

UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ
Departamento de Arquitetura

Nicolas Marcio da Silva Neves

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: a produção da arquitetura por
uma visão socioespacial**

Taubaté
2018

Nicolas Marcio da Silva Neves

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: a produção da arquitetura por
uma visão socioespacial**

Trabalho de Graduação apresentado ao curso de
Arquitetura e Urbanismo na Universidade de
Taubaté, elaborado sob orientação do Prof. Me.
Vinicius Barros Barbosa.

São Paulo
2018

**Ficha catalográfica elaborada pelo
SIBi – Sistema Integrado de Bibliotecas / UNITAU**

N518h Neves, Nicolas Marcio da Silva
 Habitação de interesse social: a produção da arquitetura por uma
 visão socioespacial. / Nicolas Marcio da Silva Neves. - 2018.
 64f. : il.

 Monografia (graduação) - Universidade de Taubaté, Departamento de
 Arquitetura e Urbanismo.
 Orientação: Prof. Me. Vinicius Barros Barbosa, Departamento de
 Arquitetura e Urbanismo.

 1. Habitação social. 2. Crise habitacional. 3. Socioespacial. I. Título.

 CDD – 728.1

Elaborada pela Bibliotecária (a) Angelita dos Santos Magalhães – CRB-8/6319

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho inteiramente às pessoas que o tornaram possível, aos meus pais, Adelson e Ednira.

AGRADECIMENTOS

Aos meus colegas de faculdade, que de alguma forma, contribuíram para a realização desse trabalho com as experiências vividas.

Aos meus professores de graduação, ao qual me passaram todos os ensinamentos e experiências de arquitetura de extrema importância para minha formação acadêmica.

Ao meu orientador Vinicius Barros Barbosa, pela ajuda e ensinamentos desde o princípio deste trabalho, me incentivando e compartilhando saberes sobre habitação social.

RESUMO

O presente trabalho pretende propor a construção de um conjunto habitacional de interesse social de médio porte, localizado no considerado centro expandido da cidade de Taubaté. Procurou-se definir os agentes produtores do cenário da habitação de interesse social nacional, dando ênfase ao Programa Minha Casa Minha Vida. A fim de entender como uma cidade média, localizada no Vale do Paraíba se tornou retrato da crise habitacional que se emergiu no país. Buscou-se uma leitura do cenário da habitação de interesse social nacional e, definindo alguns projetos atuais de grande qualidade e reconhecidos, porém que ainda não são replicados no país. Com a intenção de tornar a discussão sobre habitação de interesse social um lugar de destaque, é definido como tema a produção da arquitetura com uma visão socioespacial dos centros urbanos.

Palavras-chave: Habitação de interesse social, crise habitacional, socioespacial, Taubaté.

RELAÇÃO DE FIGURAS

Figura 1: Dinâmica das cidades.....	3
Figura 2: Linha do tempo dos programas habitacionais.....	5
Figura 3: Habitação excludente da malha urbana.....	9
Figura 4: Exemplo de implantação do PMCMV.....	10
Figura 5: Planta Baixa da unidade habitacional.....	11
Figura 6: Contraste socioespacial na cidade de São Paulo.....	13
Figura 7: Visão panorâmica do conjunto (Jardim Edite).....	16
Figura 8: Imagem aérea da Inserção Urbana (Jardim Edite).....	17
Figura 9: Implantação do conjunto no lote (Jardim Edite).....	18
Figura 10: Distribuição do programa (Jardim Edite).....	19
Figura 11: Pavimento tipo (Jardim Edite).....	20
Figura 12: Pátio interno (SEHAB Heliópolis).....	21
Figura 13: Imagem aérea da Inserção Urbana (SEHAB).....	22
Figura 14: Implantação do conjunto no lote (SEHAB).....	23
Figura 15: Acessos do conjunto (SEHAB).....	24
Figura 16: Distribuição do programa (SEHAB).....	25
Figura 17: Tipologia A (SEHAB).....	26
Figura 18: Tipologia B (SEHAB).....	27
Figura 19: Pátio interno (Santo Amaro V).....	28
Figura 20: Imagem aérea da Inserção Urbana (Santo Amaro V).....	29
Figura 21: Implantação do conjunto no lote (Santo Amaro V).....	30
Figura 22: Imagem panorâmica do conjunto (Santo Amaro V).....	31
Figura 23: Patamares criados para alusão à topografia existente (Santo Amaro V).....	32
Figura 24: Imagem aérea da cidade de Taubaté-SP.....	33

Figura 25: Delimitação da região central (ZC).....	34
Figura 26: Localização do Centro expandido (Jardim das Nações).....	35
Figura 27: Centro expandido Jardim das Nações.....	36
Figura 28: Identificação de possíveis áreas para inserção do projeto.....	37
Figura 29: Inserção Urbana do lote.....	39
Figura 30: Situação do entorno do lote.....	40
Figura 31: Topografia do lote.....	41
Figura 32: Levantamento fotográfico (P1).....	42
Figura 33: Levantamento fotográfico (P2).....	42
Figura 34: Levantamento fotográfico (P3).....	43
Figura 35: Levantamento fotográfico (P4).....	43
Figura 36: Levantamento fotográfico (P5).....	44
Figura 37: Levantamento fotográfico (P6).....	44
Figura 38: Levantamento fotográfico (P7).....	45
Figura 39: Análise de Intervenção.....	50
Figura 40: Diagrama do Terreno Inicial.....	52
Figura 41: Disposição dos Platôs.....	53
Figura 42: Blocos.....	54
Figura 43: Permeabilidade do lote.....	55
Figura 44: Disposição das unidades (Bloco tipo 1).....	58
Figura 45: Bloco tipo 1.....	59
Figura 46: Disposição das unidades (Bloco tipo 2).....	60
Figura 47: Bloco tipo 2.....	61
Figura 48: Detalhe esquemático da laje do subsolo.....	62
Figura 49: Detalhe esquemático da passarela.....	63

RELAÇÃO DE TABELAS

Tabela 1: Programa MCMV Habitação de Interesse Social.....	6
Tabela 2: Programa MCMV Segmento Econômico.....	7
Tabela 3: Relação dos lotes.....	38
Tabela 4: Quadro de usos.....	46
Tabela 5: Programa (Uso coletivo).....	56

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	1
2. OBJETIVOS.....	2
2.1 Objetivo Geral.....	2
2.2 Objetivos Específicos.....	2
3. CARACTERIZAÇÃO DO TEMA.....	3
3.1 Cidade x Habitação.....	3
3.2 Panorama da produção de habitação de interesse social: Antecedentes históricos x Produção contemporânea.....	4
3.2.1 Linha do tempo dos programas habitacionais no Brasil.....	5
3.3 O Programa Minha Casa Minha Vida.....	6
3.3.1 A produção atual do Programa Minha Casa Minha Vida.....	8
3.4 A importância de ocupar os centros urbanos.....	12
3.5 Considerações finais.....	14
4. REFERÊNCIAS PROJETUAIS.....	15
4.1 Estudos de caso.....	15
4.1.1 Conjunto Habitacional do Jardim Edite.....	16
4.1.2 SEHAB Heliópolis.....	21
4.1.3 Residencial Parque Novo Santo Amaro V.....	28
4.2 Considerações finais.....	32
5. ÁREA DE INTERVENÇÃO.....	33
5.1 Levantamentos realizados.....	33
5.2 Localização e caracterização da área de estudo.....	38
5.2.1.....	45
5.3 Considerações finais.....	47
6. HIPÓTESE - INDICAÇÃO DE DIRETRIZES.....	48

7. PROPOSTA.....	49
7.1 Conceituação da Proposta.....	49
7.2 Diretrizes.....	51
7.3 O Terreno.....	52
7.4 Os Blocos.....	54
7.5 O Programa de Necessidades.....	56
7.6 O Projeto.....	57
7.7 Aspectos construtivos.....	61
8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	64

1. INTRODUÇÃO

“As cidades são a expressão espacial das relações econômicas, políticas e culturais de uma sociedade e sua história. Por isso, são naturalmente espaços de conflitos e tensões.” (FERREIRA, 2012).

No Brasil, é fato, que os conflitos sociais são cotidianos. Basta um olhar mais atento ao nosso redor para percebermos o quão destoante é a realidade das classes sociais de uma cidade. Ao andar pela cidade, não é difícil de notar que algo está errado. De um lado, a sofisticação das classes sociais mais altas e de outro, o caos que se aglomera das classes mais baixas. Caos, é o retrato das cidades brasileiras que, vem sendo resultado de soma de anos sem o devido respeito a algo tão prioritário ao cidadão, seu lar.

Diante dessa realidade, percebemos que os fatores principais que formam uma cidade, são eles: econômico, político e social, estão em desequilíbrio para a manutenção social. A economia, cada vez mais focada ao lucro e desigualdade. A política, cada vez mais corrupta e de benefício próprio. E por fim, a sociedade, que vive à mercê desse desequilíbrio, onde alguns tem muito e poucos não tem nada.

O direito a moradia está previsto em nossa constituição federal e sendo assim, este trabalho visa contribuir com as políticas públicas na área da produção de habitação com a produção de uma habitação de interesse social com uma visão socioespacial.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo geral

O objetivo do presente trabalho é a produção de uma proposta projetual arquitetônica para a criação de uma habitação de interesse social sendo enfatizada a visão socioespacial como importância para a produção da cidade.

2.2 Objetivos específicos

- Estudar a dinâmica das cidades brasileiras atuais;
- Dissertar sobre a relação entre cidade e habitação;
- Analisar a relação da cultura com o espaço;
- Evidenciar os antecedentes históricos;
- Retratar a produção do programa Minha Casa Minha Vida e seus antecedentes históricos;
- Analisar referências projetuais contemporâneas;
- Realizar estudo da área escolhida e entorno;
- Elaborar diretrizes projetuais para a produção da habitação de interesse social;
- Produzir projeto arquitetônico de habitação de interesse social.

3. CARACTERIZAÇÃO DO TEMA

Neste capítulo pretendemos clarificar e definir a pergunta de partida do nosso trabalho, apresentando primeiramente um enquadramento da investigação do problema da habitação de interesse social no Brasil. É nosso objetivo apresentar de forma pertinente o problema em estudo, os seus objetivos de investigação, assim como a formulação das hipóteses de pesquisa.

3.1 Cidade x Habitação

Para se falar de habitação de interesse social, devemos primeiro, falar sobre cidade. A dinâmica atual das cidades brasileiras ocorre por três fatores principais:

Figura 1 – Dinâmica das cidades



Fonte: Autor

Dentro dessa atividade, o fator determinante que resulta em toda a espacialidade da cidade, é o econômico, sendo ele, o mercado imobiliário. A atenção do mercado imobiliário está voltada apenas à parcela da população onde se encontra um grande acúmulo de capital. Tendo essa atenção voltada apenas para esse setor, as construtoras ficam a mercê de produzir as vontades arquitetônicas dessa classe social. O problema se encontra quando essas soluções são replicadas para as outras camadas da sociedade que não são condizentes à realidade do setor focado pelo mercado imobiliário.

Se tratando da produção de habitação de interesse social, o que vemos acontecendo é, cada mais, habitações sendo inseridas em áreas afastadas das centralidades urbanas e suas soluções arquitetônicas menos condizentes com a realidade das cidades. Dado o cenário, a progressão do problema é, de fato, exponencial, acompanhando consigo o desenvolvimento das cidades que, então é dada de maneira contrária ao bom desenvolvimento urbano. As cidades então, são o retrato de seu processo de urbanização desenfreado e mal organizado, conseqüentemente problemático. Não cabe a nós, a observação de um panorama apenas ligado os assentamentos precários, há uma certa confusão entre a relação de “rico x pobre”, onde os assentamentos precários são tidos como mal resolvidos e as regiões mais ricas como se fossem de qualidade

urbanística bem resolvidas. Em muito observado, as regiões mais ricas se isolam e se fecham em loteamentos fechados não contribuindo para o bem-estar urbanístico e de mobilidade da cidade. Os dois lados são lidados de forma separadas como duas entidades, sendo que ambas se interagem e se auto alimentam.

Como consequência observamos cidades construídas muito mais atreladas à utilização do automóvel (Ligada a grande segmentação do espaço, que se torna cada vez mais isolado em meio a grande urbanização) e a falta de respeito aos meios naturais como observados na canalização dos rios (Ligada a uma péssima alternativa de conexão entre os espaços distanciados). A insustentabilidade do espaço está instalada.

“ Na era do Brasil urbanizado, a questão ainda é central. A retenção de terras vazias e ociosas em áreas com infraestrutura, como parte das dinâmicas de investimentos do setor imobiliário, contrasta com os enormes contingentes populacionais sem alternativas de moradia, empurrados para as periferias” – João S. Whitaker Ferreira

De quem é essa responsabilidade?

Sendo as cidades produtos de conflitos e tensões gerados por diversos tipos de produtores, devemos entender que para se produzir melhores espaços para se viver não há como se defender a ideia de desenho ideal racionalizado conforme as vontades de arquitetos e urbanistas. Nem tão pouco naturalmente obedecendo uma ótica de autoconstrução. Deve-se mediar o que é ideal através dos diversos atores urbanos, sua configuração e eficácia dependerão de sua forte contextualização, de seu momento histórico e de sua dinâmica socioeconômica.

3.2 Panorama da produção de habitação de interesse social: Antecedentes históricos x Produção contemporânea

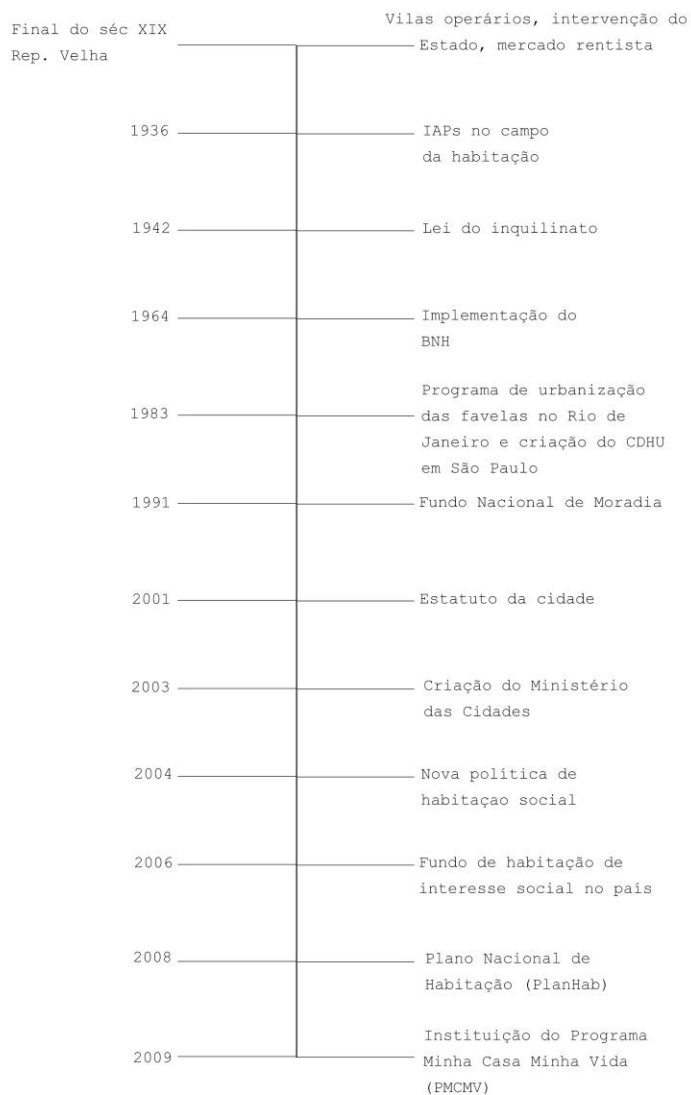
Não há dúvida de que as cidades são hoje o local de vida da maioria da população brasileira. Com a oferta da economia mais desenvolvida, os grandes centros urbanos se tornaram grandes acumuladores de pessoas e recebendo, a cada dia mais, imigrante do campo e de outras regiões do país. Segundo João (FERREIRA, 2012) a taxa de urbanização do país, passou de 30% , em 1940, a mais de 80% nos dias atuais e muito próxima dos países desenvolvidos que possuem formação urbana mais antiga.

Nesse processo de urbanização do início do século XX até os dias atuais, houve uma ação em grande escala de órgãos produtores do espaço urbano na produção de habitação de interesse social. Pretende-se então, exemplificar os modelos e exemplares para melhor entender esse processo e identificar idealizações de destaque e que atingiram certa significância no cenário histórico do país.

3.2.1 Linha do tempo dos programas habitacionais no Brasil

O objetivo deste subtópico é ilustrar em forma de uma linha do tempo as origens da intervenção estatal na questão da habitação de interesse social no Brasil.

Figura 2 – Linha do tempo dos programas habitacionais



Fonte: Autor

3.3 O Programa Minha Casa Minha Vida

Diante do quadro e com a crise imobiliária que assolou os EUA, e por consequência toda a economia mundial em 2008, o governo acabou usando essa adversidade como oportunidade para colocar em prática algumas estratégias.

Para minimizar os efeitos da crise, o governo adotou diversas medidas para aquecer o mercado interno. Ampliando as ações governamentais até então implantadas, em 7 de julho de 2009 foi promulgada a lei 11.997 que criou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

O objetivo inicial de construir 1 milhão de habitações a fim de diminuir o déficit habitacional no país, principalmente para as famílias com renda de até 3 salários mínimos. Pode-se dizer que o início do projeto se deu na década de 60, quando foi criado o Banco Nacional de Habitação, responsável pelo primeiro grande programa habitacional, que durou até 1986. Os quadros a seguir ilustram de maneira resumida, em como funciona o programa:

Tabela 1 – Programa MCMV Habitação de Interesse Social

<p>PROGRAMA MCMV HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL</p> <p>SUBSÍDIOS COM RECURSOS DA UNIÃO – PARCELA COM PISO DE R\$ 50,00, OU TETO DE 10% DA RENDA, POR 10 ANOS:</p> <p>ISENÇÃO DO SEGURO:</p> <p>VALOR POR UNIDADE VARIA DE ACORDO COM A REGIÃO: DEMANDA CADASTRADA PELAS PREFEITURAS E GOVERNOS ESTADUAIS:</p> <p>PAPEL DOS GOVERNOS ESTADUASI E MUNICIPAIS: CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS, DOAÇÃO DE TERRENOS, PROMOÇÃO DE INFRAESTRUTURA, INCENTIVOS FISCAIS E AGILIDADE NA APROVAÇÃO DE PROJETOS, EMISSÃO DE ALVARÁS, AUTORIZAÇÕES E LICENÇAS.</p>

Fonte: Autor

Tabela 2 – Programa MCMV Segmento Econômico

PROGRAMA MCMV SEGMENTO ECONÔMICO
AGENTE FINANCEIRO: GESTÃO DOS RECURSOS, OFERTA DO FINANCIAMENTO E DISTRIBUIÇÃO DOS SUBSÍDIOS;

INCORPORADORAS E CONSTRUTORAS: PROMOÇÃO DO EMPREENDIMENTO;

BENEFICIÁRIO: PARCELA DA POPULAÇÃO QUE SE ENQUADRA NO PRIGRAMA E PODE RECEBER O SUBSÍDIO E AS FACILIDADES PARA A AQUISIÇÃO DE IMÓVEL

INCENTIVOS PARA SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

- POSSIBILIDADE DE FINANCIAMENTO INTEGRAL DO CUSTO DA CONSTRUÇÃO;

- INCENTIVOS FISCAIS COM A REDUÇÃO DE ALÍQUOTA DO REGIME ESPECIAL DE TRIBUTAÇÃO DA CONSTRUÇÃO CIVIL (RET);

- REDUÇÃO DAS CUSTAS CARTORIAIS E MAIOR FACILIDADE PARA LICENCIAMENTO E APROVAÇÃO;

- DEMANDA ESTIMULADA PELAS FACILIDADES E BENEFÍCIOS DO PROGRAMA.

Fonte: Autor

Como demonstrado nos quadros acima, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) possui duas vertentes, sendo a primeira ilustrada voltada a Habitação de Interesse Social e, a segunda, ao Segmento Econômico. Segundo João (FERREIRA, 2012) o Programa MCMV pode ser visto na prática como uma política com diferentes estratégias de atendimento conforme a faixa de renda da população, em que se diferenciam claramente dois cenários: um de subsídio público à produção habitacional exclusivamente para a população de mais baixa renda (zero a três salários mínimos), e outra parte destinada às faixas de renda média (até dez salários mínimos). Não há dúvida de que ambas as partes desempenham um papel de extrema

importância, embora seja relevante registrar que aquela destinada às faixas de renda mais baixas é, sem dúvida, a que possui mais urgência, dado que nela se concentra parte significativa do déficit habitacional brasileiro.

“Chega-se ao cúmulo de hoje o Brasil ter cerca de 6 milhões de domicílios residências vagos, número comparável ao déficit habitacional do país, que gira em torno de 5,8 milhões de moradias”
– João S. Whitaker Ferreira

Com uma rápida análise, conseguimos concluir que temos um grande potencial de habitações abandonadas nas centralidades urbanas, porém, existe um pequeno detalhe que torna essa ocupação do centro, complicada, que seria o valor de mercado dessas regiões.

3.3.1 A produção atual do Programa Minha Casa Minha Vida

Como levantado, o Programa Minha Casa Minha Vida, possui 2 setores de atuação, sendo eles o de Habitação de Interesse Social e o Segmento Econômico. Com uma grande faixa da população sendo encaixada nesses dois setores, a produção do programa resulta em uma grande escala. É esperado, uma produção de qualidade para atender as pessoas que são alvo do programa, porém, a realidade dessas produções é diferente.

“O maior deles, sem dúvida, está relacionado ao acesso a terra bem localizada que se reflete em duas situações: o já citado processo de valorização fundiária que o programa promove, mesmo involuntariamente, que drena os subsídios públicos ao pagamento dessa valorização, beneficiando o proprietário da terra, e não o morador; e, a implementação dos empreendimentos habitacionais em áreas cada vez mais distantes, com péssima inserção urbana.”– João S. Whitaker Ferreira

A produção direcionada à Habitação de Interesse Social passa por vários vícios que podemos chamar de “resultantes” quando em questão está relacionado ao dinheiro. Como exemplo, a localização desses empreendimentos que em sua normalidade, estão situados às margens das cidades.

Figura 3 – Habitação excludente da malha urbana



Fonte: Produzir casas ou construir cidades, FERREIRA J. S. W. – 2012

Vale ressaltar, que a qualidade desses empreendimentos não é adequada a demanda. São, em muitos os casos, projetos que possuem a mesma solução arquitetônica que, em análise do local onde foi implantada, clima, e outros fatores, não estão correspondentes com o exigido. Isso gera problemas que são acarretados em várias escalas de visão, como a de inserção urbana, implantação e a escala da unidade habitacional. Fazendo uma leitura nessas escalas, podemos observar que a inserção urbana, desses projetos, como observado, está fora da malha urbana das cidades, em sua grande maioria, margeando-as. Essa realidade, implica em problemas de infraestrutura urbana, já que, essas áreas não possuem, em maior parte dos casos, a infraestrutura necessária para a acomodação desse empreendimento, ocasionando problemas que atingem diretamente os moradores. Um exemplo mais comum que pode ser citado, é a mobilidade. As linhas de ônibus, normalmente atendem com maior frequência bairros onde a malha urbana se consolida. Os habitantes de um conjunto habitacional inserido fora dessa malha

urbana, acaba sofrendo as consequências de um mal planejamento viário, tendo que embarcar em dois ônibus para chegar ao trabalho e ter acesso ao centro urbano.

Em uma escala de implantação, a ocupação do lote é feita com prioridades invertidas. Após a locação dos prédios, a maior parte restante é deixada para o estacionamento que, na maior frequência, não possui vegetação e toma uma boa parte do lote. Como é de se esperar, a área que seria destinada ao lazer, é o restante de toda essa ocupação feita de maneira irregular. O resultado, são áreas pequenas, mal planejadas e que, comumente são pouco utilizadas pela má qualidade do espaço.

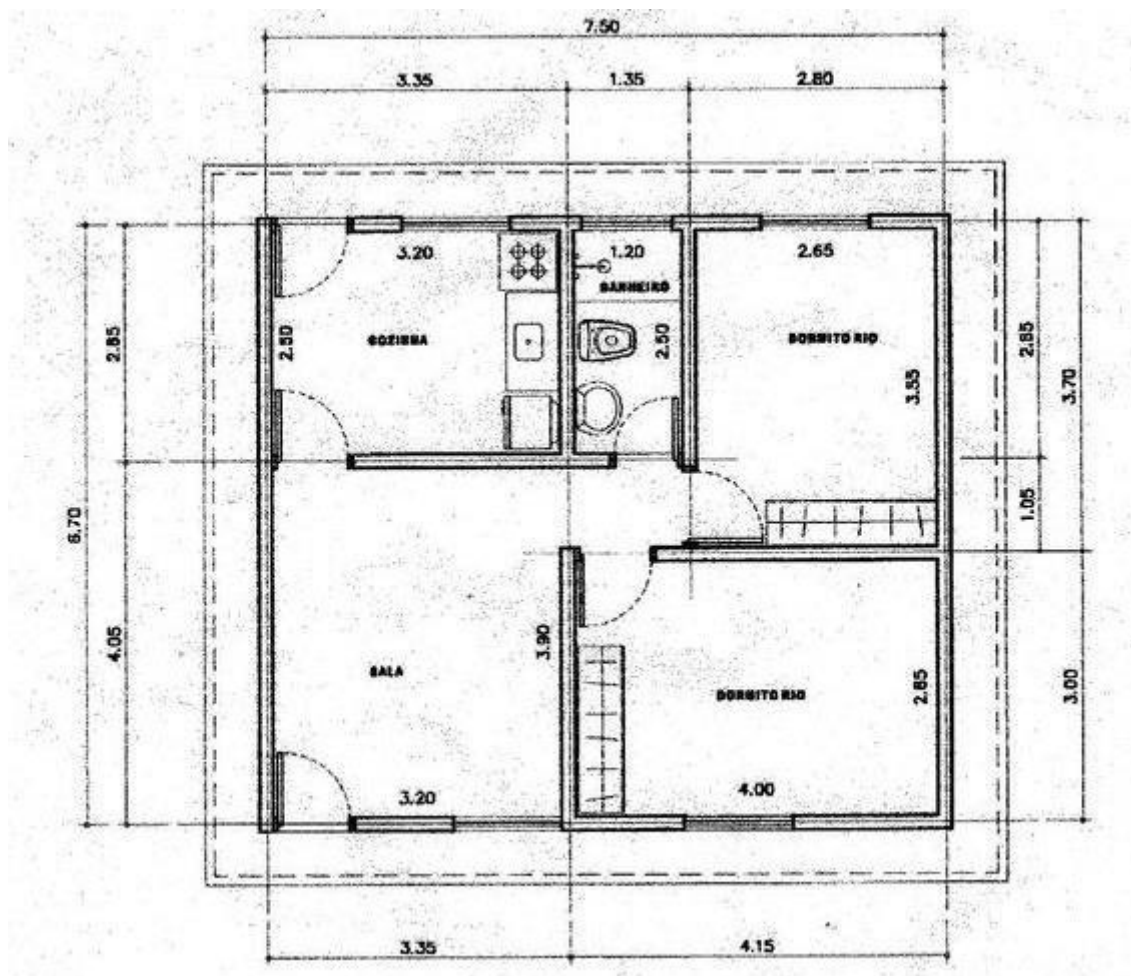
Figura 4 – Exemplo de implantação do PMCMV



Fonte: Produzir casas ou construir cidades, FERREIRA J. S. W. – 2012

Por fim, a escala mais aproximada que, basicamente, se resume ao uso particular dos habitantes, seria a unidade habitacional. No programa desses empreendimentos, é comumente encontrado, plantas que se repetem por todo o complexo, tornando a unidade habitacional inflexível pra uma sociedade em que a necessidade de flexibilidade do programa é alta. O programa, é basicamente composto por: 1 sala, 1 cozinha, 1 banheiro e 2 quartos.

Figura 5 – Planta Baixa da unidade habitacional



Fonte: Caixa Econômica Federal

Segundo (ROLNIK, 2009) o ponto falho do programa é a repetição em série do programa. A moradia adequada é um lugar na cidade, um ponto no qual se tem acesso às condições dignas de habitar, de emprego, equipamento sociais, cultura e um espaço público de qualidade, o que vai além de apenas infraestrutura, que também, são itens necessários.

Concluindo, o pacote do programa não possui nenhuma medida sequer que estimule a produção adequada das morarias, do ponto de vida urbanístico. Deixar essa questão por conta do mercado fará com que a construção dos imóveis para a faixa de renda mais baixa se dê nas margens das cidades, criando guetos e dando continuação ao modelo excludente social que já existe.

3.4 A importância de ocupar os centros urbanos

Muito se fala em “revitalização” dos centros urbanos, partindo do pressuposto do seu “esvaziamento”. Contudo, é observado cotidianamente que as áreas centrais não perderam sua vitalidade. Diariamente, um grande número de pessoas circula por suas principais ruas e avenidas. Entretanto, o intenso movimento na região, inclusive em fins de semana, contrasta com o abandono dessa mesma região em outros períodos do dia.

“A questão da habitação social nunca foi, no Brasil, objeto central dos projetos de reabilitação dos centros históricos. Tradicionalmente, as intervenções têm desconsiderado esse tema, sendo predominante a visão de que o lugar dos pobres é nas periferias e que a recuperação dos núcleos históricos deveria estar voltada prioritariamente para o turismo e as atividades culturais.” – Nabil Georges Bonduki

Como mostram muitos pesquisadores, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) resultou na oferta de novas moradias sobretudo nas periferias, o que, somado ao emprego de materiais de baixa qualidade, tem agravado o processo de marginalização e segregação da população de baixa renda. De acordo com (ROLNIK, 2015), os programas habitacionais têm negligenciado a habitabilidade da moradia, além das habitações serem mal localizadas, são muito pequenas ou construídas com materiais de péssima qualidade e limitadas possibilidades de melhorias.

Tomo, como ponto de partida a ideia de o que Centro não necessita de uma revitalização, mas, simplesmente ser democratizado e melhor ocupado, porque seu valor não está neste ou naquele lugar ou edifício, neste ou naquele estilo, mas na sua densidade socioespacial. Pode-se ter vários exemplos ao caminhar por qualquer cidade brasileira, onde o contraponto das realidades existentes é claramente nítido. Segundo (FERREIRA, 2012) ao andar pelas metrópoles, dificilmente não se nota que há algo de errado: bairros ultrassofisticados que não deixam nada a desejar ao quesito infraestrutura enquanto em alguns outros pontos, essas metrópoles cotejam favelas que amontoam gente em condições indignas de vida.

Figura 6 – Contraste socioespacial na cidade de São Paulo



Fonte: <http://www.tucavieira.com.br>

De acordo com (FERREIRA, 2012) a sociedade se mostrou muito eficaz em gerar sociedades desiguais, e por esse motivo, sempre promoveram a produção de espaços, também, desiguais. Das antigas cidades às grandes metrópoles, fosse por motivos religiosos ou econômicos, os poderosos daquele momento sempre se beneficiaram, ao longo da história, dos melhores lugares para viverem. O que é fato que esse modelo de apropriação do espaço perpetua-se até os dias atuais, quando andamos e analisamos a realidade urbana ao nosso redor. Sendo assim, as cidades brasileiras estão, cada vez mais, produzindo seus próprios espaços erroneamente, ocasionando segregação socioespacial que, por sua vez, resultam em diferentes realidades. Por um lado, vemos os centros das cidades com cada vez mais vazios urbanos e por outro, grande concentrações de pessoas vivendo em pequenos espaços nas periferias.

3.5 Considerações finais

Observou-se através do decorrer do capítulo um grande panorama da construção habitacional no Brasil, tanto histórico quanto atual e como se deu, portanto, a construção da cidade brasileira e sua realidade atual.

Entendendo que a cidade se constrói e se desenvolve a partir de modificações em sua espacialidade, causadas pelos seus aspectos de formação (Econômicos, políticos e sociais) foram levantados tópicos que pretendiam evidenciar a constante mudança que ocorre no cenário da espacialidade das cidades.

Tais tópicos nos levam a conclusão da importância de se produzir a habitação de interesse social de qualidade em centros urbanos, não só para a ocupação mas como, também, para a revitalização dos mesmos.

4. REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Uma das ferramentas mais importantes para a concepção desse projeto foi a busca inicial por repertórios que contemplassem os ideais relacionados ao problema habitacional atrelado a grande problemática urbana contemporânea.

Foram selecionados três estudos de caso, de modo a construir repertórios de diferentes ópticas construtivas estando eles locados em diferentes espaços urbanos brasileiros.

Buscando por maior especificidade e um melhor entendimento dos estudos feitos, estão listadas abaixo os principais critérios conceituais e morfológicos que levaram a melhor escolha das referências:

- Inserção Urbana, de modo a entender o problema habitacional com um problema de construção urbana;
- Implantação, de modo que a mesma proporcionasse uma conexão com o entorno da cidade;
- Unidade Habitacional, onde o programa pudesse atender a realidade da atual demanda dessa produção;
- Caracterização e reprodução de um caráter identitário da população local.

Os projetos escolhidos para a exemplificação de tais frentes conceituais são: Conjunto Habitacional do Jardim Edite – São Paulo de MMBB Arquitetos e H+F Arquitetos, SEHAB Heliópolis de Biselli Katchborian Arquitetos e Residencial Parque Novo Santo Amaro V de Vigliecca & Associados.

Para uma melhor leitura dos projetos, os mesmos foram divididos em 4 esferas de análise, sendo elas: Ficha Técnica, Inserção Urbana, Implantação e Unidade Habitacional.

4.1 Estudos de caso

4.1.1 Conjunto Habitacional do Jardim Edite

Figura 7 – Visão panorâmica do conjunto (Jardim Edite)



Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Ficha Técnica

Arquitetos: H+F Arquitetos e MMBB Arquitetos

Localização: Av. Engenheiro Luís Carlos Berrini – Itaim Bibi, São Paulo – SP, Brasil

Área: 25714.0 m²

Ano do Projeto: 2010

Inserção Urbana

O conjunto Habitacional do Jardim Edite foi projetado para ocupar o lugar da favela de mesmo nome que se situava nesse que é um dos pontos mais significativos para o recente crescimento do setor financeiro e de serviços de São Paulo: o cruzamento das avenidas

Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho, junto à ponte estaiada, novo cartão postal da cidade.

Figura 8 – Imagem aérea da Inserção Urbana (Jardim Edite)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

Para garantir a integração do conjunto de habitação social à sua rica vizinhança, o projeto articulou a verticalização do programa de moradia a um embasamento constituído por três equipamentos públicos – Restaurante Escola, Unidade Básica de Saúde e Creche – orientados tanto para a comunidade moradora como para o público das grandes empresas próximas, inserindo o conjunto na economia e no cotidiano da região.

Implantação

O projeto possui uma área total construída de 25.500 m², com 252 unidades habitacionais de 50m². O restaurante escola tem 850 m², a Unidade Básica de Saúde, 1300 m², e a Creche, 1400m².

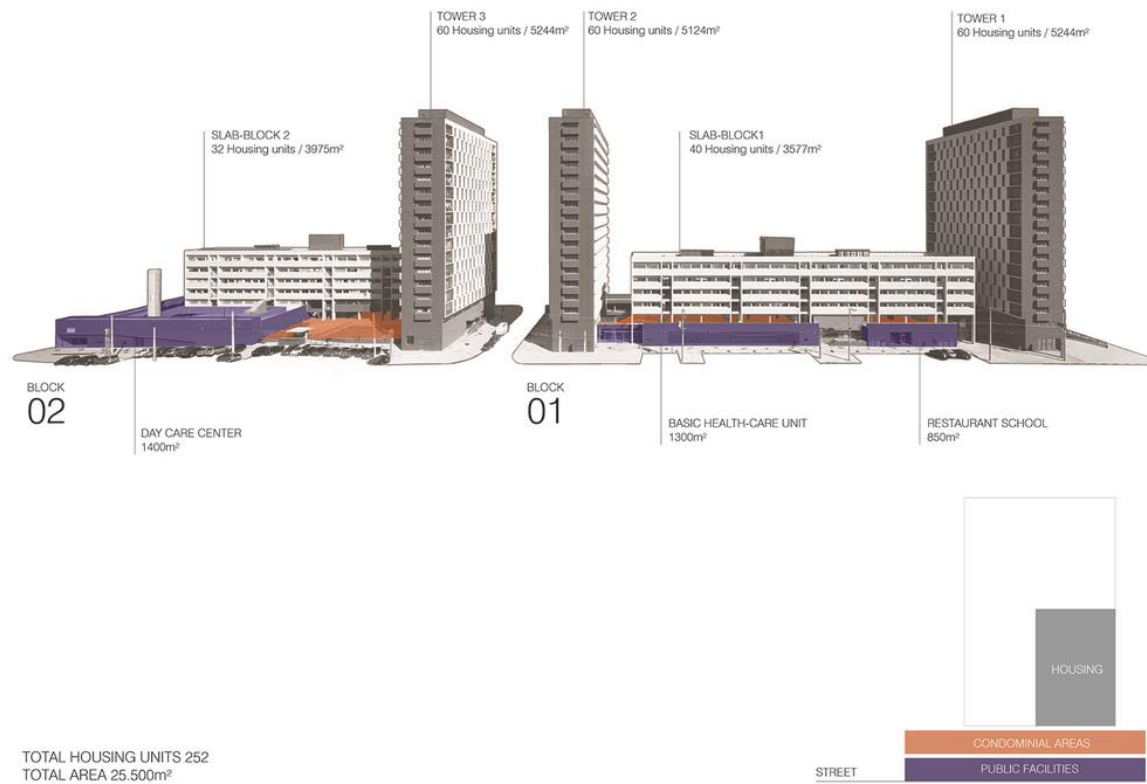
Figura 9 – Implantação do conjunto no lote (Jardim Edite)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

O conjunto organiza-se em duas quadras urbanas conformadas pelo prolongamento das ruas existentes. Na primeira quadra, os apartamentos distribuem-se em duas torres de 17 andares e um edifício baixo sobreposto aos equipamentos públicos (UBS e Restaurante), utilizando a cobertura dos equipamentos para abrigar os espaços condominiais das habitações. A segunda quadra abriga a terceira torre e um edifício habitacional baixo articulado com a creche, que se organiza em dois pavimentos implantada em frente à esquina com a praça Arlindo Rossi.

Figura 10 – Distribuição do programa (Jardim Edite)

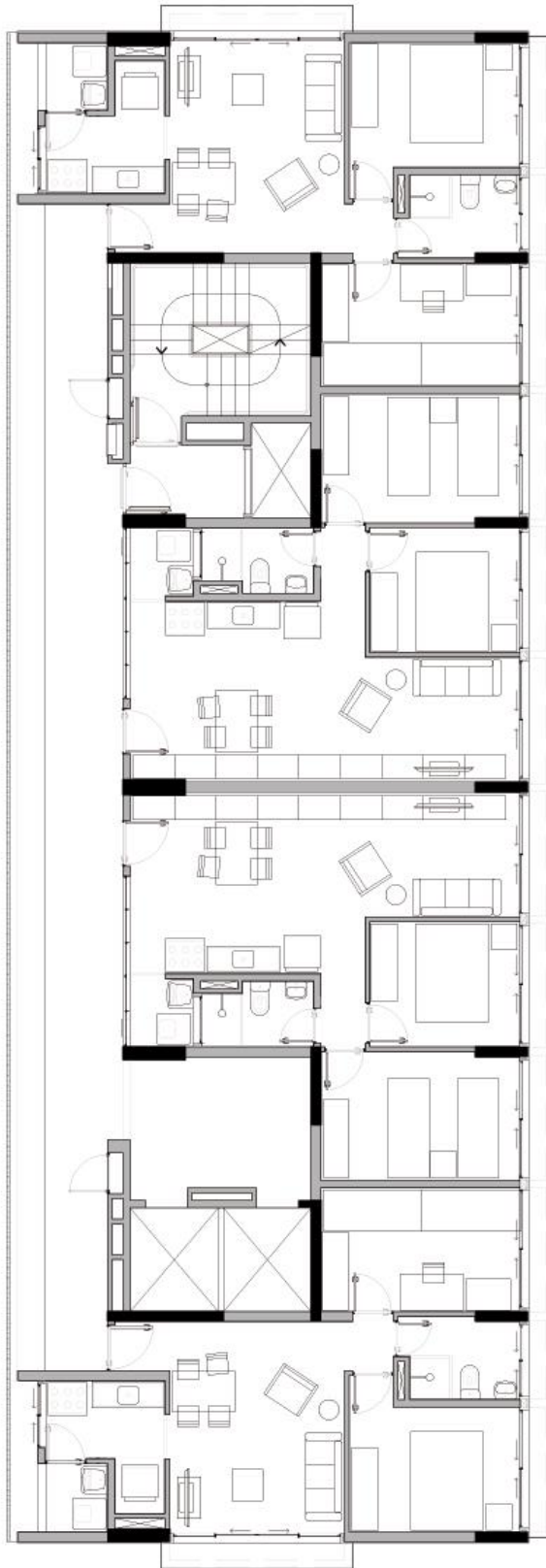


Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Unidade Habitacional

O programa da unidade habitacional é bastante simples, compreendido por 2 tipos de 50m², contendo: 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 banheiro e 2 quartos. As unidades estão distribuídas por 4, em cada pavimento e com o térreo livre.

Figura 11 – Pavimento tipo (Jardim Edite)



Fonte: <http://www.hf.arq.br>

4.1.2 SEHAB Heliópolis

Figura 12 – Pátio interno (SEHAB Heliópolis)



Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Ficha Técnica

Arquitetos: Biselli Katchborian Arquitetos

Localização: São Paulo – SP, Brasil

Área: 31330.0 m²

Ano do Projeto: 2014

Inserção Urbana

Intervenção realizada em Heliópolis, maior favela de São Paulo, este projeto faz parte do Programa de Reurbanização de Favelas da Prefeitura do Município de São Paulo, através da Secretaria de Habitação. O escritório colaborou com a Secretaria na elaboração deste projeto de interesse social em um sítio localizado na entrada da comunidade, em uma posição de conexão entre a cidade formal e a cidade informal. Na confluência da Avenida Comandante Taylor e Avenida das Juntas Provisórias, em uma área de um antigo alojamento provisórios, serão edificadas 420 unidades habitacionais de 50 m² cada, totalizando aproximadamente 31.000 m² de construção.

Figura 13 – Imagem aérea da Inserção Urbana (SEHAB)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

A habitação social está pensada neste caso como construção da quadra urbana, como construção da cidade, privilegiando os espaços públicos de interesse do morador, protegido portanto da rua, e a dotação de programa comercial e de serviços no nível térreo.

Implantação

A relação espaço/cidade baseia-se no modelo da "quadra europeia", com implantação sem recuos e com pátio interno, que estabelece caráter articulador entre o tecido formal e informal da cidade, acessado através dos pórticos, criando fluída conexão potencializada pelo desenho paisagístico. Os desníveis naturais da geografia do lugar permitiram a construção até 8 pavimentos sem o recurso a elevadores, com acessos em diversos níveis e em conformidade com a legislação de subida máxima. Por este motivo o projeto demandou a construção de um conjunto de passarelas pontes de conexão entre blocos que permitiram o aproveitamento máximo dos coeficientes de construção.

Figura 14 – Implantação do conjunto no lote (SEHAB)

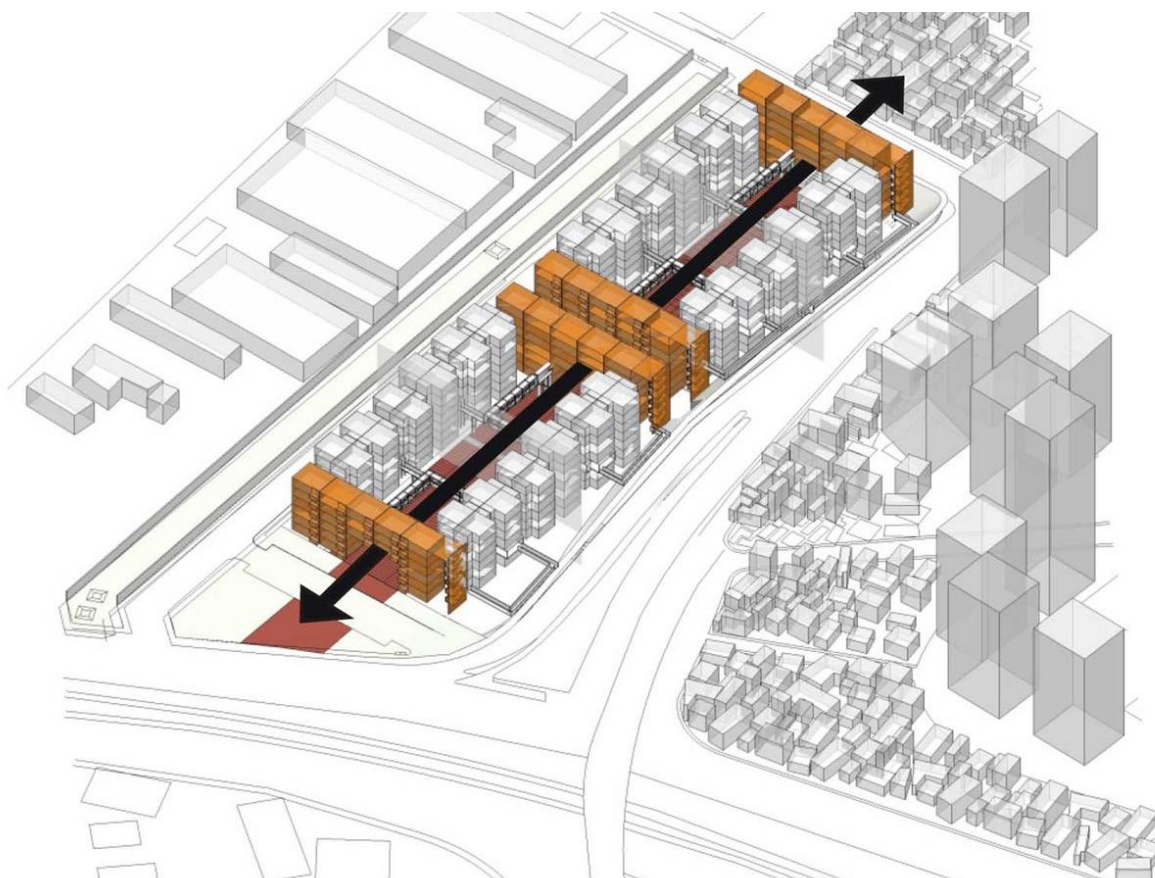


Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

A demanda por um empreendimento de baixo custo conduziu a um sistema construtivo bastante conhecido e de fácil execução, a alvenaria de blocos de concreto. As soluções construtivas em geral visam a racionalidade e à repetição, sem prejuízo para a expressividade da arquitetura como um todo. Apenas a construção dos pórticos de acesso representa um aspecto não repetitivo no projeto, o qual demandou estrutura mista, em concreto armado.

A própria configuração das unidades habitacionais produz uma volumetria de ritmo singular, que leva à interpretação do conjunto arquitetônico como uma série de edifícios independentes, o que é reforçado pelo uso da cor.

Figura 15 – Acessos do conjunto (SEHAB)

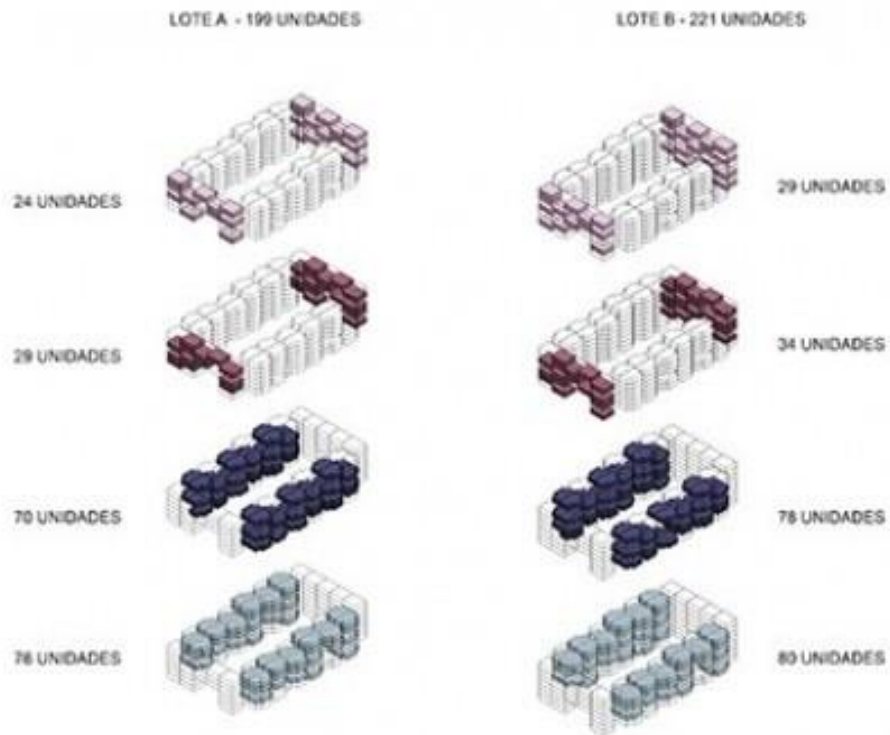


Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Unidade Habitacional

No projeto das unidades prevalece o cuidado com os layouts dos ambientes, garantindo flexibilidade de configurações, pois as futuras famílias que as ocuparão variam de 5 a 11 pessoas, demanda essa levantada pela equipe social da SEHAB. As habitações contam também com espaço para pequenos trabalhos, como costureiras, pequenos consertos, pois muitas das famílias fazem deste trabalho em casa fonte de renda complementar.

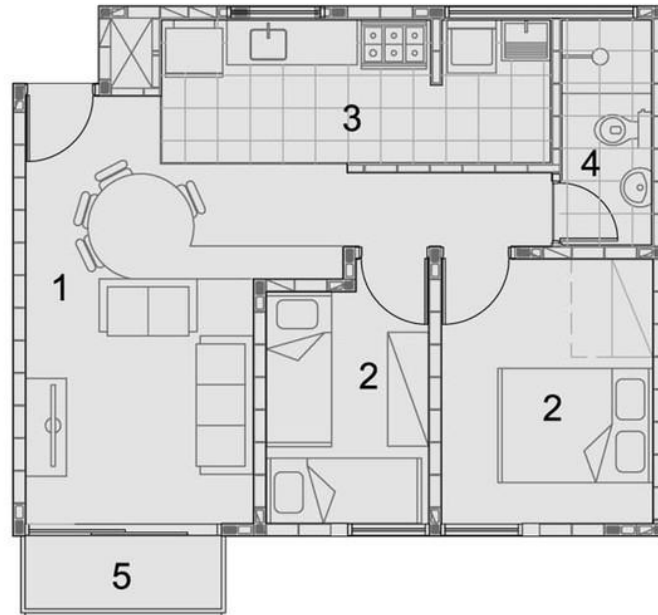
Figura 16 – Distribuição do programa (SEHAB)



Fonte: <http://www.vitruvius.com.br>

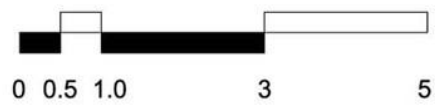
São 420 apartamentos que variam entre dois tipos, com 2 dormitórios, espaço integrado de cozinha, estar e sacada. Os conjuntos contam também com unidades adaptadas aos portadores de necessidades especiais, locados no pavimento térreo, com acesso direto pela rua.

Figura 17 – Tipologia A (SEHAB)



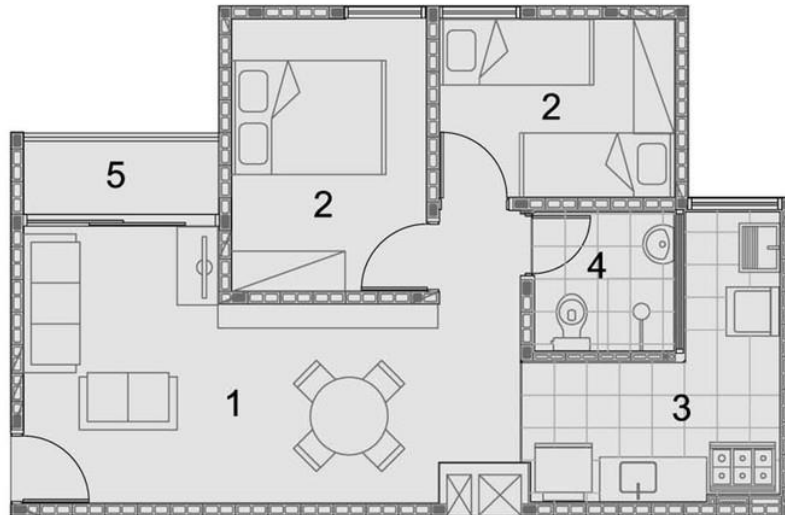
PLANTA TIPO A

- 1-ESTAR/JANTAR
- 2-DORMITÓRIOS
- 3-COZINHA/A.S
- 4-SANITÁRIO
- 5-SACADA



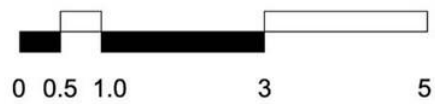
Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Figura 18 – Tipologia B (SEHAB)



PLANTA TIPO B

- 1-ESTAR/JANTAR
- 2-DORMITÓRIOS
- 3-COZINHA/A.S
- 4-SANITÁRIO
- 5-SACADA



Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

4.1.3 Residencial Parque Novo Santo Amaro V

Figura 19 – Pátio interno (Santo Amaro V)



Fonte: <http://www.archdaily.com.br>

Ficha Técnica

Arquitetos: Vigliecca & Associados

Localização: Rua Zâmbia – parque Independência, São Paulo – SP, Brasil

Área: 21900.0 m²

Ano do projeto: 2012

Inserção Urbana

O projeto localiza-se na zona sul do município de São Paulo, na região dos mananciais da represa Guarapiranga. A área caracteriza-se como uma região de fundo de vale com curso d'água central e encostas laterais de grande declividade totalmente ocupadas por construções precárias. O córrego recebia, ao longo de seu percurso, os esgotos das casas que o circundam e

as águas pluviais das vias que limitam suas encostas. Devido a esta ocupação irregular, a mata nativa de vegetação ao longo do curso d'água foi extinta.

Figura 20 – Imagem aérea da Inserção Urbana (Santo Amaro V)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

A diretriz geral é criar ao longo do curso d'água existente um eixo central verde, resgatando a condição original dessa área. Outro objetivo é buscar soluções que aproveitem as nascentes de água limpa do vale, resgatando o valor da água como principal elemento paisagístico. Este eixo caracterizado como um parque linear é o elemento que estrutura todo o conjunto das intervenções. Ele será um eixo de uso público que qualificará a área, estimulando o sentimento de identidade dos moradores com o lugar.

Implantação

O projeto constrói vários “portais” aumentando o número de acessos ao parque linear, e diminuindo o isolamento do interior em relação ao seu entorno. Com o mesmo intuito incluem-se no projeto duas passarelas metálicas que conectam os dois lados da encosta passando acima

do parque. Para que este local tenha vida e animação é imprescindível que existam pontos de atração em todo seu percurso, induzindo as pessoas a circular, portanto serve também de acesso à maioria das habitações. Este eixo está concebido como uma centralidade na escala da região, promovendo encontros e o lazer das pessoas.

Figura 21 – Implantação do conjunto no lote (Santo Amaro V)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

Um dos pontos de atração deste eixo foi concebido no extremo onde se localizam o campo de futebol, o clube, a associação de moradores e a Escola Estadual José Porphyrio da Paz; ou seja, este ponto já consistia em um local de encontro e de referência, que foi consolidado no projeto e nas obras.

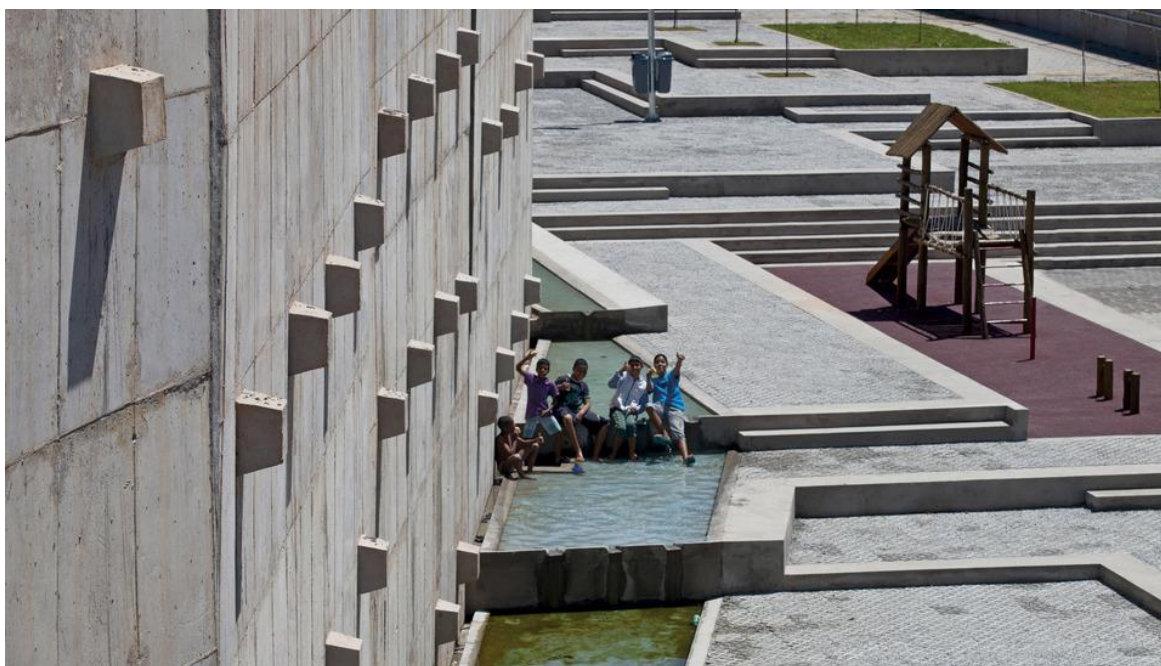
Figura 22 – Imagem panorâmica do conjunto (Santo Amaro V)



Fonte: <http://www.vigliecca.com.br>

No outro extremo da área de projeto, patamares, degraus e bancos se acomodam no terreno reafirmando, de maneira lúdica, o grande desnível topográfico existente. Anfiteatros abertos, playgrounds e pista de skate garantem animação e uma densa arborização com várias espécies darão condição ambiental adequada.

Figura 23 – Patamares criados para alusão à topografia existente (Santo Amaro V)



Fonte: <http://www.vigliecca.com.br>

4.2 Considerações finais

Está claro, ao analisar e observar estes 3 estudos de caso que, a maior importância para a produção de um projeto de habitação de interesse social, são as pessoas. Todo o viés por trás de cada decisão de projeto tomada é, de fato, pensado em a adequação para a cultura e melhoria socioespacial. O olhar tomado para a observação, nas três escalas de observação segundo (FERREIRA, 2012), leva-se ao pensamento que, ambas se inter-relacionam. Dessa forma, uma moradia de qualidade não está apenas em uma boa inserção urbana, ou em uma boa implantação, como também não depende somente de uma boa solução tipológica ou de alguma técnica construtiva, isoladamente.

A qualidade urbanística e arquitetônica está em manter uma boa relação direta entre as três escalas, com o diálogo ao contexto socioespacial onde o conjunto inserido fará parte.

5. ÁREA DE INTERVENÇÃO

O estudo realizado será desenvolvido na cidade de Taubaté - SP, tradicional município paulista que desempenhou um importante papel na evolução histórica e econômica do país.

A população de Taubaté, calculada segundo estimativa do IBGE para 10 de junho de 2017, era de 307.953 habitantes, ocupando a segunda posição dentre os municípios mais populosos do interior do estado, sendo o 23º mais populoso município do estado de São Paulo.

Figura 24 – Imagem aérea da cidade de Taubaté-SP



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

5.1 Levantamentos realizados

Partindo do pressuposto do entendimento da importância de ocupação dos centros das cidades, visto no tópico: 2.4 A importância de ocupar os centros urbanos, para o maior entendimento da região, em um primeiro momento, fora levantado a delimitação da região central da cidade através do plano diretor vigente.

Figura 25 – Delimitação da região central (ZC)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

Observa-se que a delimitação a área central é fortemente marcada por 4 condicionantes de grande importância para a cidade, sendo elas, a Av. Professor Valter Taumaturgo, Av. Brg. José Vicente de Faria Lima, Linha Férrea e a Rodovia Pres. Dutra. Tendo, como um destaque principal, o Mercado Municipal da cidade, ponto irradiador de todo o desenvolvimento histórico e social da cidade, sendo, até hoje, o maior ponto de encontro de todas as classes da sociedade da cidade.

De fato, a realidade mostrada através do plano diretor não é, o que normalmente, se encontra no cotidiano da cidade. O desenvolvimento de outras áreas fora tão promissor que hoje, temos o que podemos chamar de Centros Expandidos. Essas localidades possuem a mesma infraestrutura de comércio, serviços e etc. encontrada na área central compreendida pelo plano diretor. Dentre os Centros Expandidos da cidade, o que possui a maior importância para a cidade, é o Centro Expandido do Bairro Jardim das Nações.

Figura 26 – Localização do Centro expandido (Jardim das Nações)



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

O desenvolvimento desta área para a cidade foi de grande importância para a cidade. Com sua parcela residencial e comercial, o suporte oferecido a zona central da cidade é diário, podendo ser considerada hoje, uma região autossuficiente, fornecendo a variedade de comércio, serviços, mobilidade e equipamentos públicos para os habitantes do local.

Figura 27 – Centro expandido Jardim das Nações

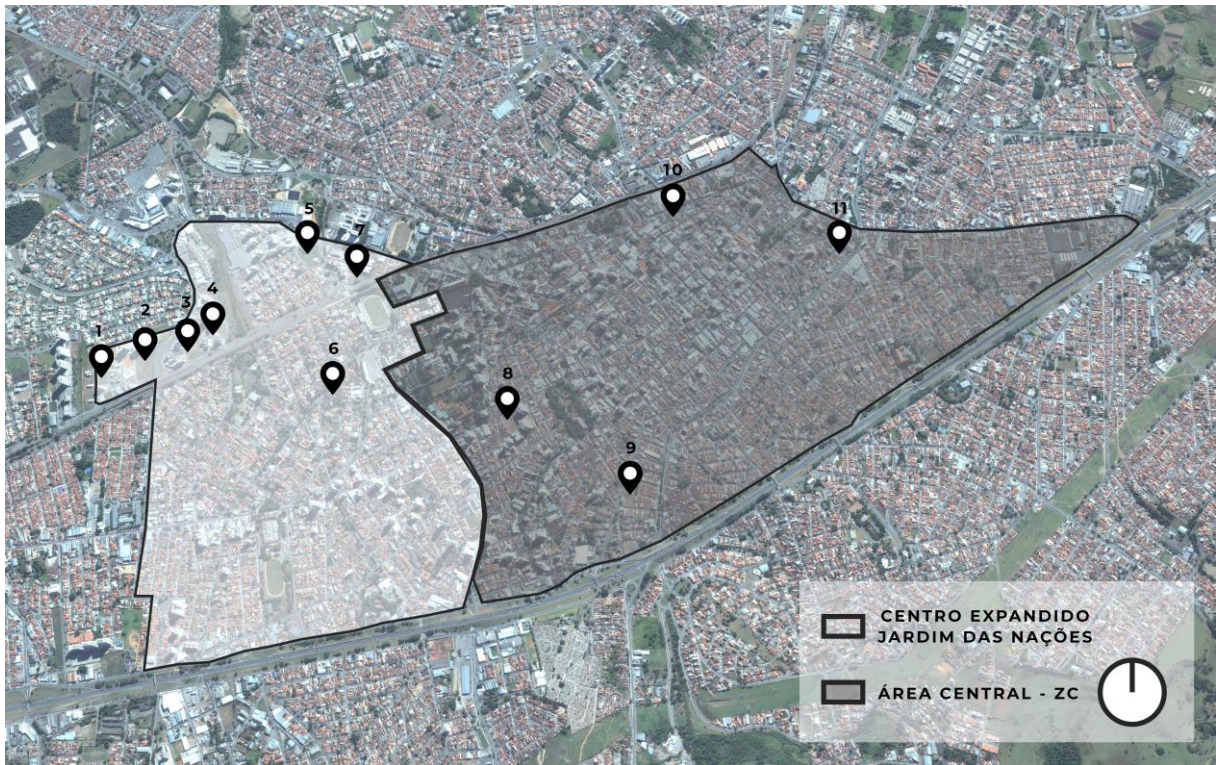


Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

A região é delimitada por 4 condicionantes importantes, sendo elas a Av. Itália, Av. Professor Valter Taumaturgo, Av. Charles Schneider e a Rodovia Pres. Dutra. Um destaque da região, vai para o equipamento público nela presente, o Parque Municipal Engenheiro César Augusto Costalonga Varejão, mais popularmente conhecido como Parque Jardim das Nações.

Dentro desse cenário se encontram possíveis áreas para a inserção do projeto. Todas elas, estão dentro das zonas supracitadas, Zona Central – ZC, estipulada pelo plano diretor, e a proposta de uma nova leitura de área central, o Centro Expandido do Jardim das Nações. A partir de uma análise e procura, foram detectadas as seguintes áreas:

Figura 28 – Identificação de possíveis áreas para inserção do projeto



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

Ao todo, 11 áreas foram levantadas para análise, sendo elas consideradas de interesse. Para a identificação e escolha, será levada em consideração, diretrizes que permitam avaliar o melhor local para inserção de um projeto de habitação de interesse social. As condicionantes primárias para escolha do lote estão na tabela a seguir:

Tabela 3 – Relação dos lotes

LOTES	METRAGEM M ² (Min: 5.000 m ²)	PROXIMIDADE DE EQUIPAMENTOS PÚBLICOS	MOBILIDADE	DESAPROPRIAÇÃO	POSSÍVEL INTERVENÇÃO COM O ENTORNO
1	9.127	X	X		X
2	10.305	X	X		
3	4.468	X	X		
4	6.523	X	X		X
5	12.268	X	X	X	
6	5.700	X	X	X	
7	3.443	X	X		
8	9.017	X	X	X	
9	7.123	X	X	X	
10	3.670	X	X		
11	6.007	X	X	X	

Fonte: Autor

Os lotes 3, 7 e 10 não possuem a metragem mínima exigida como condicionante para escolha. Os lotes de escolha referente aos parâmetros citados, foram: 1, 8 e 9. Ao se pensar em um projeto dessa aplicação de escala, pode-se ser levada em consideração, alguns fatores que podem transformar o projeto não só pontual. Escolheu-se como fator de desempate, a possível intervenção com o entorno. Um projeto capaz de cumprir sua função principal e transformar seu entorno imediato, sem dúvida, passa a ter seu diferencial.

5.2 Localização e caracterização da área de estudo

Há intenção nesse tópico, o melhor entendimento e caracterização da área estudada e a relação que o mesmo tem com o seu entorno, mostram-se, portanto, abaixo os mapas para melhor compreensão da área.

Figura 29 – Inserção Urbana do lote



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

O lote escolhido está inserido entre importantes eixos de ligação da cidade, sendo eles a Av. Itália, Av. Charles Schneider e a Av. Independência. Equipamentos como, escolas, hospital, parque e supermercados também são de fácil acesso para com o terreno.

Figura 30 – Situação do entorno do lote



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

O entorno mostra-se predominantemente residencial. Ao longo da via arterial, ou seja, Av. Itália, os lotes lindeiros com a rua, mostram um eixo que oferece comércios e serviços. As vias confrontantes ao lote, são locais facilitando o acesso ao mesmo.

Figura 31 – Topografia do lote



Fonte: Google Earth, modificada pelo autor

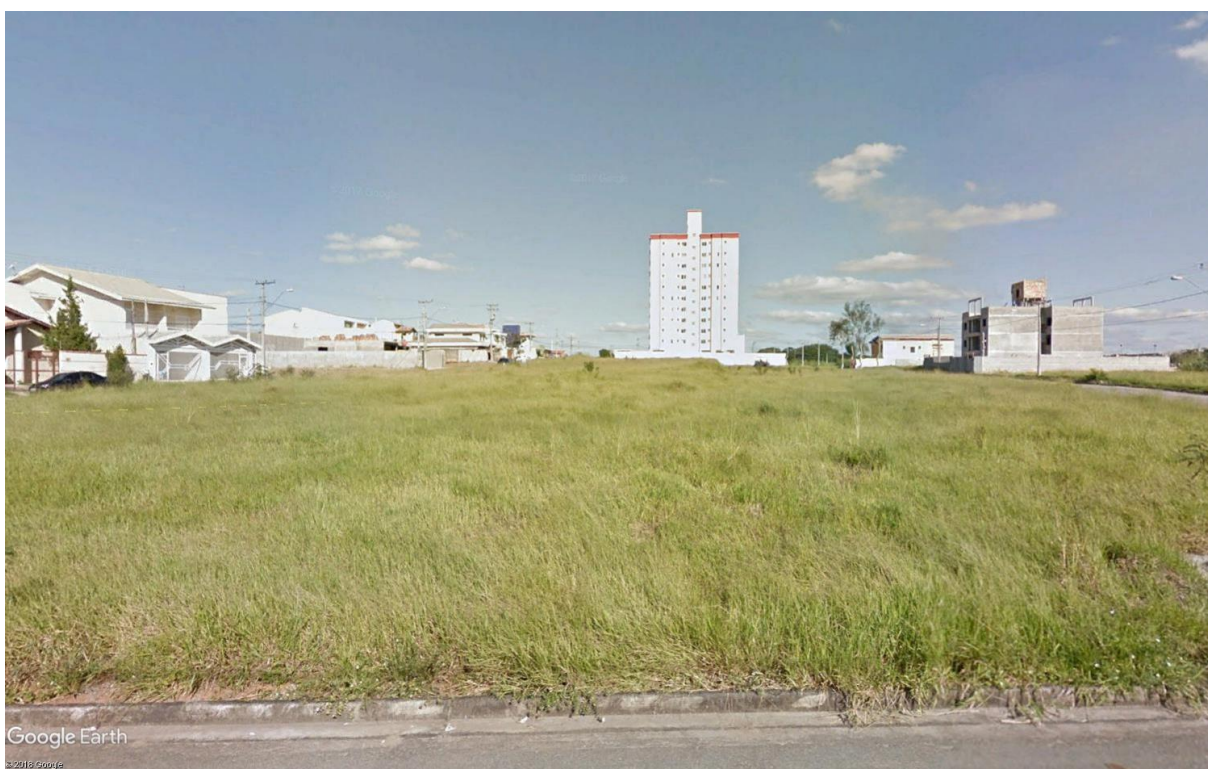
Com o estudo topográfico, pretende-se uma melhor adaptação ao terreno de escolha, a topografia se faz presente durante todas as etapas do processo construtivo. Ao observar-se a declividade do terreno, vemos suas curvas topográficas saindo da cota 582 para a 575, uma declividade considerável de 7m. O lote de intervenção 1, possui suas curvas topográficas saindo da cota 579 para a 574, uma declividade de 5m. O lote de intervenção 2, possui suas curvas topográficas saindo da cota 583 para 576, uma declividade de 7m. Para maior entendimento de sua morfologia e entorno, foi realizado levantamento fotográfico, indicado na figura 30 (Topografia do lote) do ponto 1 (P1) ao ponto 7 (P7) e serão mostrados abaixo:

Figura 32 – Levantamento fotográfico (P1)



Fonte: Google Earth

Figura 33 – Levantamento fotográfico (P2)



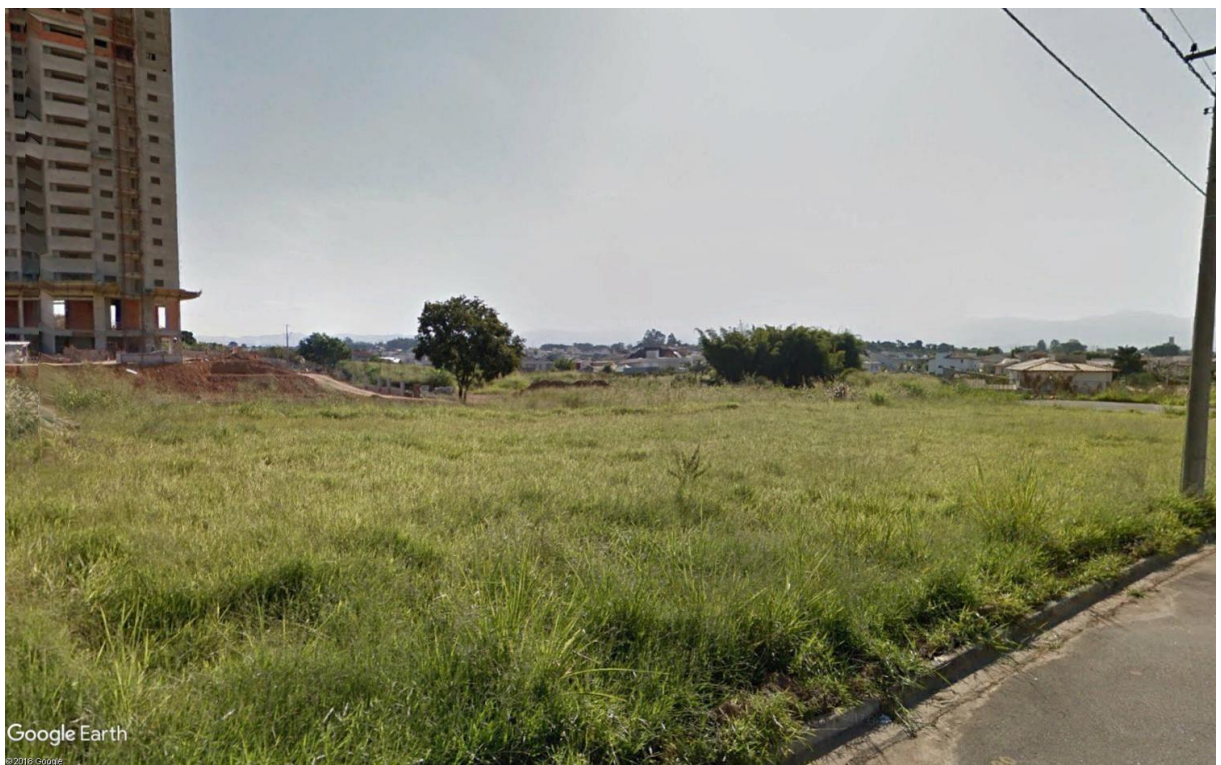
Fonte: Google Earth

Figura 34 – levantamento fotográfico (P3)



Fonte: Google Earth

Figura 35 – Levantamento fotográfico (P4)



Fonte: Google Earth

Figura 36 – Levantamento fotográfico (P5)



Fonte: Google Earth

Figura 37 – Levantamento fotográfico (P6)



Fonte: Google Earth

Figura 38 – Levantamento fotográfico (P7)



Fonte: Google Earth

O terreno de escolha se mostra atrativo por:

- Estar localizado dentro do perímetro do Centro Expandido;
- Possuir equipamentos de necessidades básicas próximos;
- Poder contemplar um caráter identitário, a partir de praças públicas em seu entorno;
- Estar enquadrado dentro da área estipulada como necessária para um conjunto habitacional de médio porte (5.000 – 20.000 m²);
- Possibilidade de intervenções em seu entorno (Com dois lotes em potencial).

5.2.1 Quadro de uso do solo

A área escolhida para intervenção, está localizada dentro do Centro Expandido, considerado de acordo com a atividade encontrada no cotidiano, que fora acima ilustrado. De acordo com o plano diretor da cidade, a área está situada dentro da Zona de Qualificação Urbana – Z4.

Tabela 4 – Quadro de usos

MACROZONA URBANA												
Zona	Usos Permitidos (P) e Usos Admitidos (A) ¹		Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos
						Máx	Básico	Mín				Frente ⁵
Zona de Adensamento Preferencial – Z3	Residencial (P)	Unifamiliar	N0	250	10	1,5	1,5	0,25	80	15	-	5,00
		Multifamiliar	N0	500	15	6,0	3,0	0,25	80	20	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
	Misto (P)		N2	250	10	4,0	2,0	0,25	70	15	-	5,00
Zona de Qualificação Urbana – Z4	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	500	15	4,0	2,0	0,25	70	25	-	5,00
	Comércio (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
	Serviço (P) Institucional (P)		N2	140	7	1,5	1,5	0,25	75	20	-	5,00
	Misto (P)		N2	750	20	1,5	1,5	0,25	70	20	-	5,00
Zona Especial Urbana - Z5	Residencial	Unifamiliar (P)	N0	300	12	1,0	1,0	0,25	50	30	-	5,00
		Multifamiliar (P)	N0	750	20	1,0	1,0	0,25	70	30	-	5,00
	Comércio (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	60	30	-	5,00
	Serviço (P)		N2	250	10	1,5	1,5	0,25	50	30	-	5,00

Fonte: Plano diretor de Taubaté

Segundo o plano diretor de Taubaté, o uso do solo urbano é distribuído segundo a seguinte classificação:

- Uso Residencial;
- Uso Comercial;
- Uso de Serviços;
- Uso Institucional;
- Uso Industrial.

O uso residencial, se classifica em dois segmentos:

- Unifamiliar;
- Multifamiliar.

No Art.16, o plano diretor no que diz respeito a atividade do planejamento municipal, se coloca de modo a tratar o assunto de modo a proteger o uso residencial contra a incomodidade e promover sua harmonização com as atividades correlatas: trabalhar, recrear, educação e

saúde, ficando a circulação não como outra atividade, mas como um conflito a ser amenizado na integração.

§ 1º Considera-se incomodidade a reação adversa de forma aguda ou crônica sobre o meio ambiente, tendo em vista suas estruturas físicas e sistemas sociais.

§ 2º No caso de implantação de empreendimentos com uso conflitante ao predominante na área, será exigido no seu entorno o estudo de impacto de vizinhança quando for o caso.

5.3 Considerações finais

A partir da leitura e análise dos parâmetros de escolha da área, pode se aferir que esse capítulo se torna importante para a definição do projeto como reorganizador do espaço urbano.

6. HIPÓTESE – INDICAÇÃO DE DIRETRIZES

Foram definidas diretrizes a partir de cada capítulo anterior proposto, pretendendo dar uma melhor especificidade de apontamento.

Diante do conteúdo exposto, faz-se necessário a construção de um conjunto habitacional que respeite os padrões de leitura habitacional em escalas de análise, como os definidos por (FERREIRA, 2012). Tais escalas estão definidas em:

- **Inserção Urbana:** Escala que relaciona o empreendimento a cidade e ao bairro que está inserido;
- **Implantação:** Escala que releva a sua ligação imediata com o entorno, integração entre as edificações, áreas verdes e livres, etc.;
- **Unidades Habitacionais:** Referentes as características da edificação ou da sua unidade habitacional. Levando em consideração seu dimensionamento, flexibilidade, etc.

Levando em consideração à importância de se ocupar os centros urbanos, não apenas como levar a habitação ao centro, mas como também, a revitalização e melhoria de áreas consideradas como vazios urbanos. Portanto, se torna necessário a construção de um conjunto habitacional, que se torne um importante reorganizador urbano. Através das condicionantes apresentadas na caracterização da área, busca-se o seguimento das diretrizes anteriormente apresentadas e definição dos seguintes tópicos de trabalho:

- Adequação topográfica do terreno;
- Ensaio de formas para ocupação do terreno;
- Criação de um conjunto habitacional de interesse social de médio porte;
- Intervenção com o entorno nos lotes apresentados;
- Integração aos equipamentos levantados.

7. PROPOSTA

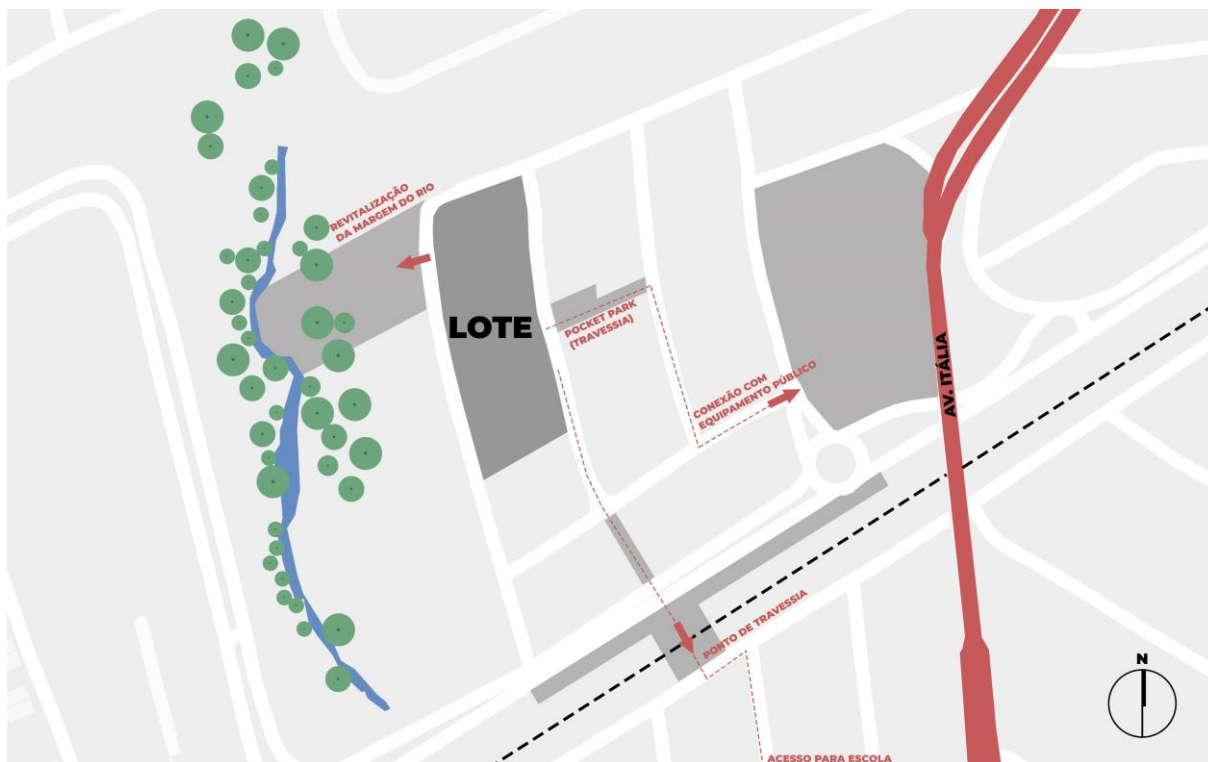
7.1 Conceituação da Proposta

A habitação de interesse social no Brasil, passa por várias dificuldades quando analisada no quesito qualidade. A precarização da qualidade técnica dos projetos alcançaram níveis de diferentes escalas – o nível de cidade, implantação e da própria unidade habitacional. Há um certo desrespeito para com as pessoas que irão vivenciar o espaço projetado.

Este trabalho, por então, não se resume a apenas um projeto, é uma nova proposta para a maneira de projetar e as visões a serem tomadas ao se pensar habitação de interesse social. A intenção de se projetar uma habitação de interesse social com foco na “socioespacialidade”, prevê, uma atenção no olhar com a cidade, mais precisamente com o local de intervenção. São levados em consideração alguns fatores, que, em um primeiro momento, se tornam o ponto de partida.

A cultura, o entorno, o lote, as vias e, até mesmo, as sensações que o local transmite para quem o vivencia. Então, sendo assim, o projeto acaba sendo integrador, não para cidade mas para a vida cotidiana dos moradores. O ponto de partida da proposta, está na observação do entorno. O lote está localizado em uma área, considerada como centro expandido, da zona central da cidade. Possui em seu entorno, hospitais, parques, escolas, creches, comércios, serviços, shopping e supermercados. O objetivo da escolha dessa área foi primordial, para aproximar os futuros moradores ao centro da cidade, fornecendo a maior quantidade de infra estrutura possível. O entorno imediato do lote é predominantemente residencial, cercado por vias locais de pouco movimento. A intervenção foi focada não apenas no lote, mas observando as deficiências do local e procurando solucionar-las fornecendo uma revitalização para toda a área. De principal, a criação de um equipamento público, travessia para acesso à escola, situada do outro lado da linha férrea e, por fim, a revitalização da margem do córrego do Judeu II, tendo elas, como eixo principal de ligação, o conjunto habitacional.

Figura 39 – Análise de intervenção



Fonte: Autor

Sendo assim, o presente trabalho apresentará uma proposta projetual de um conjunto habitacional de interesse social na cidade de Taubaté/SP, o Morada Flamboyant, com o objetivo de se tornar um novo pensar aos modelos de conjuntos habitacionais com o intuito de atender a população que não possui moradia.

O conjunto ocupará um lote de 9127 m², localizado no bairro Residencial Flamboyant, na cidade de Taubaté – SP. O conjunto habitacional Morada Flamboyant, caracteriza-se por ser uma proposta que mantém o que há de mais cultural às pessoas que serão realocadas para o local, a vivência em coletividade.

O objetivo da implantação em um grande lote, se deu a partir da ideia da criação de um conjunto de médio porte com uma grande parte de área verde. No fim, o terreno se torna uma grande praça com permeabilidade de circulação.

7.2 Diretrizes

A partir dos estudos realizados, foram elaboradas diretrizes para serem utilizadas para a elaboração do projeto. Tais diretrizes e baseiam em duas escalas de visão – Implantação e unidade habitacional.

Diretrizes de implantação:

- Locação dos blocos garantindo a permeabilidade do solo;
- Grande parcela do terreno para área verde e recreação;
- Criação de dois eixos principais para travessia;
- Conexão dos blocos através de passarelas;
- Implantação de mobiliário urbano e iluminação;
- Garantir a livre circulação por todo o lote;
- Estacionamento subterrâneo;
- Sem criação de barreiras ao entorno do terreno.

Diretrizes para unidade habitacional:

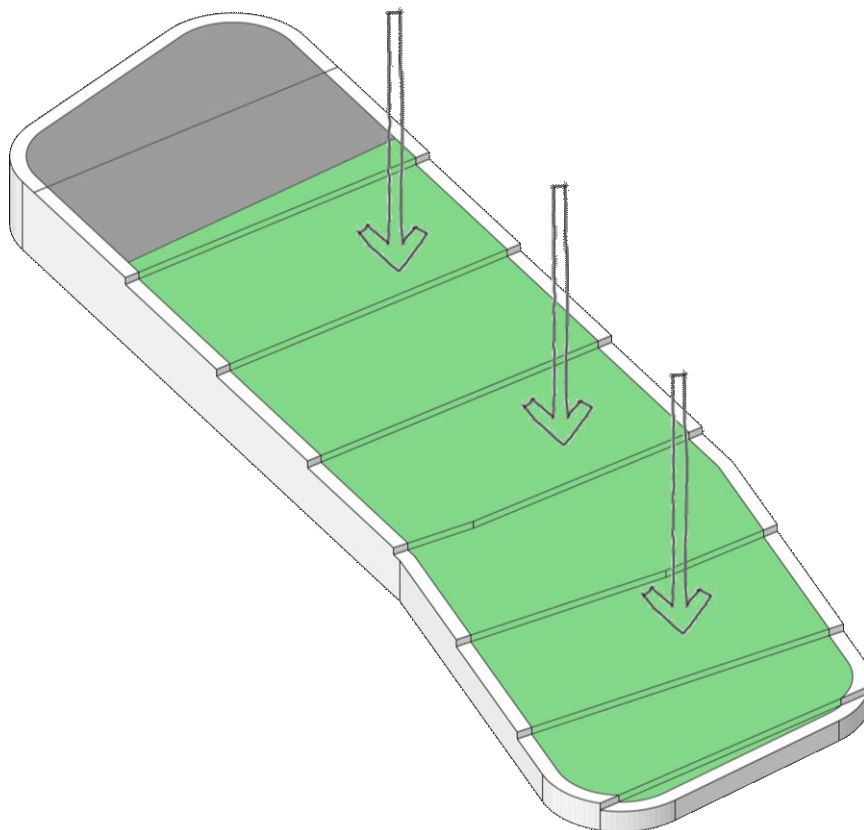
- Possibilidade de readequação da unidade;
- Ventilação cruzada;
- Terraço para acesso dos moradores de cada nível;
- 4 unidades habitacionais por pavimento;
- Criação de 4 blocos de unidades habitacionais sendo um deles com térreo dedicado ao comércio e serviço;
- Utilização da modulação de 3,30 m x 3,30 m
- Utilização de tijolos ecológicos em paredes externas e dry wall para paredes internas, possibilitando a readequação do morador.
- Uso de painéis móveis para proteção solar;
- Possibilidade de 4 tipos de layout;

A partir das análises e diretrizes estipuladas, produziu-se ensaios para o estudo de possibilidades e ocupações possíveis do terreno. O resultado foram 4 ensaios para o a proposta do conjunto habitacional. Sendo da primeira à última, um constante processo de evolução e aperfeiçoamento do projeto, afim de chegar à ocupação ideal.

7.3 O Terreno

A fase inicial de processo, se deu pela análise do terreno. Com uma declividade de 7 metros, o terreno apresenta grande potencial de intervenção, possibilitando o uso de várias ferramentas para locação da proposta.

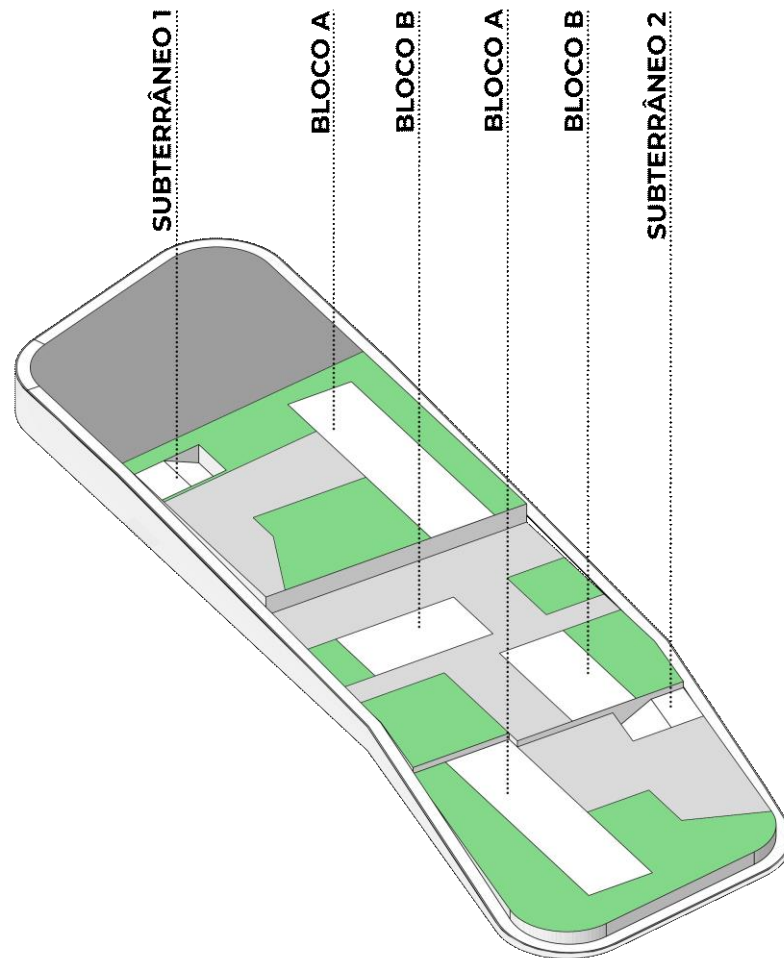
Figura 40 – Diagrama do terreno inicial



Fonte: Autor

Para o melhor aproveitamento do terreno e disposição dos blocos, foram criados 3 platôs por toda a extensão do terreno. O primeiro platô, acomodando um bloco habitacional e o acesso ao estacionamento subterrâneo, o segundo platô, acomodando dois blocos e com as duas vias principais de circulação com acesso ao comércio no térreo dos dois blocos citados e por fim, o terceiro platô com outro bloco posicionado e acesso para o segundo estacionamento subterrâneo.

Figura 41 – Disposição dos platôs



Fonte: Autor

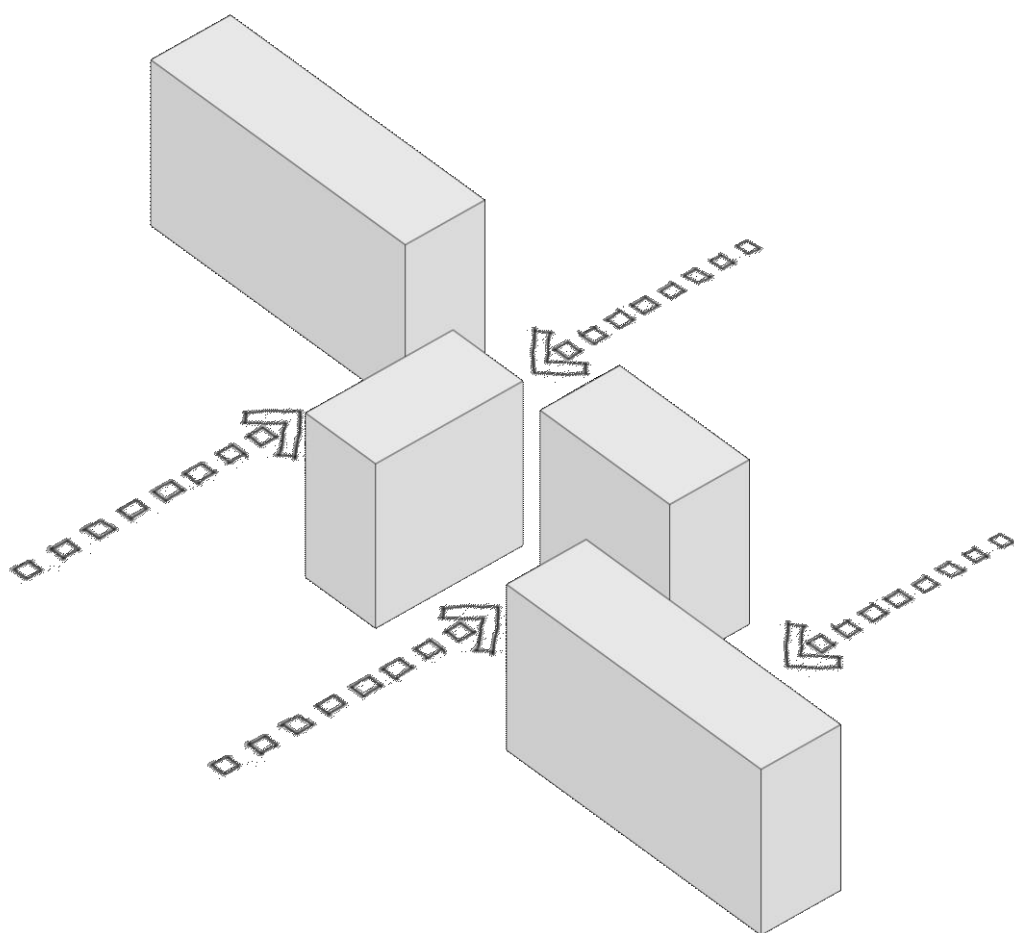
O acesso para os platôs é dado por meio de rampas e escadas. Além de acomodar os blocos, cada platô possui áreas verdes para implantação de paisagismo. Não só como solução de acomodação dos blocos, os platôs criam praças por diferentes níveis, favorecendo o convívio em diferentes escalas, possuindo mobiliário urbano, iluminação e um amplo espaço para atividades.

7.4 Os Blocos

O programa está organizado em 4 blocos de unidades habitacionais. Os acessos entre eles são dados por passarelas com o intuito de aproximar e preservar a convivência entre os moradores. A circulação vertical é dada por meio de escadas e um elevador, localizada no ponto intermediário dos blocos para a maior facilidade de acesso dos moradores.

Figura 42 - Blocos

4 BLOCOS

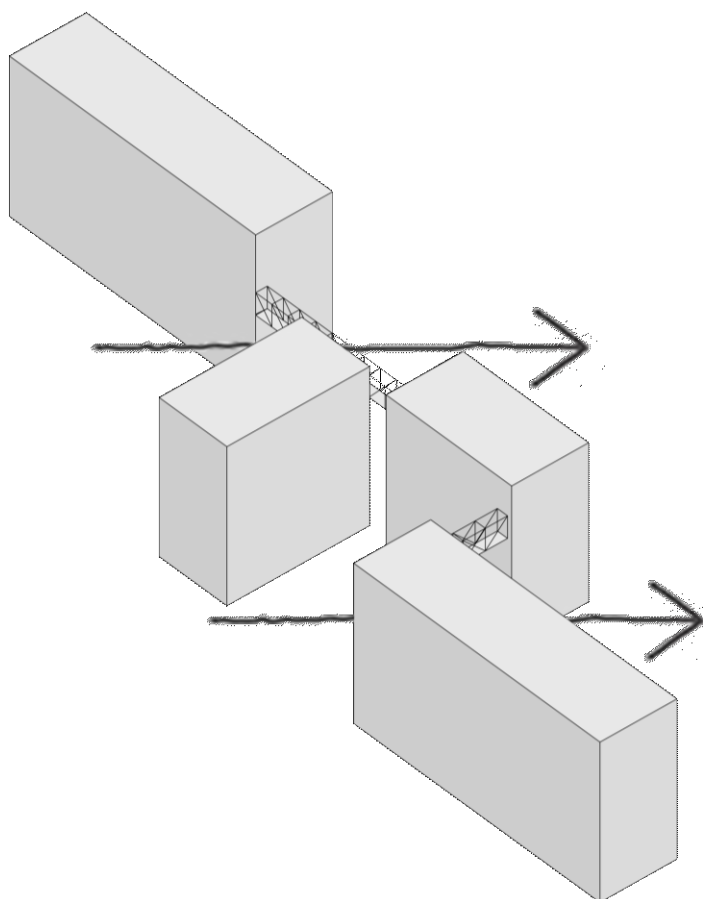


A CRIAÇÃO DE 4 BLOCOS SEPARADOS PARA ACOMODAR AS UNIDADES HABITACIONAIS, TOTALIZANDO 56 UNIDADES.

Fonte: Autor

A cada 2 unidades habitacionais possui acesso a um terraço compartilhado entre si, sendo o seu uso determinado pelos próprios moradores. A intenção é permitir a livre ocupação do espaço de maneira em que a apropriação do morador se torne total, dando suas próprias características e gostos, caracterizado por um lazer particular. Os blocos possuem um terraço verde, disponível para uso diversos e para o aproveitamento da vista da serra da Mantiqueira. Como parte da diretriz de implantação, os blocos foram dispostos permitindo a fluidez da circulação, não interrompendo com barreiras quem deseja atravessar o lote de um lado para o outro. Essa permeabilidade garante o maior aproveitamento do espaço, criando possibilidades de áreas verdes a cada ponto de passagem.

Figura 43 – Permeabilidade do lote



UM DOS PRINCIPAIS PONTOS PARA A IMPLANTAÇÃO, É A PERMEABILIDADE DO LOTE. MANTE-LO DE FACIL CIRCULAÇÃO E ACESSO PARA TRANSPOSIÇÃO.

Fonte: Autor

7.5 O Programa de Necessidades

O programa foi dividido em dois grupos, sendo o primeiro relacionado aos usos coletivos e o segundo grupo, relacionado a unidade habitacional.

Tabela 5 – Programa (uso coletivo)

	AMBIENTE	USO ESPECÍFICO	ÁREA
USO COLETIVO	ESTACIONAMENTO	ACOMODAR CARROS DE MORADORES E VISITANTES	2.872 m²
	BICICLETARIO	ACOMODAR BICICLETAS	43 m²
	ÁREA VERDE	ESPAÇO DE CONVÍVIO DE MORADORES E VISITANTES	2.907 m²
	PARQUINHO	ESPAÇO DE RECREAÇÃO	227 m²
	TERRAÇO	ESPAÇO DE USO COLETIVO PARA DIVERSAS ATIVIDADES	1.096 m²
	DEPÓSITO COLETIVO	GUARDA VOLUMES PARA MANUTENÇÃO PREDIAL	31 m²

Fonte: Autor

Há 4 tipos de unidades habitacionais, sendo elas: Kitnet, 1 quarto, 2 quartos e 3 quartos. Todas as unidades foram pensadas para serem readequadas de acordo com o desejo do morador. O programa e cada unidade se resume em:

Tipo Kitnet:

- 1 Quarto – 9m²
- 1 Sala Estar/Jantar – 9m²
- 1 Banheiro – 2,46m²

- 1 Cozinha c/ área de serviço – 5,4 m²

Tipo 1 quarto:

- 1 Sala Estar/Jantar – 18,9m²
- 1 Cozinha c/ área de serviço – 5,4m²
- 1 Banheiro – 2,46m²
- 1 Quarto – 9m²

Tipo 2 quartos:

- 1 Sala Estar/Jantar – 18,9m²
- 1 Cozinha c/ área de serviço – 5,4m²
- 1 Banheiro – 2,46m²
- 2 Quartos – 9m²

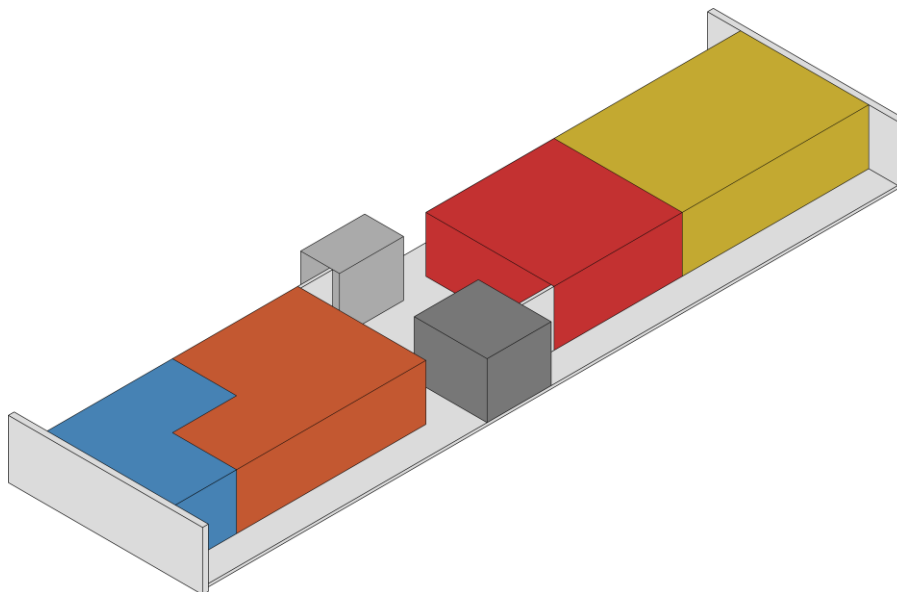
Tipo 3 quartos:

- 1 Sala Estar/Jantar – 18,9m²
- 1 Cozinha c/ área de serviço – 5,4m²
- 1 Banheiro – 2,46m²
- 2 Quartos – 9m²
- 1 Quarto – 6,3m²

7.6 O Projeto

O projeto parte do princípio da modularidade de construção. Toda a disposição das unidades habitacionais são espelhadas a cada pavimento, trazendo dinamismo a cada pavimento, o jogo de cheios e vazios na fachada e uma circulação variada. A disposição das unidades por pavimento do Bloco tipo 1, é:

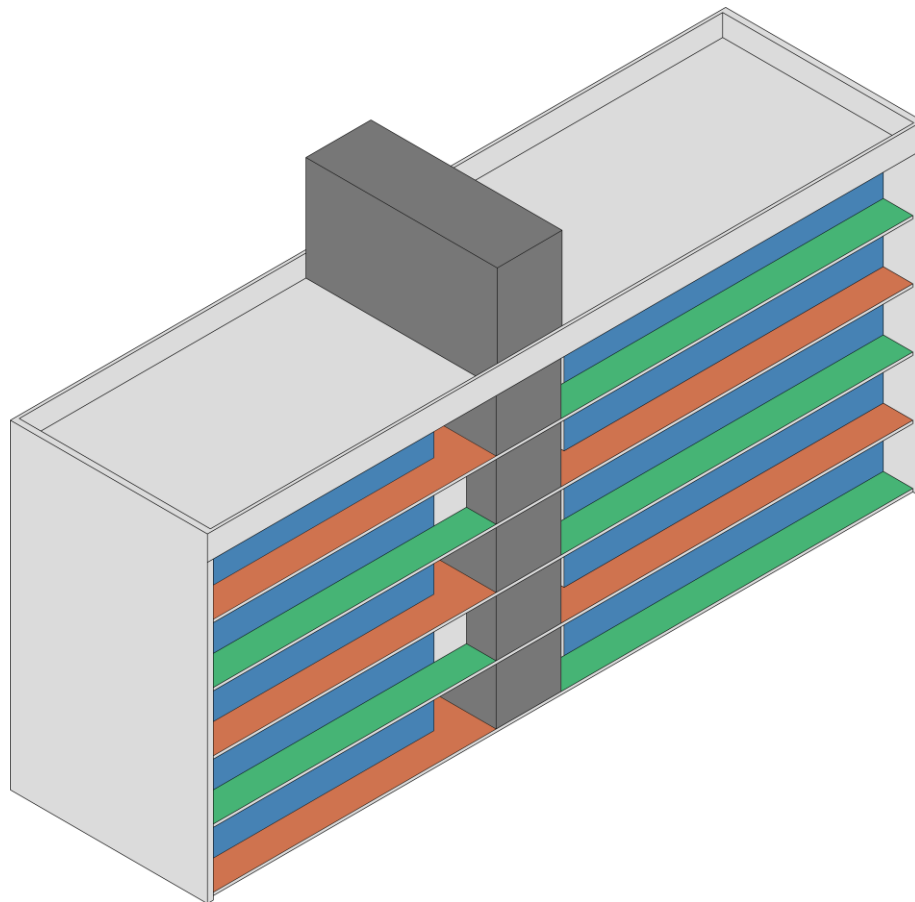
Figura 44 – Disposição das unidades (Bloco tipo 1)



Fonte: Autor

Em azul está situada a unidade kitnet; laranja a tipologia de 2 quartos; vermelho a tipologia de 1 quarto e, por fim, a amarela sendo a tipologia de 3 quartos. Os dois blocos cinzas centrais, estão as circulações verticais, caixa de elevador e escadas. Com o espelhamento de cada pavimento, o resultado do bloco tipo 1 é o seguinte:

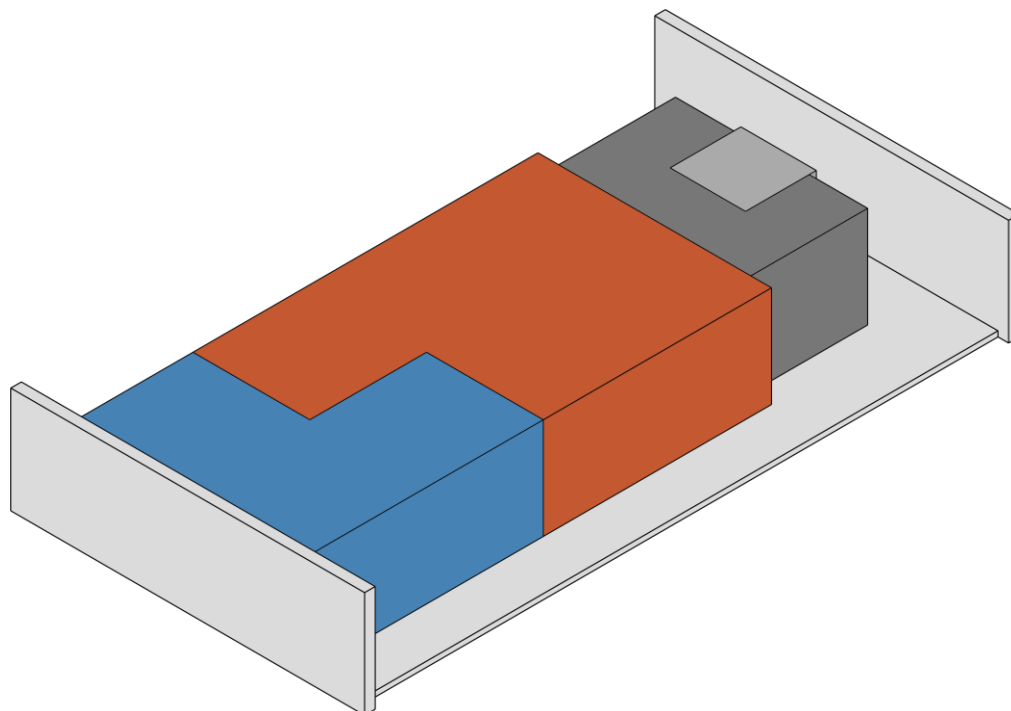
Figura 45 – Bloco tipo 1



Fonte: Autor

O bloco tipo 1, é disposto da forma acima, tendo um núcleo central de circulação vertical (cinza), as habitações dispostas (azul), circulação horizontal para acesso as habitações (laranja) e a varanda compartilhada (verde). O bloco 2 possui a mesma dinâmica de espelhamento dos pavimentos, exceto ao pavimento térreo onde se encontram a área destinada a comércio. Os pavimentos possuem a configuração:

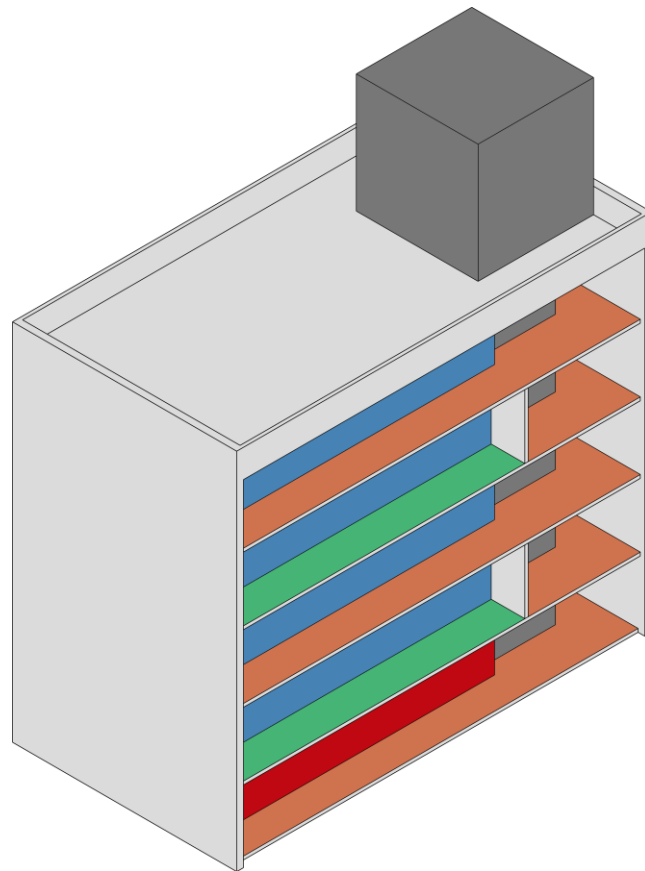
Figura 46 – Disposição das unidades (Bloco tipo 2)



Fonte: Autor

A disposição das unidades habitacionais seguem o mesmo padrão de cores representadas no bloco tipo 1: unidade kitnet em azul, a unidade de 2 quartos em laranja e as circulações verticais em cinza. O resultado final do bloco tipo 2 é:

Figura 47 – Bloco tipo 2



Fonte: Autor

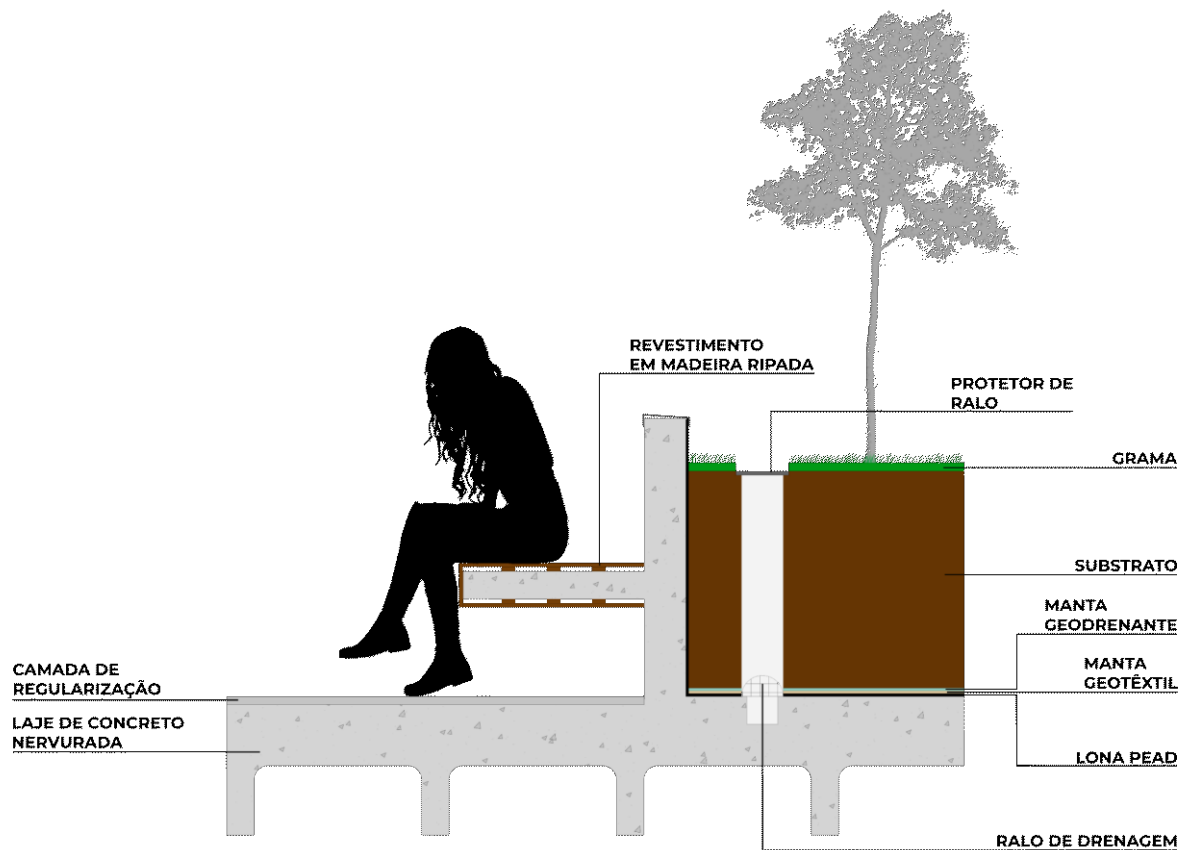
No conjunto, são dispostos 2 blocos de cada tipo, totalizando ao todo 56 unidades habitacionais somando a área de comércio. Isso traz um baixo adensamento a área, procurando assim, tornar um projeto que garanta a qualidade de vivência.

7.7 Aspectos estruturais

A estrutura do conjunto foi pensada para utilizar formas simples de construir. Toda a estrutura de concreto armado que segura os blocos é modular, garantindo uma maior facilidade de construção e toda a vedação dos apartamentos são utilizados blocos ecológicos que proporcionam uma fácil construção e garantem um ótimo conforto térmico. Alguns detalhes são interessantes serem aproximados, como por exemplo a laje do subsolo. Do tipo nervurada, é produzida para aguentar grandes forças com uma economia de custo, comparado

a uma laje maciça. Em alguns pontos, a laje suporta a colocação de vegetação, como mostra o detalhe esquemático a seguir:

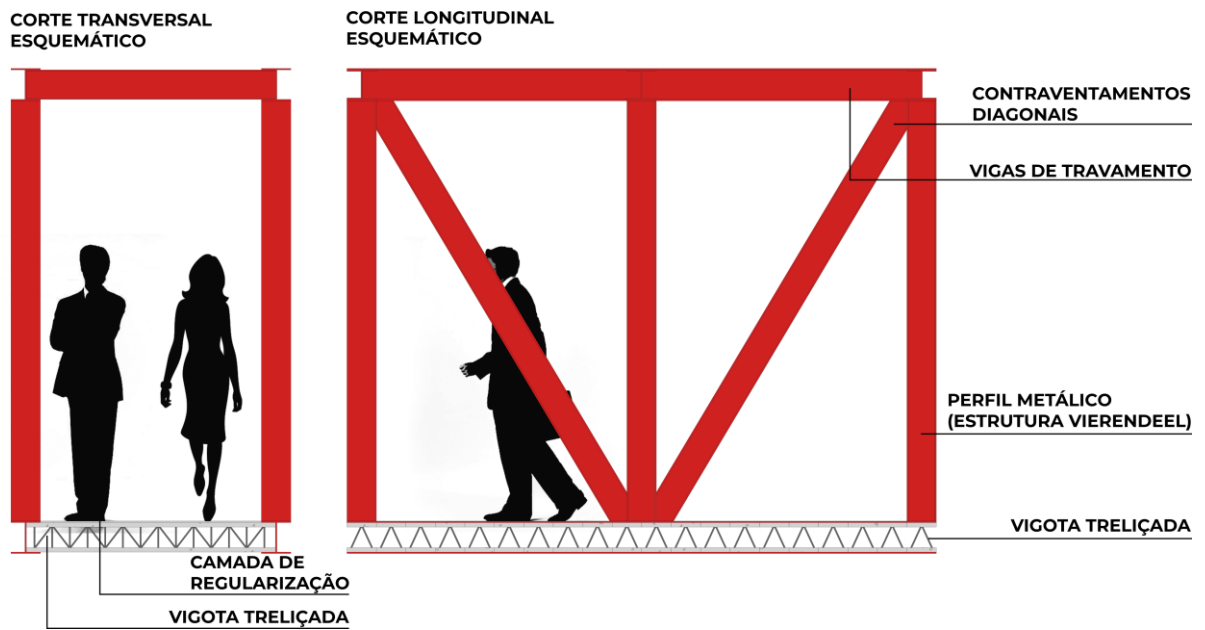
Figura 48 – Detalhe esquemático da laje do subsolo



Fonte: Autor

A tecnologia utilizada para dar suporte a vegetação é chamada de sky garden. Ela permite o plantio de arbustos e árvores que alcançam até 3,5m com uma pequena faixa de substrato, tendo como resultado um custo baixo. Outro detalhe pertinente a ser mostrado com atenção, é da passarela que possui um ponto chave nesse conjunto. A sua importância de ligação para trazer o convívio de coletividade é ímpar. A estrutura utilizada para a produção da passarela é o sistemas de viga vierendeel que, garante o vencimento de um grande vão com um numero reduzido de apoios.

Figura 49 – Detalhe esquemático da passarela



Fonte: Autor

O passeio é obtido pela junção de duas vigotas treliçadas espelhadas, formando uma espécie de laje “ocada”, sendo leve e muito resistente para o uso.

8. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades?** São Paulo LAHAB;FUPAM,2012

NABIL BONDUKI, **Origens da habitação social no Brasil**, 2000

NABIL BONDUKI, **Os pioneiros da habitação social no Brasil – vol 2**. Edições sesc, 2014

Aravena, Alejandro. *It's time to rethink the entire role and language of architecture*.

Disponível em <<https://www.theguardian.com/cities/2015/nov/20/rethink-role-language-architecture-alejandro-aravena> > Acesso em: Março de 2018.

GEHL, JAN. **Cidades para pessoas**. São Paulo: 2ª edição, 2014

TOLEDO L. C., P.VRCIBRADIC e V. NATIVIDADE. **Repensando as habitações de interesse social**. Rio de Janeiro, 1ª edição, 2014

Rubano, L. M. *Habitação coletiva – propostas contemporâneas*. Disponível em <<https://www.youtube.com/watch?v=k4CjpKc8bVM> > Acesso em: Março de 2018.

Ferreira, J. S. W. *Cidades para quem?* Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=037pY2FvdMY&t=409s> > Acesso em: Abril de 2018

TAUBATÉ (cidade) (2017) Plano Diretor Participativo. Prefeitura Municipal de Taubaté.

ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças – 1. Ed.* – São Paulo: Boitempo, 2015

Rolnik, R. *Especialista aponta “pobreza arquitetônica” dos imóveis do Minha Casa, Minha Vida*. Disponível em: <

<https://noticias.uol.com.br/cotidiano/2009/04/22/ult5772u3670.jhtm> > Acesso em: Maio de 2018