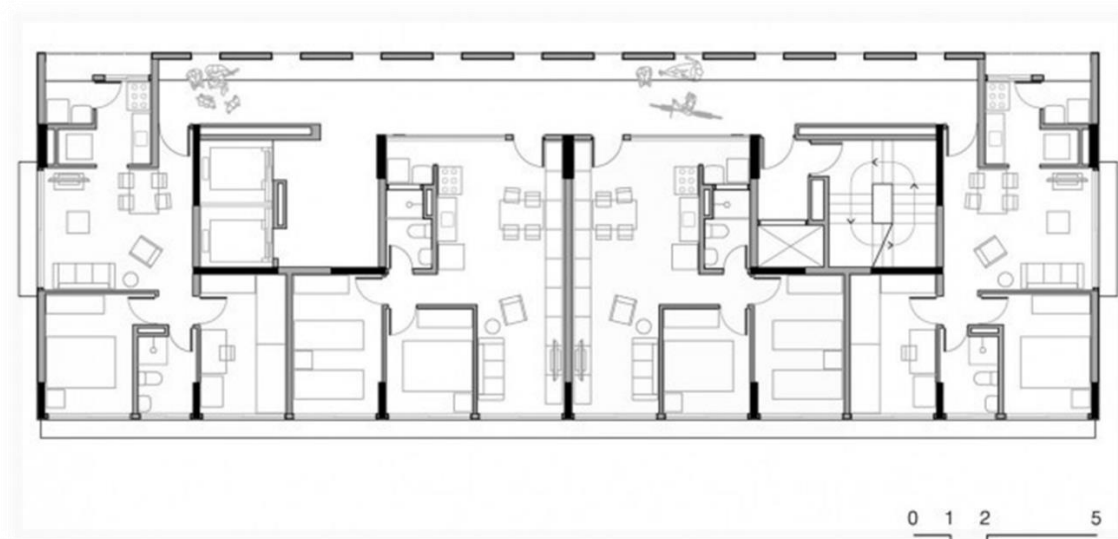
*Figura 3 – Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil  
Planta Pavimento Térreo*



*Fonte: archdaily*

As tipologias de planta foram definidas assim devido a um longo processo de luta, em que os moradores representados em audiências públicas, defenderam a criação de unidades com pelo menos 2 quartos, sala, cozinha, área de serviço, e não as quitinetes que queriam implantar. Sendo assim, projetaram duas tipologias de edifício. As três torres e as duas lâminas.

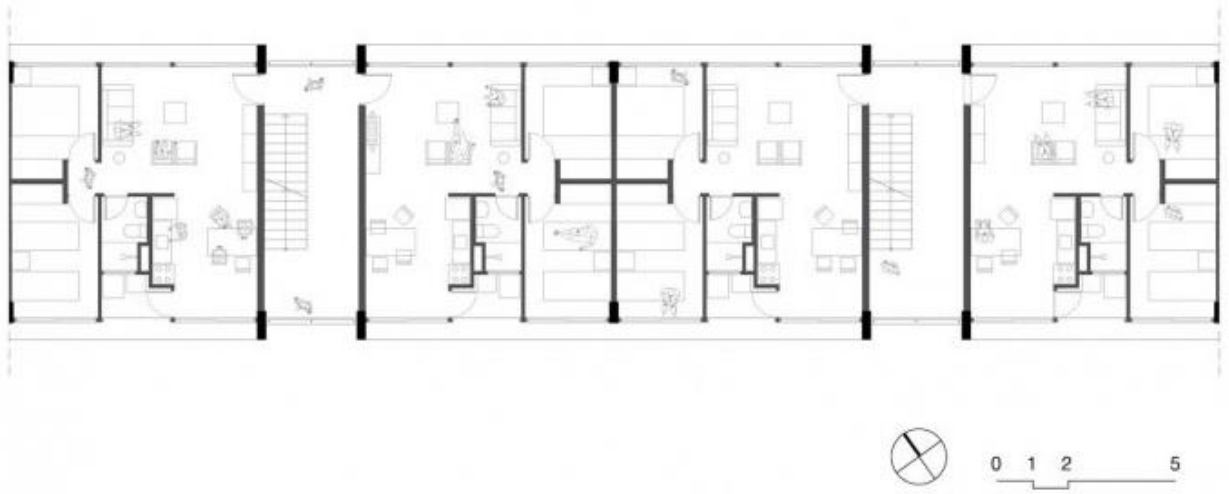
*Figura 4: Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil  
Planta torre ampliada*



*Fonte: archdaily*



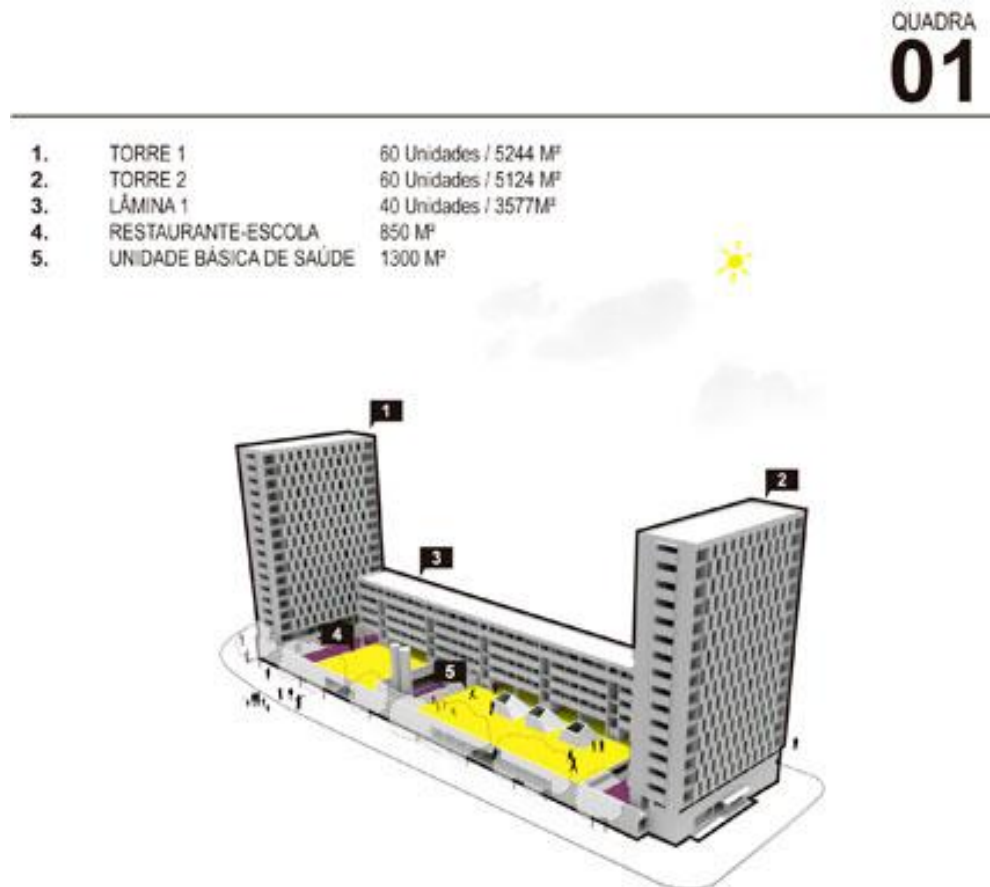
Figura 5: Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil  
Planta lâmina ampliada



Fonte: archdaily

Optaram por separar o Conjunto habitacional em duas quadras. A quadra 1 abrigando duas torres (120 unidades) e uma lâmina (40 unidades) de habitações, o restaurante- escola e a unidade básica de saúde

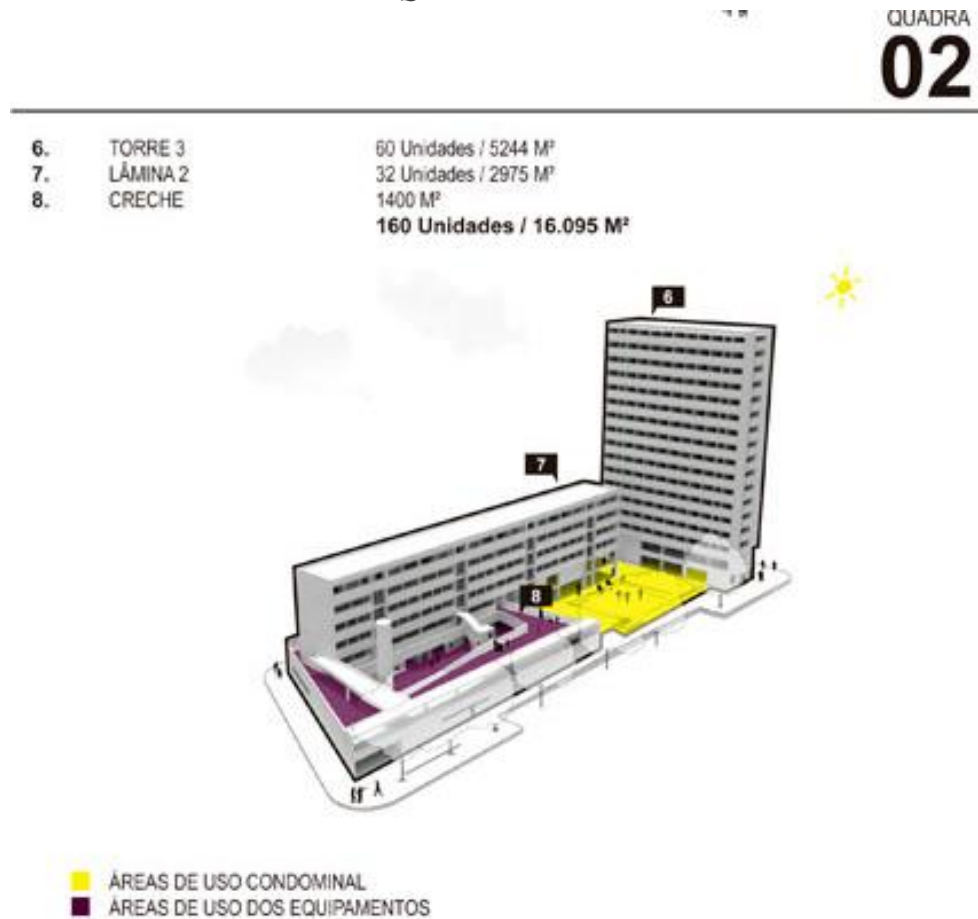
Figura 6: Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil  
Quadra 1





A quadra 2, por sua vez, abrigando uma torre (60 unidades) e uma lâmina (32 unidades) de habitações, e a creche.

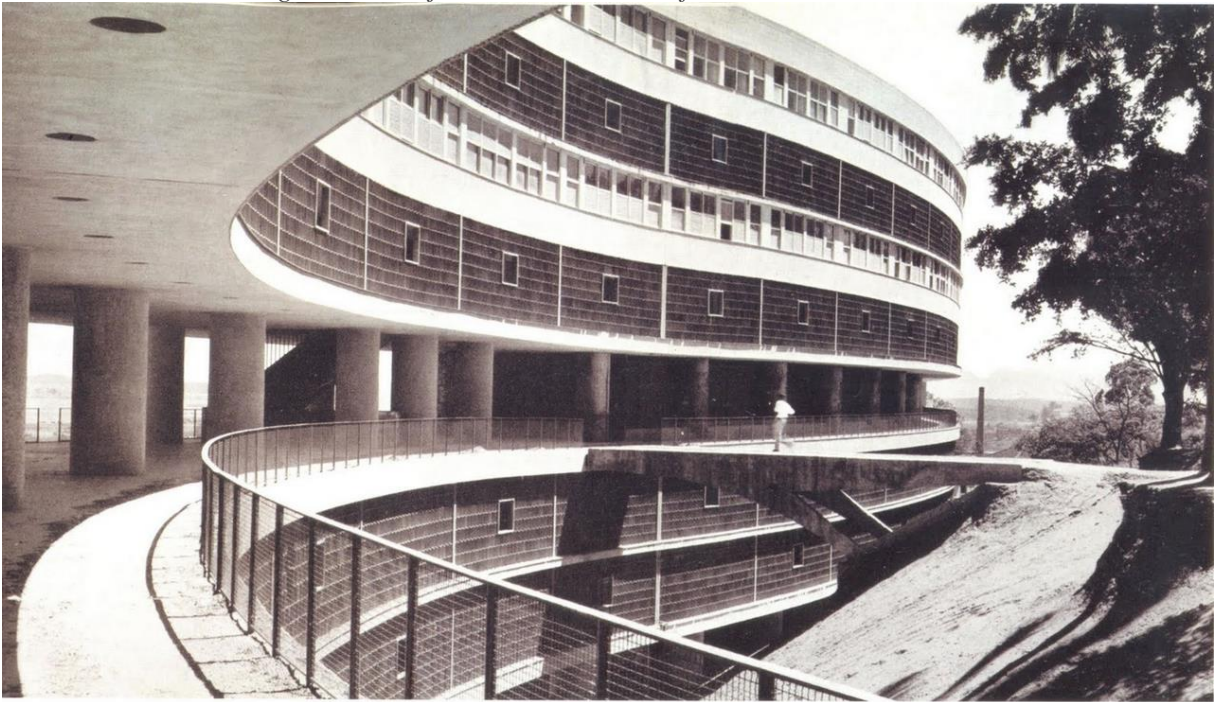
*Figura 7: Conjunto Habitacional do Jardim Edite – Brasil  
Quadra 2*





## 5.2 Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes

*Figura 8 : Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes*



*Fonte: archdaily*

Localizado no Brasil, no estado do Rio de Janeiro, o Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes, também conhecido como Pedregulho, projetado pelo arquiteto Affonso Eduardo Reidy no ano de 1947. O projeto foi elaborado para receber os servidores públicos do antigo Distrito Federal (Rio de Janeiro).

O terreno possui uma área de 52.142,00m<sup>2</sup> e Reidy ocupou 17% dele, com curvas bem acidentadas e um desnível por cerca de 50 metros espalhados de forma bem sinuosa.

Pensando não apenas na edificação, Reidy propôs um comércio local, posto de saúde, lavanderia comunitária, escola primária, jardim de infância, ginásio, piscina e quadras de esportes (porém, nem tudo foi construído). São 7 blocos, cada um com sua função específica, e o uso definia a volumetria, os blocos em fita para residência, prismas trapezoidais para edifícios públicos e abóbadas para os esportivos.

O maior dos 7 blocos, localiza-se na mais alta topografia do terreno, suspenso por pilotis e distribuído de acordo com a curva de nível do terreno, composto por 260 metros, evitando grandes intervenções topográficas, com essa medida, proporcionou a vista dos apartamentos para baía de Guanabara.

Após inserir o maior bloco (bloco A), distribuiu todos os outros, criando uma conformação dos espaços, criando relação entre os elementos distintos. Todas as edificações

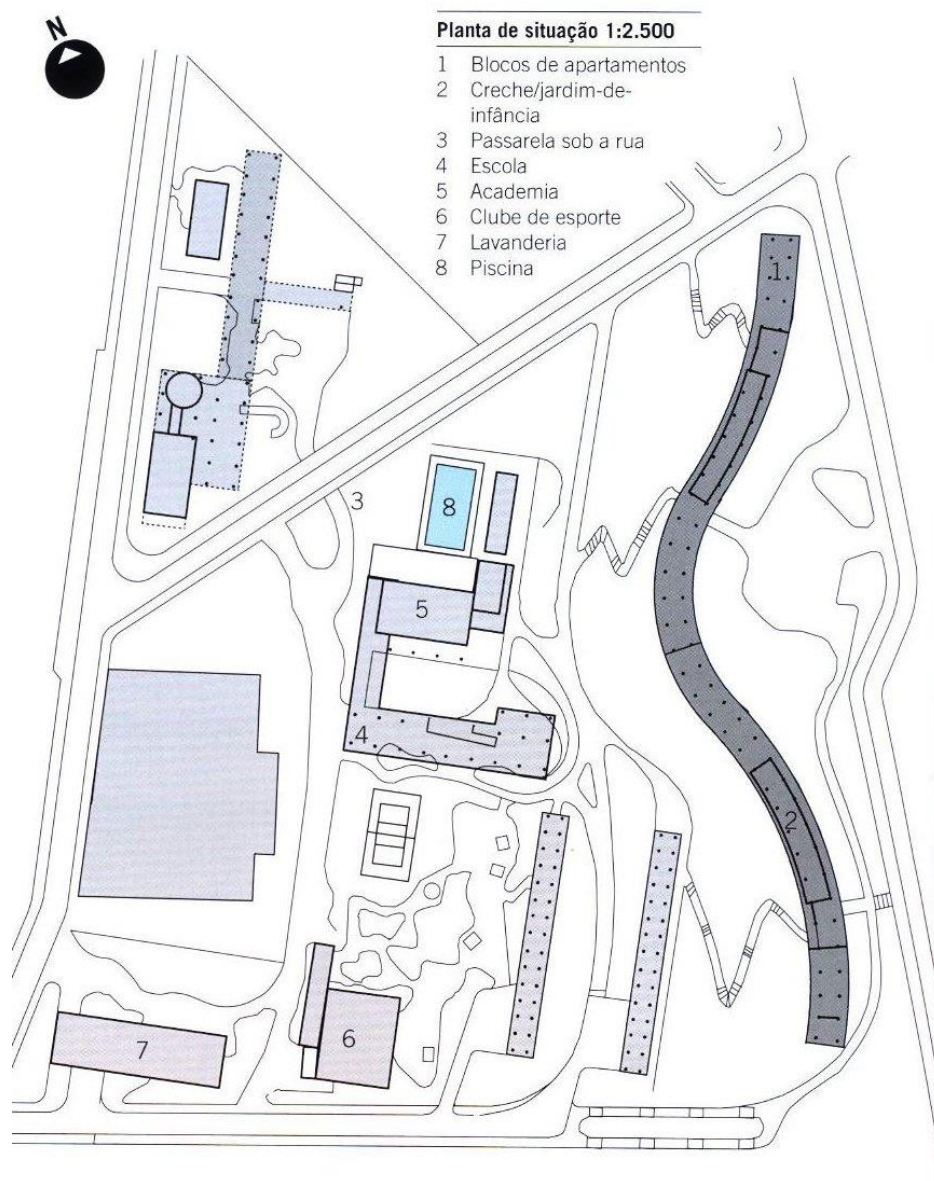


juntas formam um elemento central, criando a praça do conjunto, centro a área de lazer principal.

A solução para não utilizar de elevadores no edifício foi a criação de um pavimento intermediário, ligado por passarelas, uma avenida que se estende pelo topo da colina, que se localiza paralela ao prédio, dividindo a volumetria do edifício em duas.

Além de contar com o grande nome de Reidy, o Conjunto também tem painéis de Anísio Medeiros e Candido Portinari, e paisagismo por Roberto Burle Marx.

Figura 9: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - Planta



Fonte: The Urban

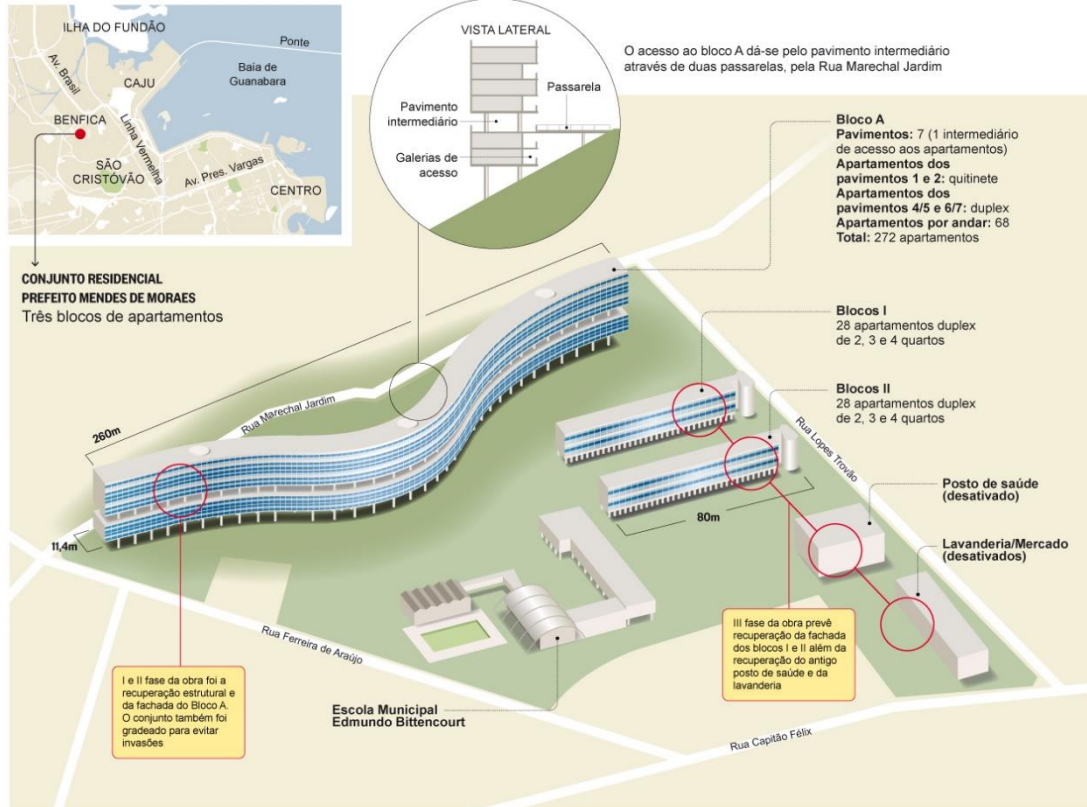
O conjunto Habitacional passou por uma restauração, pois foi uma obra que sofreu muito com a ação do tempo. Tendo a nova fachada como mostra na figura abaixo.





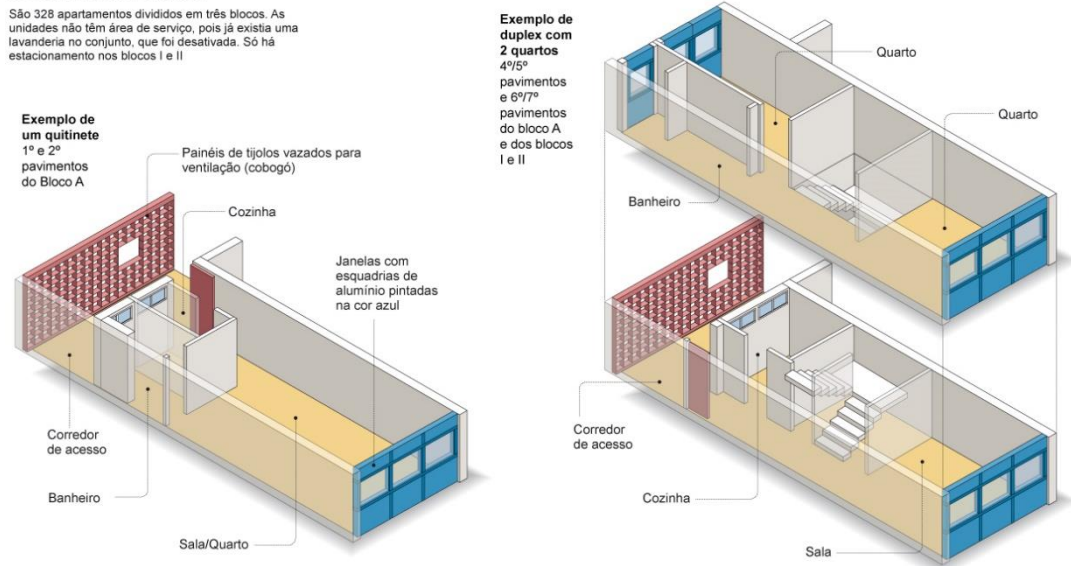
Figura 10: Volumetria da restauração

ONDE FICA



OS APARTAMENTOS

São 328 apartamentos divididos em três blocos. As unidades não têm área de serviço, pois já existia uma lavanderia no conjunto, que foi desativada. Só há estacionamento nos blocos I e II

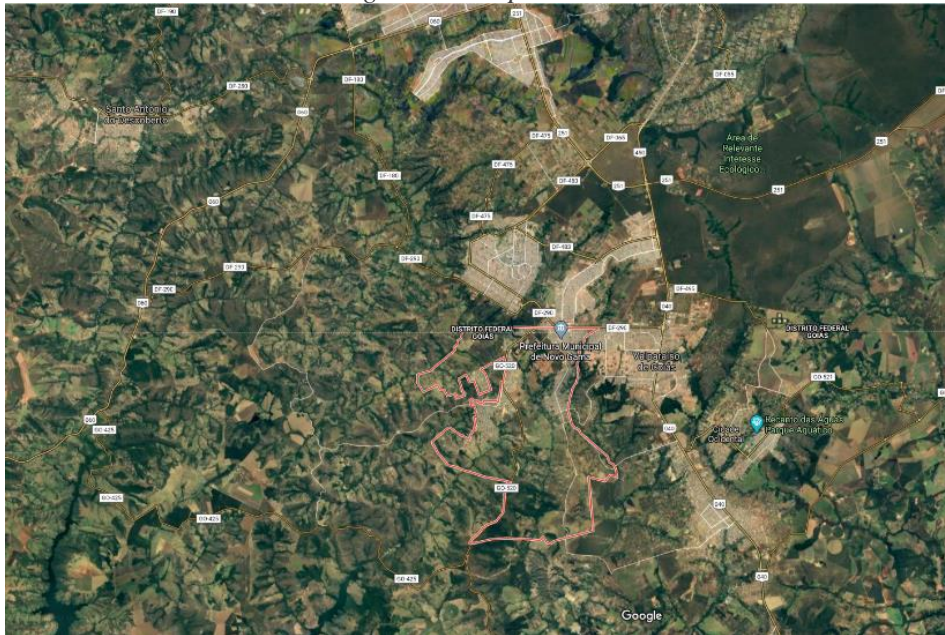


Fonte: O Globo

## 6. ESTUDOS DO SÍTIO

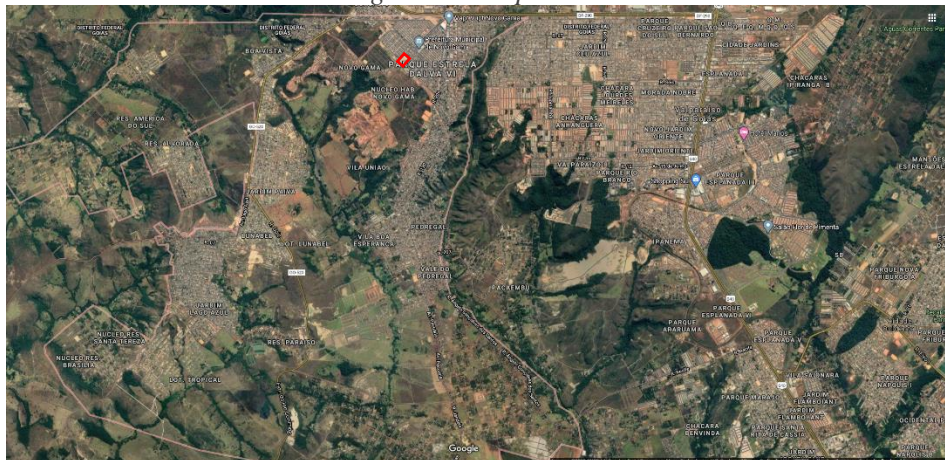
O Terreno escolhido tem aproximadamente 22.950m<sup>2</sup> e está localizado na Alameda Central, no Centro. A escolha levou em consideração a infraestrutura existente e a proximidade com pontos focais da cidade como: a prefeitura, a rodoviária, e o Fórum de Novo Gama, sendo, portanto, lugar propício para os prestadores de serviço. São 54 lotes de 425m<sup>2</sup> que estão agrupados, a proposta trará unificação desses terrenos para a criação do Conjunto Habitacional.

*Figura 11: mapa macro*



*Fonte: google maps*

*Figura 12: mapa meso*



*Fonte: google maps*



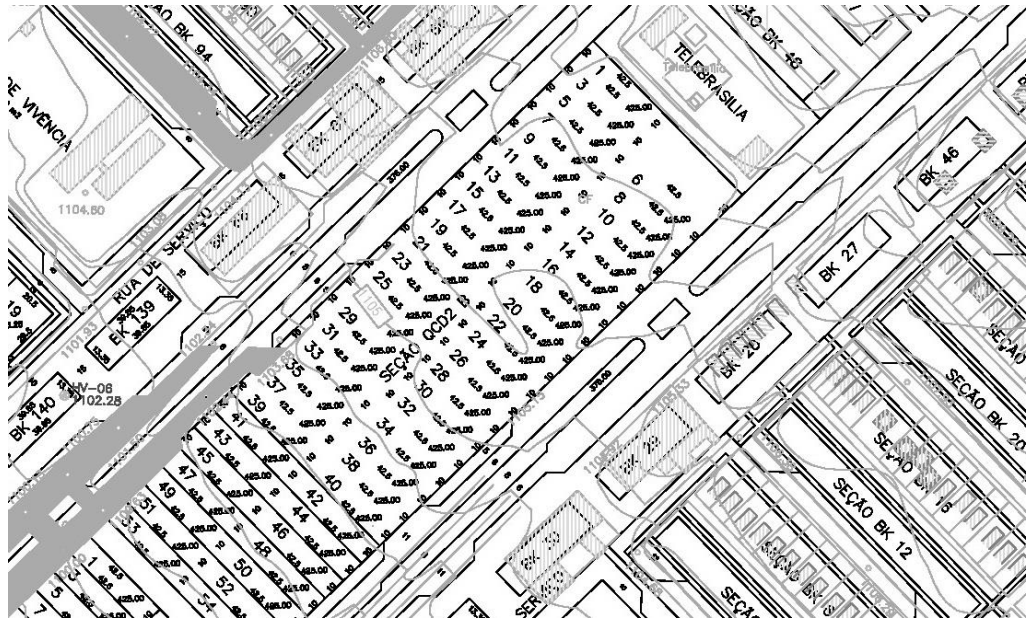
Figura 13: mapa micro



Fonte: google maps

A topografia do terreno é de curvas leves, analisados pela seguinte planta:

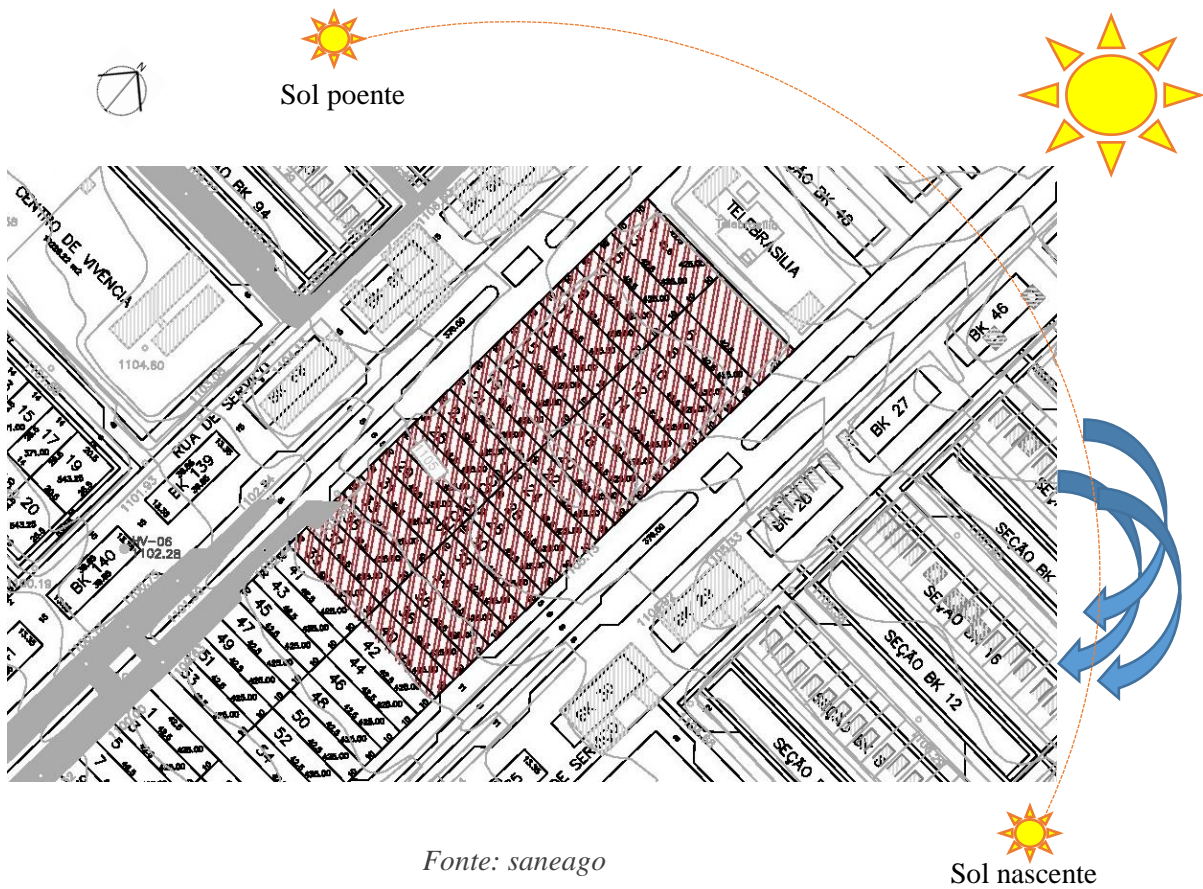
Figura 14: planta com curvas de nível



Fonte: saneago

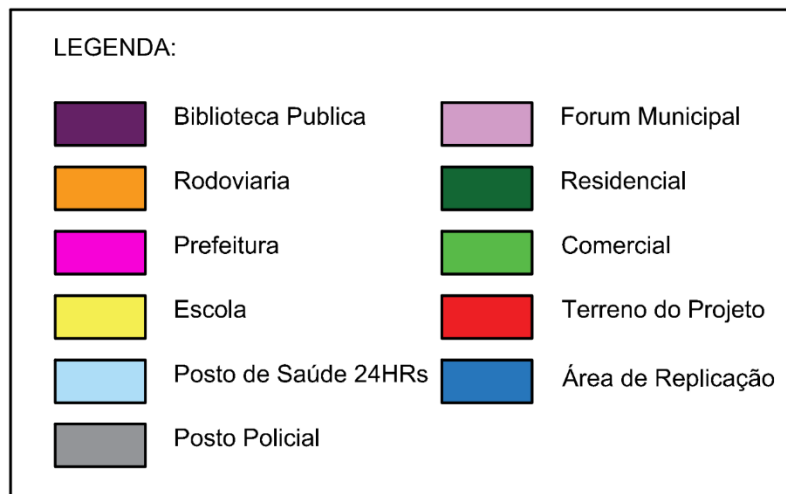


Figura 15: planta do sítio



O terreno escolhido possui forma retangular com as dimensões de 270m X 85m, com topografia praticamente plana, atualmente a população utiliza dele para partidas de futebol da comunidade, sendo assim, a características são mais planas. Os ventos predominantes vem da direção leste/nordeste. Analisando a localidade do terreno e levando em consideração equipamentos próximos. Além do fórum municipal, também está próximo a comércios como padaria, supermercados, farmácias, açougues, próximo a rodoviária e a avenida central de Novo Gama.

Figura 16: Lotes



Fonte: planta da saneago – diagramação Brenda Costa



Os parâmetros urbanísticos que regem o uso residencial de Novo Gama, está previsto na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, seção 1, artigo 54

O uso residencial compreende:

I. Residencial unifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a uma habitação por lote ou conjunto de lotes, incluídos os condomínios horizontais compostos exclusivamente por unidades residenciais deste tipo;

II. Residencial multifamiliar, que corresponde ao uso residencial em edificações destinadas a habitação permanente, correspondendo a mais de uma habitação por lote ou conjunto de lotes, agrupadas horizontal ou verticalmente, sendo:

- i. Residencial multifamiliar horizontal, com até 2 pavimentos;
- ii. Residencial multifamiliar vertical de baixa densidade, com até 4 pavimentos;
- iii. Residencial multifamiliar vertical de alta densidade, com até 10 pavimentos.

## **7. DIRETRIZES DA PROPOSTA**

A proposta visa a implantação de uma creche, um parque e um centro comercial. Sendo 4 edifícios habitacionais com 6 andares, cada andar dos blocos maiores abrigará 10 unidades, sendo 60 unidades por edifício, nos blocos menores cada andar abrigará 6 unidades, sendo 36 por edifício. O Conjunto Habitacional terá ao todo 192 unidades.

### **7.1 Referências**

O Conjunto Habitacional usa referências de prédios como o Jardim Edite, localizado em São Paulo. O Jardim Edite não propõe apenas a habitação de interesse social, mas sim, equipamenteos que possam melhorar a qualidade de vida dos moradores. Trazendo para o próprio conjunto, elementos que os moradores teriam que buscar fora dele.

### **7.2 Sistemas Construtivos**

Paredes externas e estruturais com concreto pré-moldado, as vedações internas serão 80% em chapas de gesso acartonado, trazendo mais leveza para a construção e também é um material de fácil remanejo para reformas, a exceção é apenas para paredes estruturais. As coberturas internas serão feitas de forro PVC, este material despreza (no quesito acabamento) a laje e outro tipo de forno.

### **7.3 Estratégias bioclimáticas**

Utilizar da fachada norte para deixar ambientes como cozinha e área de serviço, levando os quartos e sala para as fachadas leste e sul. As fachadas com a média de 17% de abertura para elevar a ventilação e iluminação natural na unidade.

### **7.4 Estratégias de sustentabilidade**

Sistema para captação de água da chuva no topo do edifício, tendo em vista que esse tipo de sistema não pode onerar o custo total da obra, a captação será feita através de tanques e os próprios moradores poderão fazer a retirada, reutilizando essa água para limpar a casa ou irrigar as plantas.

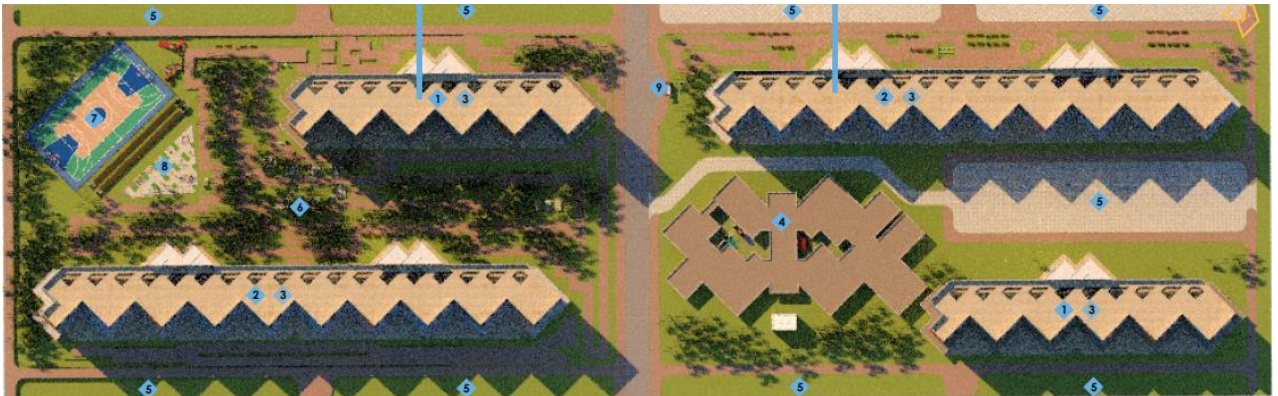
### **7.5 Estratégias de acessibilidade**

Conjunto Habitacional todo desenvolvido com acessibilidade, rampas devidamente inclinadas, apartamentos com os giros necessários e elevadores.



## IMPLANTAÇÃO

Figura 17: implantação



- 1 BLOCO RESIDENCIAL TIPO 1
- 2 BLOCO RESIDENCIAL TIPO 2
- 3 LOJAS (TÉRREO)
- 4 CRECHE
- 5 ESTACIONAMENTO
- 6 PARQUE
- 7 QUADRA POLIESPORTIVA
- 8 PEC
- 9 PONTO DE ÔNIBUS

Fonte: Brenda Costa

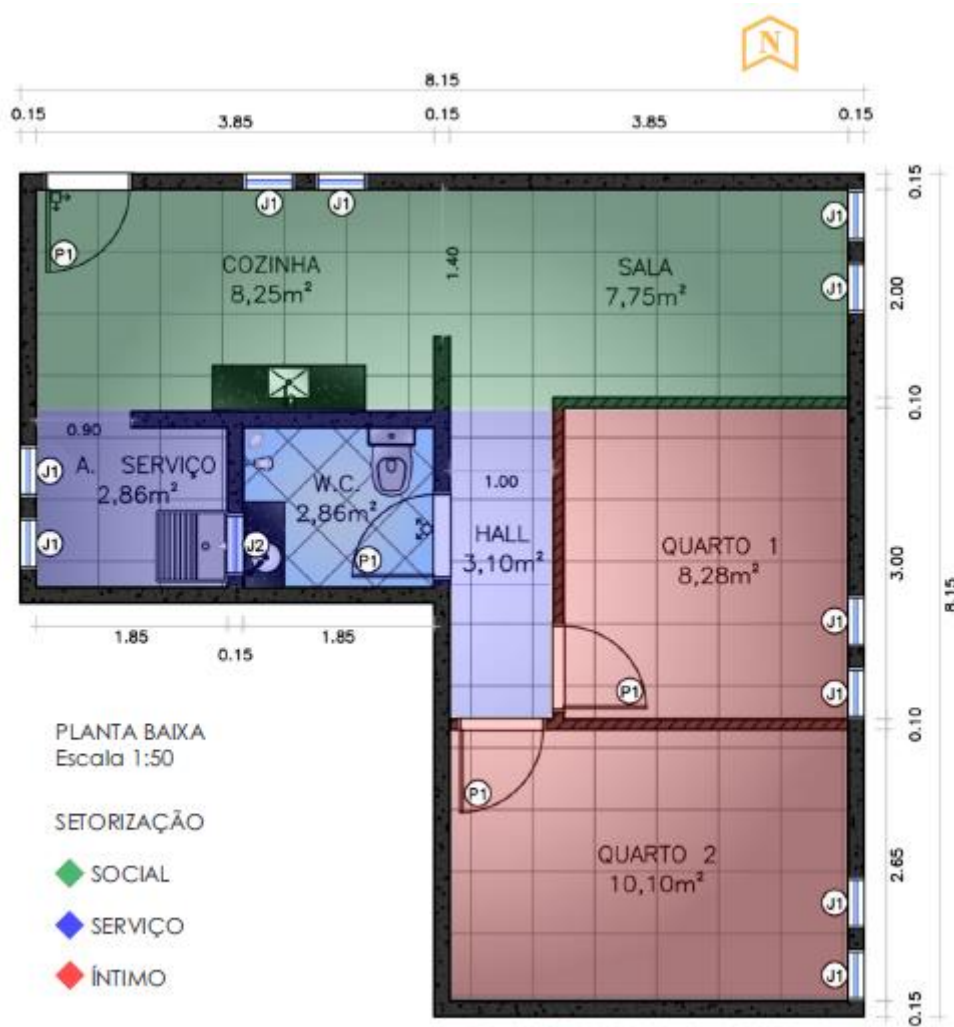
A proposta do conjunto habitacional é composta por 4 blocos residenciais, uma creche para seus habitantes, uma área comercial aberta aos moradores da região e um parque verde com áreas de lazer públicas. O terreno atualmente possui um campo de futebol utilizado pela comunidade, a proposta prevê a implantação de uma quadra poliesportiva com o mesmo propósito. O parque conta com PEC, bebedouros, área para piqueniques com mesas e bancos, mesas de ping pong e mesas de xadrez.





PLANTA BAIXA

Figura 18: planta baixa



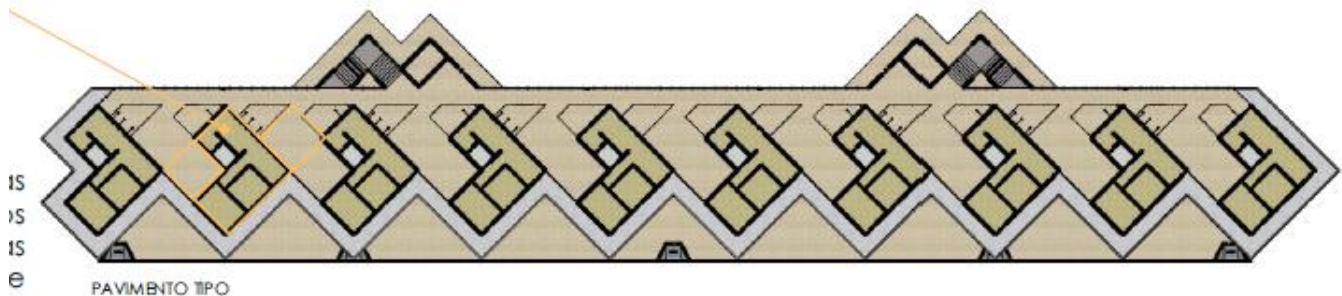
Fonte: Brenda Costa

O layout padrão entregue possui 45m<sup>2</sup> e é composto por cozinha, área de serviço, banheiro, sala e dois quartos, porém as paredes internas em gesso acartonado (drywall) dão aos moradores a oportunidade de alteração na disposição dos quartos e sala sem altos custos e sem prejuízo à estrutura do prédio.



## EXPANSÃO

Figura 19: expansão



Os apartamentos contam com duas área de 15,8m<sup>2</sup> para expansão a ser feita pelos moradores, com exceção dos dois em nas extremidades de cada andar, que possuem apenas uma cada.

Fonte: Brenda Costa

## ESTRUTURA

Figura 20: estrutura



Fonte: Brenda Costa

A estrutura foi pensada em concreto armado com paredes estruturais em concreto. Para a fundação optamos por sapatas isoladas, por não haver variação de carga ou movimentação estrutural relevante.



PRODUTO FINAL

*Figura 21: vistas*



*Fonte: Brenda Costa*



*Figura 22: vistas villas parque*



*Fonte: Brenda Costa*

*Figura 23: vistas villas parque*



*Fonte: Brenda Costa*



## 8. CONCLUSÃO

Diante de todo conteúdo abordado ao longo da pesquisa, nota-se que apesar de várias tentativas do setor privado e também do governo federal, no intuito de sanar o problema do déficit habitacional do Brasil, ainda assim ele é existente; com a paralisação de programas para Habitação de Interesse Social, faz-se necessária a abordagem sobre o assunto, assim como novas tentativas de solucionar o problema que engloba as moradias populares.

Partindo do princípio de não segregar as habitações sociais, tirando ela dos centros e criando novas periferias, o terreno em Novo Gama (no centro do mesmo) foi analisado para abrigar vários loteamentos, com terrenos já existentes e que atualmente estão sem uso, sendo assim, não faz-se necessário a criação de novos locais, que acarretam novas cidades.

A análise leva em conta que é possível criar moradia de qualidade para quem vai a obter, analisando a carta solar, clima, topografia, ventos predominantes, localidade, acessibilidade e também a infraestrutura urbana já existente, criando habitações agradáveis de morar, com um baixo custo.



## UNICEPLAC

### REFERÊNCIAS

33

ARCHDAILY. **Conjunto Habitacional do Jardim Edite** / MMBB Arquitetos + H+F Arquitetos. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/134091/conjunto-habitacional-do-jardim-edite-slash-mmbb-arquitetos-plus-h-plus-f-arquitetos>. Acesso em: 14 mar. 2019.

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

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da casa própria**. Estação Liberdade. São Paulo, 2017.

BRAGA, Luíla Fernandes. **Moradia na cidade**. 2018. Trabalho final de graduação (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – UNICEPLAC, Brasília, 2018.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 9 abr. 2020.

CAIXA GOV. **Minha Casa Minha Vida** – Recursos FAR. Disponível em: <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/programas-uniao/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>. Acesso em: 9 abr. 2020.

Déficit habitacional é recorde no Brasil. **Exame**, Abril. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/brasil/deficit-habitacional-e-recorde-no-brasil/>. Acesso em: 16 mar. 2020.

Entenda o projeto do Pedregulho. **O GLOBO**. Disponível em: <https://infograficos.oglobo.globo.com/rio/saiba-mais-sobre-o-pedregulho.html>. Acesso em: 18 jun. 2020.

ESTATUTO DA CIDADE. **Guia para implementação pelos municípios e cidades**. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2002.

FRANÇA, Franciney, *et al.* **Projeto de Arquitetura e Urbanismo VIII – Estratégia de Moradia - Políticas Públicas**. 2019. Trabalho (Bacharelado em Arquitetura) - Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos, Brasília, 2019.

FRANÇA, Franciney; FERREIRA, Isabella. **Projeto de Arquitetura e Urbanismo VIII – Habitação de Interesse Social**. 2019. Trabalho (Bacharelado em Arquitetura) - Centro Universitário do Planalto Central Aparecido dos Santos, Brasília, 2019.

FRACALOSSO, Igor. **Clássicos da Arquitetura: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho)** / Affonso Eduardo Reidy. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>. Acesso em: 15 jun. 2020.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil**. Disponível em: <http://novosite.fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>. Acesso em: 15 jun. 2020.



IBGE. **Tendências demográficas: uma análise da sinopse preliminar do censo demográfico 2000.** Rio de Janeiro: IBGE, 2001. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv773.pdf>. Acesso em: 12 abr. 2020.

LUCCHESI, Cecília. **Arquitetura Moderna no Brasil – Pedregulho de Affonso Eduardo Reidy.** Disponível em: <https://theurbanearth.wordpress.com/2009/08/26/arquitetura-moderna-no-brasil-pedregulho-de-affonso-eduardo-reidy/>. Acesso em: 20 mai. 2020.

MDR GOV. **Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social.** Disponível em: <https://www.mdr.gov.br/habitacao/sistema-nacional-de-habitacao-de-interesse-social>. Acesso em: 9 abr. 2020.

Obras de escolas e creche estão abandonadas em Novo Gama. **Bom dia Goiás,** Globo. 13 de out. de 2016. Disponível em: <http://g1.globo.com/goias/videos/t/todos-os-videos/v/obras-de-escolas-e-creche-estao-abandonadas-em-novo-gama/5373132/>. Acesso em: 01 jul. 2020.

PORTAL VITRUVIUS. **Conjunto Habitacional do Jardim Edite.** Projetos, São Paulo, ano 13, n. 152.04, Vitruvius, ago. 2013. Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/13.152/4860>. Acesso em: 08 jun. 2020.

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVO GAMA – GO. (Dezembro de 2006). **Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo urbano de Novo Gama – GO**

REIDY, Affonso. **Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes: Pedregulho.** Disponível em: <http://arquiguia.com/obra/pedregulho/?lang=ptbr>. Acesso em: 07 jun. 2020.

SILVA, Rafael. **O conjunto Pedregulho e algumas relações compositivas.** Disponível em: <https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/06.062/446>. Acesso em: 15 mai. 2020.

VILLAÇA, Flávio. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação.** São Paulo: Global, 1986.