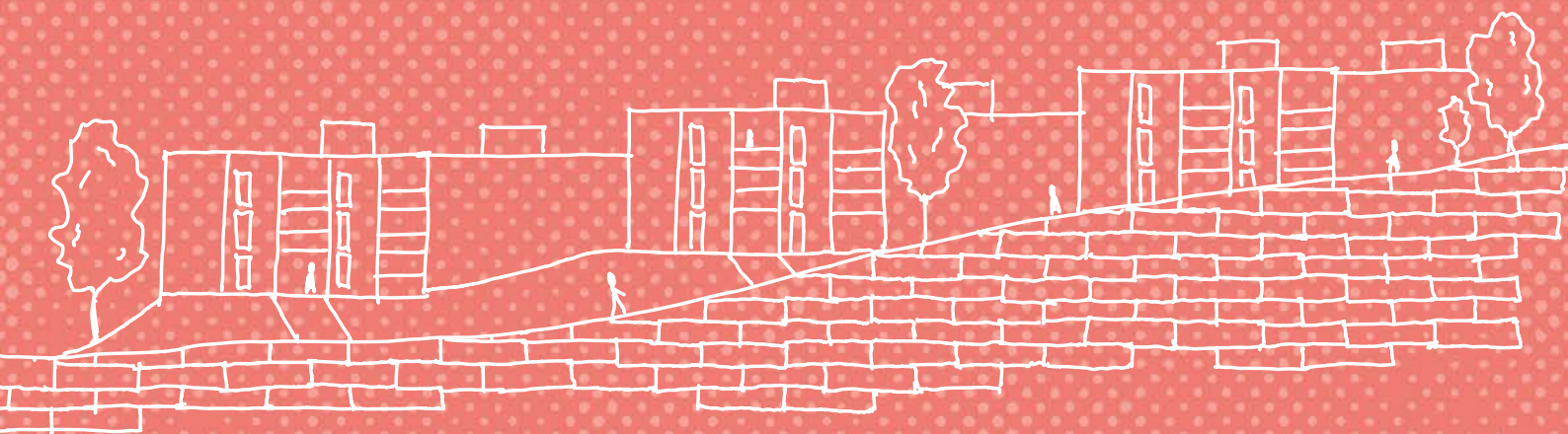


Universidade Federal de Goiás
Faculdade de Artes Visuais
Arquitetura e Urbanismo

UM LUGAR PARA CHAMAR DE SEU:

Complexo Habitacional de Remanejamento Populacional
no Jardim Novo Mundo



Trabalho de Conclusão de Curso
Angelica Lucia Almeida
Goiânia, 2025



UNIVERSIDADE FEDERAL DE GOIÁS
FACULDADE DE ARTES VISUAIS

TERMO DE CIÊNCIA E DE AUTORIZAÇÃO PARA DISPONIBILIZAR VERSÕES ELETRÔNICAS DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO DE GRADUAÇÃO NO REPOSITÓRIO INSTITUCIONAL DA UFG

Na qualidade de titular dos direitos de autor, autorizo a Universidade Federal de Goiás (UFG) a disponibilizar, gratuitamente, por meio do Repositório Institucional (RI/UFG), regulamentado pela Resolução CEPEC no 1240/2014, sem ressarcimento dos direitos autorais, de acordo com a Lei no 9.610/98, o documento conforme permissões assinaladas abaixo, para fins de leitura, impressão e/ou download, a título de divulgação da produção científica brasileira, a partir desta data.

O conteúdo dos Trabalhos de Conclusão dos Cursos de Graduação disponibilizado no RI/UFG é de responsabilidade exclusiva dos autores. Ao encaminhar(em) o produto final, o(s) autor(a)(es)(as) e o(a) orientador(a) firmam o compromisso de que o trabalho não contém nenhuma violação de quaisquer direitos autorais ou outro direito de terceiros.

1. Identificação do Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação (TCCG)

Nome(s) completo(s) do(a)(s) autor(a)(es)(as): Angelica Lucia Almeida

Título do trabalho: Um lugar para chamar de seu: complexo habitacional de remanejamento populacional no Jardim Novo Mundo

2. Informações de acesso ao documento (este campo deve ser preenchido pelo orientador) Concorda com a liberação total do documento [X] SIM [] NÃO¹

[1] Neste caso o documento será embargado por até um ano a partir da data de defesa. Após esse período, a possível disponibilização ocorrerá apenas mediante: a) consulta ao(à)(s) autor(a)(es)(as) e ao(à) orientador(a); b) novo Termo de Ciência e de Autorização (TECA) assinado e inserido no arquivo do TCCG. O documento não será disponibilizado durante o período de embargo.

Casos de embargo:

- Solicitação de registro de patente;
- Submissão de artigo em revista científica;
- Publicação como capítulo de livro.

Obs.: Este termo deve ser assinado no SEI pelo orientador e pelo autor.



Documento assinado eletronicamente por **Angelica Lucia Almeida, Discente**, em 18/11/2025, às 15:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Frederico Andre Rabelo, Professor do Magistério Superior**, em 14/12/2025, às 06:56, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5796855** e o código CRC **661215CF**.

Referência: Processo nº 23070.059876/2025-09

SEI nº 5796855

Universidade Federal de Goiás
Faculdade de Artes Visuais
Arquitetura e Urbanismo
Trabalho de Conclusão de Curso

UM LUGAR PARA CHAMAR DE SEU:

Complexo Habitacional de Remanejamento
Populacional no Jardim Novo Mundo

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado como requisito para obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Artes Visuais (FAV) da Universidade Federal de Goiás (UFG), sob orientação do Prof. Me. Frederico André Rabelo.

Angelica Lucia Almeida
Orientador: Prof. Me. Frederico André Rabelo

Goiânia, 2025.



ATA DE DEFESA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Aos três dias do mês de dezembro do ano de 2025 iniciou-se a sessão pública de defesa do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) intitulado “Um lugar para chamar de seu: complexo habitacional de remanejamento populacional no Jardim Novo Mundo”, de autoria de Angelica Lucia Almeida, do curso de Arquitetura e Urbanismo, da Faculdade de Artes Visuais da UFG. Os trabalhos foram instalados pelo prof. Ms. Frederico André Rabelo - orientador (FAV/UFG), com a participação dos demais membros da Banca Examinadora: prof.^a Dr.^a Adriana Mara Vaz de Oliveira (FAV/UFG); Prof. Dr. Fernando Antonio Oliveira Mello (FAV/UFG); e prof.^a Ms.^a Camilla Pompêo de Camargo e Silva - membra externa (PUC-GO). Após a apresentação, a banca examinadora realizou a arguição da estudante. Posteriormente, de forma reservada, a Banca Examinadora atribuiu a nota final de **9,5**, tendo sido o TCC considerado **aprovado**.

Proclamados os resultados, os trabalhos foram encerrados e, para constar, lavrou-se a presente ata que segue assinada pelos Membros da Banca Examinadora.

Ficha de identificação da obra elaborada pelo autor, através do Programa de Geração Automática do Sistema de Bibliotecas da UFG.

Almeida, Angelica Lucia
Um lugar para chamar de seu [manuscrito] : Complexo Habitacional de Remanejamento Populacional no Jardim Novo Mundo / Angelica Lucia Almeida. - 2025.
CXLVII, 147 f.: il.

Orientador: Profa. Frederico André Rabelo.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) - Universidade Federal de Goiás, Faculdade de Artes Visuais (FAV), Arquitetura e Urbanismo, Goiânia, 2025.

Bibliografia.
Inclui mapas, fotografias, tabelas.

1. Habitação de Interesse Social. 2. Déficit Habitacional. 3. Inserção Urbana. 4. Projeto Arquitetônico. 5. Ocupações Informais. I. Rabelo, Frederico André, orient. II. Título.

CDU 72



Documento assinado eletronicamente por **Frederico Andre Rabelo, Professor do Magistério Superior**, em 14/12/2025, às 06:59, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Adriana Mara Vaz De Oliveira, Professor do Magistério Superior**, em 14/12/2025, às 07:52, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Antonio Oliveira Mello, Professor do Magistério Superior**, em 16/12/2025, às 11:26, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Camilla Pompêo de Camargo e Silva, Usuário Externo**, em 21/01/2026, às 14:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.ufg.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **5796861** e o código CRC **884143A0**.

"É preciso encontrar uma forma simples para todas as necessidades da vida, uma forma que seja ao mesmo tempo respeitável e verdadeira."

- Oskar Schlemmer

Este trabalho é dedicado aos meus pais, Jovair e Noemia.
O amor de vocês me leva à lugares que eu jamais
sonharia sozinha.

AGRADECIMENTOS

À minha família, pelo apoio e carinho.
Aos meus amigos de graduação, que tornaram tudo mais interessante e divertido.
Aos professores da FAV, por cada troca e ensinamento.
Ao Frederico Rabelo, pelo trabalho que realizamos juntos.
Ao Itamar, por sua sabedoria e paciência.
Ao Felipe, por seu companheirismo.
E ao David, por sua genialidade e destreza.

RESUMO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso desenvolve uma análise crítica da produção habitacional brasileira, com ênfase na habitação de interesse social (HIS), articulando seus marcos históricos, políticas públicas e impactos socioespaciais. A partir do estudo da trajetória da habitação no Brasil — desde a produção rentista até programas contemporâneos como o Minha Casa, Minha Vida — identifica-se a persistência de modelos padronizados, periféricos e desconectados do tecido urbano, que reforçam desigualdades e limitam o direito à cidade. O trabalho também examina o contexto específico de Goiânia, destacando suas dinâmicas de urbanização, a atuação dos IAPs, da FCP, da COHAB e os padrões de formação da cidade periférica. Com base nessa fundamentação teórica e no estudo aprofundado da Ocupação Emanuele, localizada no Jardim Novo Mundo, propõe-se o projeto arquitetônico e urbanístico de um conjunto habitacional para a realocação de suas famílias, estruturado por diretrizes que priorizam qualidade espacial, conforto ambiental, integração urbana e fortalecimento do senso de pertencimento. Assim, o trabalho busca contribuir para práticas projetuais mais sensíveis, inclusivas e alinhadas ao direito à moradia digna.

Palavras-chave: Habitação de Interesse Social; Déficit Habitacional; Inserção Urbana; Projeto Arquitetônico; Ocupações Informais.

ABSTRACT

This undergraduate thesis develops a critical analysis of Brazilian housing production, with an emphasis on social housing (HIS), articulating its historical milestones, public policies, and socio-spatial impacts. By examining the trajectory of housing in Brazil—from rent-based production to contemporary programs such as Minha Casa, Minha Vida—the study identifies the persistence of standardized, peripheral, and poorly integrated models that reinforce inequalities and limit the right to the city. The research also examines the specific context of Goiânia, highlighting its urbanization dynamics, the role of the IAPs, the FCP, and COHAB, as well as the structural patterns of peripheral city formation. Grounded in this theoretical framework and in the in-depth study of Ocupação Emanuele, located in Jardim Novo Mundo, the work proposes an architectural and urban design project for a housing complex aimed at relocating its families, guided by principles that prioritize spatial quality, environmental comfort, urban integration, and a strengthened sense of belonging. Thus, this research seeks to contribute to more sensitive, inclusive, and socially committed design practices aligned with the right to adequate housing.

Keywords: Social Housing; Housing Deficit; Urban Integration; Architectural Design; Informal Settlements.

SUMÁRIO

01	INTRODUÇÃO	
	Contextualização	19
	Justificativa	20
	Objetivos	20
	Metodologia	21
02	O DIREITO À MORADIA	
	O direito à moradia	23
	O déficit habitacional	23
	O habitar e o habitat	24
03	A PRODUÇÃO HABITACIONAL NO BRASIL	
	Produção Rentista (até 1930)	31
	O início da produção estatal (1930-1964)	32
	A criação do BNH (1964-1986)	37
	Redemocratização e lacuna habitacional (1985-2002)	39
	Retomada da política habitacional (2002-2009)	40
	Minha Casa, Minha Vida (2009-atualmente)	42
04	A PRODUÇÃO HABITACIONAL EM GOIÂNIA	
	No contexto da Era Vargas (1930-1938)	47
	Habitação como questão social: IAPs e FCP (1938-1964)	48
	Carta Habitacional de Goiânia e a produção do BNH (1964-1986)	49
	Protagonismo Municipal e Estadual (1986-2009)	51
	MCMV: produção em Goiânia (2009-atualmente)	52
05	A OCUPAÇÃO	
	Ocupações informais	57
	Ocupação irregular no Córrego Buriti	58
06	ESTUDO DO LUGAR	
	Localização e contexto	63
	Hierarquia viária	63
	Transporte público	65
	Equipamentos Públicos	66
	O terreno	68
	Topografia	68
	Gabarito	69
	Uso do solo	69
07	DIRETRIZES PROJETUAIS	
	Diretrizes projetuais	74
08	ESTUDOS DE CASO	
	Estudo de caso 01	78
	Estudo de caso 02	80
	Estudo de caso 03	82
09	PARTIDO PROJETUAL	
	Programa de necessidades	86
	Materialidade	88
	Princípios da implantação	92
	Partido arquitetônico	92
10	O PROJETO	
	Implantação	96
	Bloco subterrâneo + 2 pavimentos	106
	Meio bloco térreo + 2 pavimentos	126
11	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	
	Referências Bibliográficas	145

01 INTRODUÇÃO

CONTEXTUALIZAÇÃO

No Brasil do século XX, a industrialização e o acelerado crescimento das grandes cidades resultaram na formação de agrupamentos urbanos cada vez mais adensados, precários e irregulares, frequentemente destinados às famílias economicamente desfavorecidas. Cortiços, favelas e variados tipos de ocupações populares informais se estabeleceram no cenário urbano.

Nesse contexto, os projetos de habitação de interesse social (HIS) ganharam destaque como uma tentativa de enfrentar o crescente déficit habitacional e formalizar as moradias populares.

Os projetos encomendados pelo Instituto de Aposentadorias e Pensões dos Industriários (IAPI), na década de 30, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), de 1964, a lei que instituiu o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, de 2005, e o programa Minha Casa, Minha Vida, criado em 2009, foram, e são, algumas tentativas do Governo Federal de financiar, promover e acessibilizar projetos de HIS, visando o direito fundamental de todo cidadão brasileiro: a moradia.

Um dos nomes fundamentais nesse processo foi o de Attilio Corrêa Lima, arquiteto pioneiro no pensamento urbano moderno no país. Responsável por importantes projetos como o plano urbanístico de Goiânia e os conjuntos habitacionais do IAPI, Corrêa Lima compreendia a moradia como parte fundamental da estrutura urbana. Seus projetos buscavam integrar habitação, infraestrutura e acessibilidade, antecipando discussões que hoje permeiam o campo da habitação digna e do direito à cidade.

Contudo, a criação de projetos sob a ótica do mercado imobiliário e do máximo lucro viável, resultou ao longo dos anos em uma política de padrões cons-

trutivos precários, segregações socioespaciais e moradias com baixa permeabilidade urbana, legitimadas pelo aparato legal do Estado. Outrossim, a incapacidade dessas políticas de suprir em sua totalidade o déficit habitacional ocasionou a formação de muitas ocupações irregulares na paisagem de Goiânia, como veremos mais adiante neste trabalho.

Diante dessa realidade, o presente trabalho tem como objetivo a criação de um projeto de habitação de interesse social (HIS) para realocação da população da Ocupação Emanuele, localizada no Jardim Novo Mundo. A proposta busca garantir o bem-estar, a qualidade de vida e a dignidade de seus moradores, considerando a qualidade construtiva e inserção no meio urbano, e pretende constituir-se como um instrumento de inclusão social e acesso à cidadania.

O presente caderno corresponde ao Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) do Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo. Sua estrutura é composta por duas partes principais: a base teórica e o desenvolvimento do projeto. A parte teórica apresenta uma contextualização histórica da habitação de interesse social no Brasil, aborda o cenário específico de Goiânia e discute a situação atual das ocupações irregulares, constituindo o referencial que fundamenta o trabalho. A segunda parte reúne as etapas de concepção do projeto, incluindo diretrizes projetuais, estudos de caso e o desenvolvimento do partido arquitetônico, que orientam e embasam a proposta final.

JUSTIFICATIVA

A experiência adquirida ao longo de anos trabalhando em construtoras e incorporadoras permitiu observar de perto os padrões recorrentes nos conjuntos habitacionais implantados no estado de Goiás, especialmente em Goiânia. Entre esses padrões, destacam-se: tipologias com cômodos e circulações diminutas, baixa qualidade construtiva, ausência de preocupação com o desempenho técnico e ambiental das edificações e localizações afastadas dos centros urbanos.

Essas constatações despertaram-me um sentimento de inconformismo. Os empreendimentos, em sua maioria, são financiados por programas habitacionais do governo federal, como o Minha Casa Minha Vida, cujo objetivo principal é tornar a moradia acessível a famílias de baixa renda. No entanto, o conceito de “morar” parece se perder ao longo do processo. A lógica adotada favorece os interesses do setor privado, buscando maximizar lucros e minimizar riscos, muitas vezes em detrimento da dignidade e da qualidade de vida dos futuros moradores.

Como destaca Raquel Rolnik (2015), a política habitacional brasileira tem historicamente operado dentro de uma lógica mercantilizada, onde a moradia é tratada como produto imobiliário e não como um direito social, o que contribui para a reprodução de desigualdades espaciais. O arquiteto e urbanista Nabil Bonduki (2014) também aponta que os conjuntos habitacionais, sobretudo a partir da década de 1980, passaram a ser implantados em áreas periféricas e desconectadas da cidade formal, reforçando processos de segregação urbana.

Nesse sentido, o que deveria ser uma solução para um problema social — o déficit habitacional — acaba por perpetuar outras questões igualmente

graves, como a exclusão territorial e a marginalização de populações de baixa renda.

Diante disso, este trabalho surge como um estudo crítico e propositivo, cujo objetivo é desenvolver um projeto de HIS para uma população de baixa renda em situação de vulnerabilidade, que seja capaz de promover o pertencimento em comunidade e qualidade de vida.

OBJETIVOS

_ OBJETIVO GERAL

O objetivo geral é desenvolver o projeto de um conjunto habitacional que atenda às necessidades urbanas e arquitetônicas de famílias de baixa renda que se encontram em situação de vulnerabilidade — como é o caso da ocupação que será objeto de estudo —, por meio de soluções e diretrizes que promovam um senso de comunidade, o conforto no ato de habitar e a integração com o meio urbano.

_ OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Os objetivos específicos deste Caderno Teórico são:

_Apresentar um panorama histórico das políticas públicas de HIS no Brasil;

_Abordar o cenário de Goiânia, identificando seus principais padrões, limitações e inserção urbanos;

_Analisar estudos de caso e referências projetuais que possam embasar criticamente a elaboração do projeto proposto;

_Elaborar o projeto arquitetônico de um conjunto habitacional que acolha as famílias da ocupação que será realocada.

METODOLOGIA

A metodologia adotada para o desenvolvimento deste trabalho baseia-se na pesquisa bibliográfica e análise gráfica, estruturada em etapas que visam construir embasamento teórico, analisar experiências existentes e compreender as especificidades do local de intervenção. A proposta busca articular conhecimentos acadêmicos com a prática projetual, partindo de quatro frentes principais:

_ PESQUISA TEÓRICA:

Inicialmente, será realizada uma revisão bibliográfica sobre habitação de interesse social no Brasil e na cidade de Goiânia, abordando marcos históricos, políticas públicas — até o programa Minha Casa, Minha Vida. Essa etapa visa fundamentar criticamente as decisões projetuais ao longo do processo.

_ ESTUDOS DE CASO:

Serão analisados projetos de habitação de interesse social e assistência técnica, que se destacam por soluções arquitetônicas, urbanísticas e sociais, buscando compreender estratégias que promovam qualidade de vida, senso de comunidade, integração urbana e sustentabilidade.

_ ESTUDO DO LUGAR:

A compreensão do contexto urbano em que o projeto será inserido é essencial para a construção de soluções pertinentes e integradas. Nessa etapa, serão levantadas informações sobre o bairro e o lote, em uma análise que parte da escala meso para a micro. Serão considerados aspectos como o sistema viário, a presença de centralidades, os equipamentos públicos disponíveis, as

condições de mobilidade e as relações com o entorno imediato. Além disso, será feita uma análise topografia e de insolação para melhor compreensão do terreno.

_PARTIDO DO PROJETO:

A partir das etapas anteriores, será desenvolvido o partido arquitetônico e urbanístico do conjunto habitacional, com diretrizes que considerem a qualidade espacial, o conforto ambiental, a integração com o bairro e o fortalecimento do senso de pertencimento dos moradores. Por fim, será desenvolvido o projeto do conjunto habitacional de realocação da população da Ocupação Emanuele.

02 O DIREITO À MORADIA

O DIREITO À MORADIA

ART. 6 A **moradia** é reconhecida como um **direito social**.

A Constituição Federal de 1988 reconhece a moradia como um direito social fundamental, integrando o rol de garantias essenciais à dignidade humana. O direito à moradia, entretanto, não se limita ao simples acesso a uma unidade habitacional; envolve também dimensões como segurança, acessibilidade e infraestrutura urbana. Nesse sentido, a moradia constitui um bem multidimensional, intrinsecamente relacionado à cidadania e ao direito à cidade (Bonduki, 2014; Rolnik, 2015).

Apesar disso, observa-se que, na prática, o mercado imobiliário frequentemente se sobrepõe ao interesse social, colocando em tensão o direito à moradia e o direito à propriedade privada. A mercantilização da habitação, intensificada a partir do século XIX com a urbanização acelerada e a industrialização, transformou a casa em mercadoria, condicionando seu acesso à capacidade de consumo dos indivíduos (Harvey, 2005). Esse processo não apenas aprofundou desigualdades, como também contribuiu para a consolidação de padrões produtivos que influenciaram diretamente as políticas de habitação social no Brasil.

A incorporação de um modelo fordista — baseado na produção em massa, na padronização e na racionalização dos processos construtivos — repercutiu de forma marcante na produção estatal de moradias. As habitações de interesse social passaram a ser concebidas como unidades mínimas, seriadas e homogêneas, frequentemente dissociadas das necessidades reais de seus moradores e desarticuladas do tecido urbano (Bonduki, 2014). Assim, a casa passa a ser entendida como produto

imobiliário, reduzida a métricas de custo e eficiência, o que compromete a qualidade arquitetônica, espacial e urbana.

Esse contexto produz uma dimensão crítica no campo habitacional brasileiro: o acesso restrito à moradia formal, evidenciado pelas condições precárias de favelas, ocupações irregulares e loteamentos informais, além das frequentes remoções. Esses territórios expõem a insuficiência das políticas públicas e a incapacidade do mercado formal de suprir a demanda por habitação digna, agravando o déficit habitacional.

Portanto, a análise do direito à moradia no Brasil demanda compreender as contradições entre sua garantia constitucional e sua materialização concreta nas políticas urbanas. De um lado, o reconhecimento da moradia como direito social estabelece um marco jurídico importante; de outro, a produção habitacional segue orientada por valores de mercado e modelos industriais que, historicamente, não respondem às necessidades reais das populações de baixa renda.

O DÉFICIT HABITACIONAL

Brasil	Goiânia
 6.215.313 Domicílios	 27.000 Domicílios

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2022), o déficit habitacional no Brasil alcança 6,2 milhões domicílios, o que corresponde a cerca de 8,3% do total de habitações ocupadas no país.

Por déficit habitacional entende-se a situação em que famílias não têm moradia adequada, vivendo em condições de precariedade, coabitação ou sobrecarregadas por custos excessivos de aluguel. Esses elementos evidenciam desigualdades estruturais, sobretudo entre famílias de baixa renda, as mais

afetadas pelo problema.

Nesse sentido, mesmo que se tenham tentativas de produção em massa de habitação de interesse social para suprir o deficit, é preciso que essas habitações sejam providas de qualidades arquitetônicas e urbanísticas para que, de fato, tenham efetividade.

O HABITAR E O HABITAT

Para Lefebvre (1901-1991) o habitar "contempla o sentido criativo do ato de apropriação inerente à vida humana" (Carlos, 2020). Está relacionado à experiência sensível do indivíduo quanto ao mundo ao seu redor, à sua forma de apropriação e de expressão no espaço (Carlos, 2020). No contexto deste trabalho, o habitar refere-se ao sentimento de pertencimento e à construção de uma identidade territorial que se manifesta no lugar onde o sujeito vive.

Além disso, o habitar constitui-se também como uma prática do direito à cidade, que busca superar a segregação e a exclusão e promover a participação social e a democratização do espaço urbano (Lefebvre, 1968). O direito à cidade, para Lefebvre, não se limita à moradia, mas abrange a possibilidade de habitar livremente, de participar da vida social e de exercer seus direitos em toda a sua plenitude.

No entendimento do autor, a modernidade marca o momento em que o habitar é progressivamente substituído pelo habitat, conceito associado à lógica do espaço abstrato. Esse processo de abstração reduz significados, padroniza formas de vida e submete o espaço urbano às exigências da acumulação e da racionalização econômica. O resultado é a produção de territórios homogêneos, regidos por estratégias repetitivas e representações simplificadas, que tendem a apagar as especificidades e práticas cotidianas dos sujeitos.

Diante disso, este trabalho busca compreender criticamente as formas de produção habitacional para propor estratégias de projeto que revalorizem o habitar. Pretende-se, assim, contribuir para a criação de ambientes que favoreçam a vida comunitária, acolham as individualidades dos moradores e se integrem de maneira qualificada ao tecido urbano. A partir dessa perspectiva, o projeto torna-se um instrumento para reinserir sentido, diversidade e participação no espaço construído — elementos essenciais para afirmar, na prática, o direito à cidade.

03

A PRODUÇÃO
HABITACIONAL NO
BRASIL





PRODUÇÃO RENTISTA

- _Locação com fins lucrativos
- _Moradia como um bem de consumo
- _Cortiços
 - _Problemas sanitários e epidêmicos
- _Vilas operárias
 - _Aluguel descontado na folha
 - _Controle social e retenção de mão de obra
- _Vilas residenciais particulares
 - _Trabalhadores com rendas mais altas

BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO

- _1ª política habitacional estruturada
- _Cerca de 4,5 milhões de UHs entregues
- _Produção em larga escala
 - _Foco em quantidade
 - _Baixa qualidade
- _COHABs
 - _Protagonismo municipal e estadual
- _Exclusão geoespacial
- _Moradias informais



RETOMADA

- _Estatuto das Cidades
 - _Suporte jurídico
 - _Descentralização das decisões urbanas
- _Ministério das Cidades
 - _Projeto moradia
 - _Sistema e fundo nacional de HIS
 - _Elaboração do PNH
- _Criação do MCMV



1930

1964

1986

2002

2009

ATUALMENTE

INÍCIO DA PRODUÇÃO ESTATAL

- _Lei do inquilinato
 - _“Abandono” do setor privado
- _IAP's
 - _Grande volume de capital
- _Arquitetura moderna
 - _Industrialização e racionalização

REDEMOCRATIZAÇÃO

- _Lacuna habitacional
- _Soluções alternativas
 - _Mutirões
 - _Repasse de recursos
 - _Reurbanização de favelas
- _Caráter assistencialista
- _Precarização urbana

MCMV

- _Maior produção habitacional
- _Cerca de 8,4 milhões de UHs entregues
- _Beneficiamento do setor privado
- _Exclusão socioespacial
- _Baixa qualidade arquitetônica

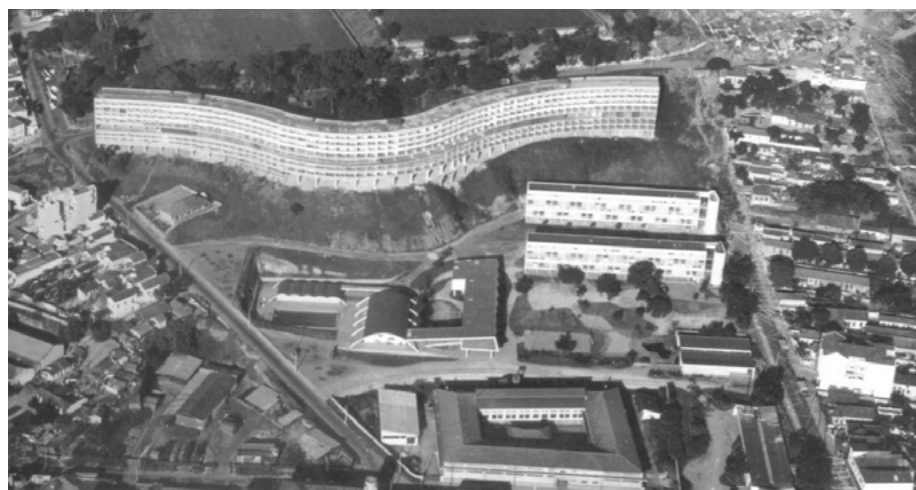


Diagrama 01 | Linha do tempo da produção habitacional no Brasil
Fonte: Diversas. Diagrama elaborado pela autora

A PRODUÇÃO RENTISTA (ATÉ 1930)

Até a década de 1930, não haviam políticas habitacionais estruturadas por parte do governo federal. Segundo Bonduki (2014), o período da República Velha no Brasil foi marcado pela produção rentista da habitação, caracterizada pela construção de imóveis destinados à locação com fins lucrativos. Os aluguéis eram definidos e controlados pelo mercado, por meio de contratos particulares entre locador e locatário.

Diversos modelos de produção habitacional foram adotados à época, como a construção de cortiços que seguiam a lógica imobiliária de maximização da ocupação, priorizando a quantidade em detrimento da qualidade. Um exemplo disso são os cortiços com um corredor central, compostos por cômodos individuais com porta e janela voltadas para um corredor de circulação. Os lotes, geralmente extensos, abrigavam fileiras de unidades habitacionais com espaços coletivos compartilhados, como banheiros, cozinhas e lavanderias (Bonduki, 2014).

Esse modelo resultava em graves problemas sanitários e epidêmicos, condenando à insalubridade a população que os ocupava. Por se tratarem de aluguéis mais acessíveis, eram as únicas

opções para famílias cuja renda não permitia o acesso a moradias salubres.

Diante desse cenário, alguns empresários passaram a investir na construção das chamadas vilas operárias, conjuntos habitacionais destinados ao aluguel exclusivo de seus trabalhadores. Nesses casos, o valor do aluguel era descontado diretamente na folha de pagamento, o que eliminava o risco de inadimplência para o empregador-proprietário (Bonduki, 2014). Além disso, tais vilas funcionavam como uma estratégia para atrair e fixar a mão de obra em regiões onde ela era escassa, fortalecendo o vínculo entre o trabalhador e a empresa, e reforçando um sistema de controle social.

Diferentemente dos cortiços, as vilas operárias passaram a incorporar preocupações com a salubridade e o mínimo de conforto habitacional, em consonância com as políticas de higienização e regularização sanitária que ganhavam força no início do século XX. Essas habitações buscavam se diferenciar do modelo dos cortiços, então vistos como promíscuos e insalubres, adotando padrões construtivos mais organizados e afastados dos centros urbanos, ainda que continuassem marcados pela

lógica de controle social sobre a classe trabalhadora.

Outro tipo de modalidade habitacional da produção rentista foram as vilas residenciais particulares, voltadas para uma população de renda mais elevada, como engenheiros e técnicos vinculados a grandes obras de infraestrutura — especialmente as ferrovias —, essas vilas apresentavam melhores condições habitacionais, com unidades mais espaçosas e confortáveis. As casas, que eram geminadas, visavam a valorização da terra e dos imóveis — uma vez que as cidades estavam em constante crescimento —, e se caracterizavam pela apropriação interna dos quarteirões, com a formação de vielas que ordenavam essas habitações. Um exemplo desse modelo é a Vila dos Ingleses no Bairro da Luz, em São Paulo (Bonduki, 2014).

Por fim, destaca-se também a produção habitacional promovida por associações de caráter mutualista, conhecidas como mútuas. Um exemplo notável desse modelo é a Vila Econo-

mizadora, que se aproximava, em certa medida, do que hoje conhecemos como conjuntos habitacionais, embora essa nomenclatura ainda não fosse utilizada na época. Essas vilas também eram destinadas a uma população com maior poder aquisitivo, como engenheiros e técnicos vinculados a obras de infraestrutura, e apresentavam padrões construtivos superiores aos das moradias populares. A viabilização das unidades se dava por meio de associações privadas de aposentadoria, que construíam e alugavam os imóveis como forma de capitalização. Os rendimentos provenientes dos aluguéis alimentavam um fundo que posteriormente financiaria a aposentadoria dos próprios associados, consolidando um modelo habitacional com fins econômicos e previdenciários (Bonduki, 2014).

Diante do exposto, a habitação no Brasil era tratada majoritariamente como uma mercadoria, inserida na lógica de valorização do solo urbano e da rentabilidade privada. A ausência de políticas públicas voltadas ao acesso à moradia fazia com que a produção habitacional estivesse a serviço do mercado e das necessidades das classes dominantes — seja para gerar lucro por meio de aluguéis, como no caso dos cortiços e das vilas economizadoras, seja como instrumento de controle da força de trabalho, como nas vilas operárias.

Nesse contexto, a moradia era concebida como um bem de consumo, e não como um direito social. A partir da década de 1930, no entanto, esse cenário começa a se transformar com o fortalecimento do papel do Estado na organização das cidades e na formulação de políticas sociais, entre elas, a habitação.



◀ **Fig. 01** | Cortiço na rua Cardeal Arcoverde, São Paulo, fevereiro de 1938
Fonte: Caos Planejado | Imagem: B. J. Duarte



▶ **Fig. 02** | Vila dos Ingleses na década de 1920, São Paulo
Fonte: SP In Foco



▶ **Fig. 03** | Vila dos Ingleses atualmente, São Paulo
Fonte: Google Imagens



Vila Operária, construída pela **Economizadora Paulista**, à rua S. Caetano e que deve ser hoje visitada pelos membros do I Congresso de Mutualismo. A Vila completa tem 200 casas, cuja maioria é alugada a operários a 48\$000, com água, tendo dois dormitórios, coifa, e cozinha, e quintal cimentado.

Fig. 04 | Vila Economizadora, São Paulo
Fonte: SP in Foco

O INÍCIO DA PRODUÇÃO ESTATAL DE HABITAÇÃO (1930-1964)

No contexto do Brasil desenvolvimentista, consolidou-se a ideia de um Estado nacional forte e soberano, com crescente intervenção na economia. Associada ao discurso de progresso, a estrutura econômica do país começou a se transformar, migrando do modelo agro-exportador para a industrialização. Esse processo impulsionou o êxodo rural e o consequente adensamento populacional nas grandes cidades, gerando novas demandas urbanas — especialmente no que se refere à habitação (Bonduki, 2014).

Durante o governo Vargas, medidas de caráter popular passaram a influenciar diretamente o setor habitacional. Um marco importante foi a Lei do Inquilinato, de 1942, que determinou o congelamento dos aluguéis — até então

regulados livremente pelo mercado — e proibiu os despejos arbitrários. Embora tenha representado um avanço para a proteção do inquilino, essa medida contribuiu para um crescente abandono do setor privado na produção de habitações, que deixou de ver no aluguel uma atividade economicamente vantajosa (Bonduki, 2014).

Paralelamente, o Estado passou a atuar diretamente na oferta de moradias, por meio dos Institutos de Aposentadoria e Pensões (IAPs), criados a partir da década de 1930. Essas entidades previdenciárias acumulavam grande volume de capital, oriundo das contribuições dos trabalhadores com carteira assinada, que seria utilizado futuramente para o pagamento das aposentadorias. Em um sistema semelhante ao das mútuas,

os recursos eram investidos na aquisição de terrenos e construção de conjuntos habitacionais para aluguel aos seus próprios filiados.

Cada instituto atendia a uma categoria profissional específica, e a qualidade das habitações variava de acordo com a renda média dos trabalhadores vinculados. Exemplo disso são o IAPB (bancários), IAPI (industriais) e IAPC (comerciantes). Os imóveis, de propriedade dos IAPs, eram alugados aos segurados, que em alguns casos também tinham a possibilidade de financiar a casa própria. Assim, os institutos passaram a assumir o papel de promotores habitacionais para as classes trabalhadoras urbanas. Como afirma Bonduki (2014, p. 119), “a construção de moradias pelos institutos de aposentadoria e pensões representou a principal iniciativa estatal no setor habitacional até a década de 1950”.

No entanto, o congelamento dos aluguéis também impactou negativamente os IAPs, que passaram a enfrentar dificuldades para manter o equilíbrio financeiro de seus fundos. Sem retorno satisfatório sobre os investimentos, os institutos reduziram progressivamente suas atividades construtivas, o que agravou a crise habitacional no país — cenário intensificado pelo crescimento populacional urbano e pela estagnação na produção de moradias.

Outras medidas pontuais buscaram facilitar o acesso à moradia, como decretos-leis que regulamentavam a venda de lotes urbanos por meio de prestações mensais, legando aos compradores garantias jurídicas de propriedade ao término do pagamento. Contudo, essas ações ainda não compunham uma política habitacional nacional estruturada, configurando-se como respostas fragmentadas às crescentes demandas da população.

Até 1946, o Brasil não contava com um órgão público específico voltado à

habitação. A primeira tentativa nesse sentido foi a criação da Fundação da Casa Popular (FCP), durante o governo do presidente Eurico Gaspar Dutra (Timm, 2015). Apesar de sua importância simbólica, a produção da FCP foi limitada, principalmente por não poder utilizar os recursos dos fundos previdenciários. Ainda assim, seus projetos marcaram um momento importante de transição, representando a primeira iniciativa estatal de produção habitacional diretamente vinculada aos princípios do movimento moderno da arquitetura e do urbanismo.

Os Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAM), com a participação de arquitetos como Le Corbusier e Walter Gropius, destacaram a questão da habitação com grande relevância. Defendiam que a habitação deveria ser um direito universal, e não um privilégio das elites. Nesse contexto, surge o conceito da “máquina de morar”, que influenciou diretamente a produção de moradias populares por meio de modelos padronizados, industrializados e racionalizados — com foco na eficiência, repetição e economicidade. Elementos como habitação mínima, produção em série e implantação racionalista tornaram-se paradigmas nos conjuntos habitacionais planejados nesse período e, de certo modo, perduraram como características nos dias atuais.

Nesse contexto, a atuação estatal na habitação, embora ainda tímida, começou a se materializar por meio de experiências concretas de produção habitacional de qualidade. A influência dos ideais do movimento moderno, aliados à tentativa de responder à crise urbana crescente, resultou na implantação de alguns conjuntos habitacionais que marcaram a história da arquitetura social brasileira. Essas experiências iniciais não apenas refletiam as diretrizes projetuais da época, mas também revelavam

os desafios e as contradições enfrentadas pelo Estado ao tentar assumir o papel de agente promotor da moradia. A seguir, serão apresentados alguns dos conjuntos habitacionais mais significativos desse período, que ilustram as estratégias, os avanços e os limites da produção pública de habitação nas décadas de 1930 a 1950 (Bonduki, 2014).

CONJUNTO RESIDENCIAL OPERÁRIO DO REALENGO

Local: Rio de Janeiro (RJ)

Arquiteto: Carlos Frederico Ferreira

Data do projeto: 1938

Data de construção: 1938-1943

Unidades habitacionais: 2.344

Entidade promotora: IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários

De acordo com Bonduki (1998), o Conjunto Residencial do Realengo foi o primeiro conjunto residencial de grande magnitude construído no Brasil, que possibilitou o teste de várias tipologias: casas isoladas, geminadas e blocos de apartamentos. Um projeto ousado, de grandes extensões e complexidade. Foi o primeiro conjunto desse porte encomendado pelo governo federal a fim de integrar princípios básicos à qualidade de moradia das classes trabalhadoras.

Segundo o autor do projeto, o arquiteto Carlos Ferreira, isso era algo inovador para época, visto que o máximo que o governo construía até então eram conjuntos com cerca de 200 casas. O projeto se enquadra como um Conjunto Racional Moderno, com a prerrogativa de integrar às moradias a uma malha urbana servida de equipamentos públicos, tais como: escolas, comércios, espaços públicos de lazer e faço acesso aos meios de transportes.



Fig. 05 | Bloco principal do conjunto, com comércio ativo no térreo, no qual destacam-se as varandas contínuas e recuadas que reforçam a horizontalidade do volume. À direita, destaca-se a caixa d'água, que identificou vários dos conjuntos do IAPI
Fonte: Arquivo Nacional, Rio de Janeiro

CONJUNTO RESIDENCIAL DO PASSO D'AREIA

Local: Porto Alegre (RS)

Projeto: Engenheiro Edmundo Gardolinsky; Engenheiro José Otacílio de Saboya Ribeiro (plano urbanístico original); Marcos Kruter (plano urbanístico final)

Data do projeto: 1942

Data de construção: 1946-1952

Unidades habitacionais: 2.496

Entidade promotora: IAPI - Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários

Assim como o projeto de Realengo, o Conjunto Residencial do Passo D'Areia configurou a formação de uma vila urbanizada, chamada de Vila do IAPI. Baseado nos princípios das cidades-jardim, conceito desenvolvido por Ebenezer Howard (1850-1928) no início do século XX, o plano urbanístico da vila procurou estabelecê-la como uma unidade autônoma, com a valorização dos espaços verdes e a fluidez viária de suas conexões.

O projeto, dotado de equipamentos sociais para atender a população, dispôs de tipologias habitacionais do tipo casa isolada no lote e blocos de apartamentos, proporcionando uma diversidade de elementos em sua paisagem. Tendo essas características em vista, o bairro viria a se destacar como um ponto de referência urbana e cultural, delineando um novo modo de viver (Timm, 2015).



Fig. 06 | Imagem aérea do Conjunto Residencial do Passo D'Areia, próxima a data de inauguração (1953)
Fonte: Google Imagens, autor não identificado

CONJUNTO RESIDENCIAL PREFEITO MENDES DE MORAES (PEDREGULHO)

Local: Rio de Janeiro (RJ)

Arquiteto: Affonso Eduardo Reidy e Carmen Portinho

Data do projeto: 1947

Data de construção: 1947-1961

Unidades habitacionais: 522

Entidade promotora: DHP – Departamento de Habitação Popular

Nesse projeto, Portinho buscava romper com padrões tradicionais de habitação, propondo um modo de vida coletivo sustentado por estruturas sociais integradas. Em certa medida, sua proposta alcançou êxito ao materializar esse ideal.

Sendo assim, o emblemático conjunto Pedregulho marca um momento importante não só para Portinho e Reidy, mas também para a arquitetura moderna brasileira. Com o seu reconhecimento internacional das obras arquitetônicas e urbanísticas, Pedregulho foi também esperança e um ideário de como pode ser a vida em comunidade.

Assim como nos projetos ante-

riores, nele encontra-se também a preocupação com a inserção da classe trabalhadora no meio urbano, de maneira que esta tenha acesso à cidade, ao lazer e a redução.

Sua composição, com cada forma representando um tipo de uso, a sua complexidade ao implantar-se num terreno declivoso e a qualidade de suas soluções são resultados de um empenho em conjunto para criar-se habitações dignas, de qualidade e significativas. O projeto, sem dúvidas, é uma força política, arquitetônica e, sobretudo, social.

Sendo assim, diante da necessidade de moradia para a população de baixa renda, optou-se por projetos de habitação multifamiliar para aluguel, reduzindo os custos em comparação às casas unifamiliares. Nesse contexto, o IAPI projetou dezenas de conjuntos habitacionais com infraestrutura coletiva — trinta e seis complexos habitacionais, totalizando 142 mil unidades em treze estados brasileiros —, propondo uma nova forma de viver baseada na integração entre espaços públicos e privados. A arquitetura moderna, com foco na economia, racionalidade e produção em massa, tornou-se o modelo ideal para essas iniciativas. O Conjunto Pedregulho, idealizado por Carmen Portinho, destacou-se por sua proposta ousada de promover um estilo de vida comunitário, superando as limitações financeiras enfrentadas por outros projetos do IAPI.

Em síntese, o expressivo crescimento populacional entre as décadas de 1930 e 1964, impulsionado pela industrialização e a migração para os centros urbanos, evidenciou a urgência da produção de habitações sociais destinadas às camadas populares.

O poder público, ao intervir nesse

setor, não apenas buscava responder a essa demanda habitacional, mas também fortalecer sua legitimidade política, promovendo projetos inovadores de forte caráter social. Experiências arquitetônicas arrojadas e marcadas pelos ideais modernistas foram implementadas em diversas regiões do país, deixando um legado significativo tanto na arquitetura quanto na formulação de políticas públicas.

Contudo, apesar dos avanços, o número de unidades produzidas mostrou-se insuficiente diante da velocidade do crescimento urbano e da desigualdade social. O déficit habitacional persistiu — e se agravou — à medida que moradias informais passaram a compor, cada vez mais, o cenário das cidades brasileiras. Diante dessa realidade, novas estratégias seriam formuladas nas décadas seguintes, culminando, especialmente a partir de 1964, na criação de órgãos e programas centralizados que tentariam dar escala e estrutura à política habitacional no Brasil.

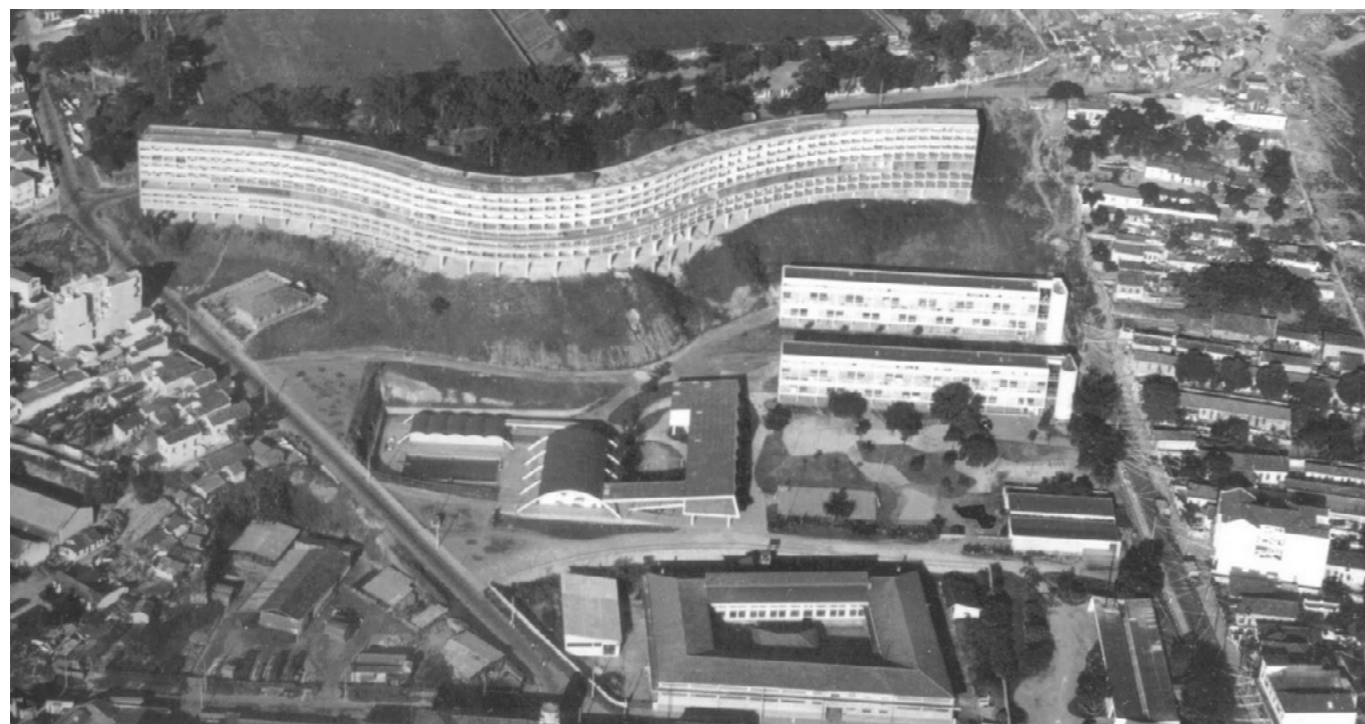


Fig. 07 | Vista aérea do Pedregulho, com o Bloco A serpenteando o terreno, o Bloco B em formato de paralelepípedos, os prismas trapezoidais destinados aos edifícios públicos e as abóbadas, destinadas às construções desportivas

Fonte: Archdaily

A CRIAÇÃO DO BNH (1964-1986)

Nesse contexto de agravamento do déficit habitacional e expansão desordenada das cidades, o Estado brasileiro buscou formas mais sistemáticas e centralizadas de enfrentar o problema. A instauração do regime militar em 1964 marcou uma nova etapa na política habitacional do país, caracterizada por um modelo tecnocrático, pautado na racionalização da produção e na expansão do crédito imobiliário. É nesse cenário que, em 1964, é criado o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro de Habitação - SFH, com o objetivo de estruturar um sistema de financiamento

em larga escala e promover a massificação da moradia própria. Diferentemente das experiências anteriores, o BNH privilegiou a lógica da propriedade individual e a atuação de agentes privados, consolidando uma mudança profunda na concepção e execução das políticas habitacionais brasileiras (Medeiros, 2011).

De acordo com Bonduki (2014), essa seria a primeira política habitacional estruturada pelo Estado. Diferentemente das políticas anteriores, que não eram articuladas entre si e não possuíam os aspectos necessários para se configurar como uma política pública, o BNH con-

ta com uma ampla fonte de recursos de arrecadação, uma vez que o SFH permitiu a utilização de recursos específicos, como o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço – FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE.

Durante esse período, o Brasil manteve sua orientação desenvolvimentista, agora com maior subordinação ao capital internacional. O chamado "milagre econômico", com suas altas taxas de crescimento, revelou um desenvolvimento excludente — atrelado à pobreza —, baseado na concentração de renda e na exploração da mão de obra barata (Bonduki, 2014). O esforço estatal em ampliar a infraestrutura urbana resultou em investimentos significativos em áreas como a construção civil — que muito empregava — e o saneamento básico, evidenciados, por exemplo, na criação do Plano Nacional de Saneamento (PLANASA), voltado à universalização do acesso à água e esgoto nas cidades.

No entanto, no campo da habitação, a preocupação passou a ser, mais do que nunca, com a quantidade, e não com a qualidade. Os terrenos adquiridos para construção dos conjuntos eram, em geral, localizados nas periferias urbanas, devido aos terrenos com valores mais baixos (Bonduki, 2014). Assim, multiplicaram-se grandes conjuntos habitacionais com baixa qualidade arquitetônica e construtiva, isolados da malha urbana consolidada e carentes de infraestrutura e serviços públicos — bem diferentes dos exemplos mais integrados e inovadores de períodos anteriores.

Nessa época, também houve o protagonismo dos municípios na implementação das políticas habitacionais. As Companhias de Habitação (COHABs), programa criado pelo BNH, foram responsáveis pela descentralização da elaboração e execução dos projetos, tornando o processo mais ágil. A partir delas, cada Município e agente promotor

propunha o projeto que mais se adequava às necessidades da sua população e administrava os recursos recebidos.

No entanto, apesar da expressiva produção de cerca de 4,5 milhões de unidades habitacionais entre 1964 e 1986, os números ainda estavam muito aquém das necessidades do país, cujo demanda de moradias girava em torno de 20 milhões (Bonduki, 2014). A insuficiência das políticas públicas, modelo excludente adotado pelo BNH e as altas parcelas de financiamento contribuíram para a proliferação de moradias informais. Favelas, loteamentos irregulares, ocupações e autoconstruções precárias se expandiram nos centros urbanos, tornando-se, ao longo dos anos, uma das faces mais visíveis da segregação socioespacial nas cidades brasileiras.

Segundo Medeiros, o BNH como plano econômico pouco auxiliou a população que se encontra na parcela com maior déficit habitacional.

“[...] o projeto social ficou em segundo plano e os imperativos econômicos se sobrepuseram na política habitacional adotada pelo BNH. O tecido urbano que se formou foi desarticulado da realidade dos moradores. A infraestrutura foi direcionada para obras distantes das populações de baixa renda. Economicamente, os benefícios e subsídios favoreceram as classes de renda média e alta e também se distanciou o acesso das classes de menor poder aquisitivo. A comprovação de renda (já que o imóvel, a casa nova, deveria ser financiado) colocou à margem a população mais necessitada, restando à esta as áreas menos dotadas de infraestruturas, longínquas e pouco valorizadas.” (Medeiros, 2010, p. 13 e 14)

Após o término da Ditadura Militar, com o enfraquecimento do poder de compra do salário mínimo e a consequente inadimplência dos financiamentos, o BNH é extinto. A Caixa Econômica Federal (CEF) assume as suas funções.

Entretanto, cria-se uma lacuna com relação às políticas habitacionais, impulsionada pelo agravamento da crise econômica nos governos seguintes. De maneira geral, a habitação de interesse

social só terá uma política forte e consolidada novamente com a criação do programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), como veremos mais adiante.



Fig. 08 | Vista aérea do conjunto habitacional general Dale Coutinho construído através do financiamento do BNH, Santos, 1979
Fonte: Google Imagens. Modificado pela autora

REDEMOCRATIZAÇÃO E LACUNA HABITACIONAL (1985-2002)

Nesse período, deixou de existir uma política nacional de habitação, propriamente dita. Com o fim do BNH e a insuficiência das tentativas anteriores para solucionar o déficit habitacional, soluções alternativas tomaram forma. Sem uma política estruturada, Estados e Municípios preencheram o vazio com produções fragmentadas, como o incentivo de mutirões e o repasse de recursos orçamentários (Bonduki, 2008). Também cresceram as alternativas encontradas pela população, resultando em moradias informais e autoconstrução. Nesse momento, loteamentos clandestinos, ir-

regulares e precários se tornaram cada vez mais recorrentes nos cenários das grandes cidades.

A política habitacional durante o governo FHC se estruturou em duas direções principais: a realização de ações habitacionais diretamente pelos Estados e Municípios e a criação de programas de financiamento voltados ao mutuário final, como o PAR (Programa de Arrendamento Residencial), que possibilitava uma rápida retomada dos imóveis em casos de inadimplência (Shimbo, 2010). Observa-se que, ao longo desse período, não foi efetivamente implantado

um novo programa habitacional focado na produção de moradias populares. As iniciativas existentes tinham, em sua maioria, um caráter assistencialista, com Estados e Municípios apresentando projetos para avaliação de instâncias federais, que decidiam sobre a liberação dos recursos financeiros (Oliveira, 2014).

De modo geral, algumas tentativas isoladas e independentes se manifestaram nos anos entre 1990 e 2000. Surgiram propostas de reurbanização de favelas e requalificação, como a do arquiteto Reidy com o programa Favela-Bairro do Rio de Janeiro, que visou a

RETOMADA (2002-2009)

Em 2001, foi promulgada a Lei Federal 10.257, o Estatuto da Cidade, com o objetivo de fornecer suporte jurídico mais consistente para as estratégias e os processos de planejamento urbano. A legislação propôs a integração entre democratização e descentralização das decisões urbanas, buscando assegurar a legalidade social nos processos de urbanização. De acordo com Motta (2010), o Estatuto introduziu uma visão ampliada sobre o urbanismo, superando a lógica restrita da simples produção de moradias e reconhecendo a cidade como espaço de realização de direitos sociais.

O Estatuto da Cidade também reforçou instrumentos jurídicos importantes para a garantia da função social da propriedade e para a regularização fundiária. Também promoveu a legalização urbanística e jurídica de ocupações e fortaleceu o direito fundamental à moradia, sendo de grande relevância para as políticas de habitação que viriam a seguir.

A partir do Governo Lula em 2002, houve uma tentativa de reorientar a política habitacional no Brasil, rompendo com a lógica predominantemente mercadológica que havia caracterizado

reestruturação das favelas para a formação de um bairro (Bonduki, 2014).

Apesar de ações isoladas e ideias promissoras, sem uma política pública articulada a informalidade consolidou-se como solução majoritária para a população de baixa renda, ampliando a precarização urbana. Essa realidade reforçou a necessidade de novos modelos de intervenção que, nas décadas seguintes, buscariam integrar o direito à moradia às políticas urbanas de forma mais sistemática.

as décadas anteriores. O novo governo buscou estruturar o setor por meio da criação do Plano Nacional de Habitação e do Sistema Nacional de Habitação, organizados em dois subsistemas: um voltado à habitação de interesse social, para famílias de menor renda, e outro destinado à habitação de mercado, para as faixas de renda mais elevadas.

Em 2003, tem-se a criação do Ministério das Cidades, que buscou a criação de políticas integradas entre habitação, saneamento, mobilidade, infraestrutura, etc. Mas infelizmente essas políticas não foram bem aplicadas como o idealizado, resultando em setorizações.

Entre 2005 e 2008, iniciativas como o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) ampliaram a destinação de recursos para famílias com renda de até três salários mínimos. Contudo, apesar dos avanços institucionais, a maior parte dos investimentos ainda beneficiava famílias de renda intermediárias e altas, repetindo padrões históricos de favorecimento do mercado imobiliário privado.

Em 2009, diante da necessidade de estimular a economia em resposta à crise financeira internacional, o governo

lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV). A proposta previa a construção de 1 milhão de unidades habitacionais, com forte subsídio (entre 60% a 90% do valor do imóvel) para famílias de baixa renda — especialmente aquelas com rendimentos entre zero e três salários mínimos. O programa representou um avanço significativo em termos quantitativos, marcando uma mudança na escala da produção habitacional brasileira.

Entretanto, como apontam urbanistas como Ermínia Maricato e Raquel

Rolnik, o MCMV reproduziu antigas práticas, com a construção de conjuntos habitacionais afastados dos centros urbanos, isolados das redes de infraestrutura e dos equipamentos públicos. A forte dependência do setor privado na execução dos projetos limitou o alcance social do programa e dificultou a integração urbana dessas novas áreas habitadas. Assim, embora a política habitacional tenha sido retomada e ampliada, persistiram desafios estruturais relacionados à qualidade urbana e ao direito pleno à cidade (Oliveira, 2014).

MINHA CASA, MINHA VIDA (2009 - ATUALMENTE)



Diagrama 02 | Linha do tempo das fases do MCMV
Fonte: Cartilha PMCMV-FAR, 2023, modificado pela autora

Lançado em 2009, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) marcou a retomada da produção habitacional em grande escala no Brasil, representando um marco quantitativo importante, mas cujos avanços devem ser relativizados. Embora a meta para a faixa de renda de 3 a 10 salários mínimos tenha ambição de atender até 90% do déficit habitacional desse segmento, a faixa mais necessitada — de 0 a 3 salários mínimos — teve cobertura muito inferior, com meta de apenas 6% do déficit acumulado (FERREIRA, 2012).

Desde sua criação, o Minha Casa, Minha Vida já entregou 8,4 milhões de unidades habitacionais em todo o Brasil. Dentre as diretrizes estão a realocação das famílias de baixa renda, assim como famílias em áreas de risco, afetadas por desastres naturais e a inclusão de conceitos de sustentabilidade (SECOM, 2025).

De acordo com o Ministério das Cidades, responsável pelo seu gerenciamento, “[...] o programa oferece subsídios e taxas de juros reduzidas para tornar mais acessível a aquisição de moradias populares, tanto em áreas ur-

banas quanto rurais, com o objetivo de combater o déficit habitacional no país.”

A política do MCMV foi responsável por uma mudança na escala da construção habitacional. De maneira análoga ao BNH, mas em uma escala muito maior, o programa dispôs de um grande volume de recursos, com um financiamento de 34 milhões de reais (Fernandes & Silveira, 2011 apud Silva, Piacente, Febisbino & Cordeiro, 2014), provenientes do FGTS e financiamento governamental.

O montante de subsídios concedido nesta fase representou um marco inédito na história brasileira, superando inclusive os recursos disponibilizados pelo BNH em operações anteriores. O governo assumiu explicitamente a intenção de direcionar o setor imobiliário para atender à demanda habitacional da população de baixa renda, tradicionalmente excluída de um mercado voltado majoritariamente às faixas superiores da pirâmide de renda (Silva, Piacente, Febisbino & Cordeiro, 2014).

As famílias atendidas são divididas por faixas de renda, com financiamentos que variam de acordo com as suas condições de financiamento. A caixa tam-

bém possui subsídios e condições específicas para o meio rural, mas aqui nos interessa suas condições para o meio urbano.

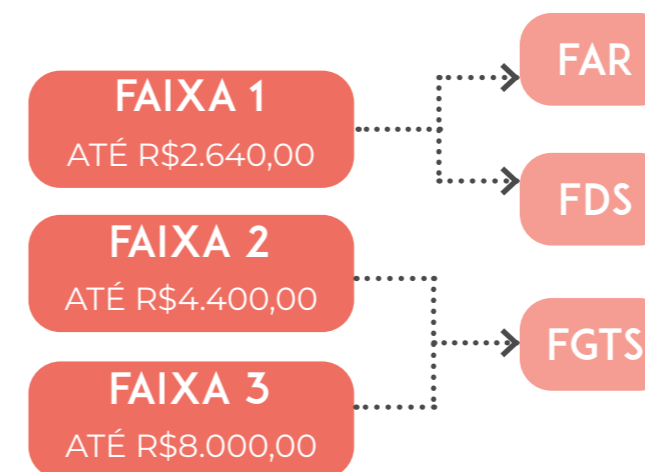


Diagrama 03 | Faixas de renda atendidas e seus respectivos financiadores
Fonte: Cartilha PMCMV-FAR, 2023, modificado pela autora

O MCMV, apesar de não conseguir solucionar por completo o déficit habitacional no Brasil, abrangeu a população de rendimentos mais baixos e conseguiu realizar o sonho da casa própria de inúmeras famílias. Sendo assim, é importante ressaltar que, apesar de ainda haver pontos deficitários e que necessitam de melhorias, ele tem cumprido

um importante papel como provedor de moradias.

Entretanto, no âmbito arquitetônico e urbanístico — que nos interessa neste trabalho — a crítica ao programa é contundente: a padronização dos projetos, a má localização dos empreendimentos, e a repetição de erros históricos — como a baixa qualidade técnica e o afastamento dos centros urbanos — demonstram a fragilidade do modelo adotado.

Ferreira (2012) aponta que, sobretudo na Faixa 1, houve priorização de atributos simbólicos (fachadas, portarias) em detrimento de aspectos essenciais à qualidade de vida urbana, como inserção territorial, acesso a equipamentos públicos e diversidade tipológica. A proposta inicial do Plano Nacional de Habitação (PLANHAB), que previa soluções plurais como a urbanização de lotes com financiamento à autoconstrução e a aplicação da Lei de Assistência Técnica de 2008, foi rapidamente suplantada pela lógica imediatista e mercadológica do programa.

Portanto, como afirma Bonduki (2014), “habitação não é apenas a mo-

radia, é também um conjunto de equipamentos que qualificam essa moradia, como a escola, a creche, o trabalho e os equipamentos de lazer.” O Programa Minha Casa Minha Vida, tal como foi implementado em âmbito nacional, afastou-se das diretrizes estabelecidas pelo PLANHAB e adotou uma lógica mercadológica centrada no favorecimento ao setor privado, priorizando o lucro em detrimento da qualidade urbana e habitacional. Em vez de atender às necessidades reais da população de baixa renda, fomentou a produção em larga escala de conjuntos habitacionais com qualidade duvidosa, cujo principal objetivo era reduzir custos de produção. Assim, optou-se por terrenos periféricos, de menor valor; por unidades habitacionais mínimas, com dimensões reduzidas; e

por soluções construtivas de baixa qualidade, comprometendo o conforto e a durabilidade das moradias.

Essa lógica de economia imediata, no entanto, transfere o ônus à esfera pública: cabe ao poder público arcar com os custos elevados de infraestrutura urbana, transporte, equipamentos sociais e serviços essenciais.

Em suma, o que se buscou resolver com rapidez e quantidade acabou por perpetuar a fragmentação urbana e aprofundar as desigualdades socioespaciais nas cidades brasileiras. Espera-se que com as novas diretrizes da cartilha divulgada na retomada de 2023, o cenário mude para melhor.

PONTOS POSITIVOS	PONTOS NEGATIVOS
Contemplação da faixa 1 Acesso à moradia para famílias de baixa renda	Beneficiamento do setor privado Lógica mercadológica voltada ao lucro, priorizando quantidade em detrimento da qualidade
Produção habitacional em larga escala Altos números de unidades entregues	Exclusão geoespacial Má localização, empreendimentos em áreas periféricas e desconectadas da malha urbana
Fomentação da construção civil Geração de empregos e dinamização do setor da construção civil	Desarticulação com a malha urbana Ausência de equipamentos públicos adequados (escolas, creches, postos de saúde, etc.)
Melhores condições de financiamento Recursos do FAR, FDS E FGTS	Pouca qualidade arquitetônica Projetos repetitivos, monótonos e com baixa qualidade técnica

Tabela 01 | Vantagens e desvantagens do Programa Minha Casa, Minha Vida
Fonte: Autora



Fig. 09 | Representação da produção em larga escala do MCMV
Fonte: Agência Gov, modificado pela autora

O 4 A PRODUÇÃO HABITACIONAL EM GOIÂNIA

NO CONTEXTO DA ERA VARGAS (1930-1938)

A fundação de Goiânia insere-se no contexto da Era Vargas, período marcado por centralização do poder, autoritarismo e forte intervenção estatal na economia e no ordenamento territorial. A decisão de transferir a capital estadual da Cidade de Goiás para o planalto central foi favorecida pela chamada "Marcha para o Oeste", política varguista de interiorização do desenvolvimento.

O plano original da nova capital, elaborado inicialmente por Atílio Corrêa Lima (1933-5) e posteriormente desenvolvido por Armando de Godoy (1936-8), previa uma cidade planejada para cerca de 50 mil habitantes. Atualmente, Goiânia engloba aproximadamente 1,4 milhão de habitantes (IBGE, 2022). Corrêa Lima propôs uma estrutura urbana dividida por zonas de atividades, com a divisão da cidade em setores (central, norte, sul e leste), e zoneamento por uso e classe social. No setor norte — que se tornou o “bairro Operário” —, foi prevista a habitação popular sob a forma de casas isoladas no lote, localizadas nas áreas periféricas (Lucas, 2016). Esse modelo refletia uma visão ainda limitada da habitação como direito social, sendo voltado à funcionalidade urbana e à lógica hierarquizada do espaço.

É significativo que, ainda nos anos 1930, o arquiteto Corrêa Lima tenha revisado sua concepção de habitação social, como demonstra seu projeto do Conjunto Residencial Várzea do Carmo (1938), que passou a considerar a habitação como questão social, integrada a equipamentos e serviços públicos (Bonduki, 2014, p. 51 apud Lucas 2016).

Após a saída de Corrêa Lima, a urbanização foi continuada sob a supervisão de Armando de Godoy e executada por construtoras como Coimbra Bueno e Werner Sonnerberg. Godoy aplicou parcialmente os princípios da cida-



Fig. 10 | Goiânia idealizada por Atílio Corrêa Lima
Fonte: Acervo Corrêa Lima

de-jardim, especialmente no setor sul, onde promoveu a separação entre vias de tráfego intenso e vias residenciais, e o planejamento de áreas verdes com acessos exclusivos a pedestres.

A consolidação da cidade exigia sua ocupação. Assim, o governo estadual lançou mão da produção habitacional voltada a servidores públicos e profissionais liberais. Não se tratava de uma política de habitação de interesse social, mas de uma estratégia de fixação populacional para viabilizar a nova capital. Nesse período, entraram em vigor alguns decretos leis que incentivam a doação de lotes, buscando atrair novos moradores para a cidade (Lucas, 2016).

Segundo Gonçalves (2002a), esse sistema pioneiro de financiamento antecedeu iniciativas federais como as dos Institutos de Aposentadoria e Pensões

(IAPs), ainda que em escala restrita e sem compromisso com a universalização do acesso à moradia. Nesse mesmo período, o Estado passou a produzir habitações padronizadas, chamadas de “casas-tipo”, classificadas por tipologia e grupo social: casas especiais, casas para funcionários e casas operárias. Essa política traduzia uma visão higienista e funcionalista da cidade, coerente com os

HABITAÇÃO COMO QUESTÃO SOCIAL: IAPS E FCP (1938-1964)

OS INSTITUTOS DE APOSENTADORIA E PENSÕES

Como visto no capítulo anterior, a habitação foi incorporada como uma política pública relevante durante a Era Vargas. O Estado, buscando modernizar o país e atender demandas urbanas crescentes, criou instrumentos como as carteiras prediais dos IAPs (1937), o decreto-lei n.º 58/1938 (que regulamentava a venda de lotes a prestações), a Lei do Inquilinato (1942) e, posteriormente, a Fundação da Casa Popular (1946), criada durante o governo Dutra. Essas ações consolidaram o reconhecimento da habitação como uma questão social e urbana.

Em Goiânia, os IAPs atuaram de maneira diversificada:

_IAPI (Indústrias): Produziu, em 1945, o Residencial IAPI, localizado no setor central da cidade. O conjunto era composto por 60 casas geminadas de 47 m² e área verde. A prefeitura doou o lote, e a construção foi viabilizada após a prorrogação de prazos e isenções fiscais concedidas por decretos do governo federal.

_IAPC (Comércio): Atuou de forma menos sistemática, implantando dois edifícios comerciais de seis pa-

ideais modernizadores da época.

Contudo, a ausência de políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda que migrava para a cidade gerou a ocupação de áreas informais, inclusive por desempregados ou subempregados, o que já evidenciava a formação da cidade periférica (Lucas, 2016).

vimentos (Edifício Pioneiro e Edifício Concórdia) com comércio no térreo e, ao lado, um conjunto de 89 casas geminadas. Os projetos refletiam uma adaptação às condições urbanas da capital goiana.

_IAPB (Bancários): Com foco em uma população de maior renda, realizou projetos mais qualificados arquitetonicamente, com edifícios de quatro pavimentos, uso de pilotis, cobogós, brises e variações volumétricas — elementos que expressavam o modernismo brasileiro e uma tentativa de integrar-se ao tecido urbano das capitais.

Apesar da qualidade arquitetônica e urbanística das intervenções, a atuação dos IAPs apresentou limitações significativas. Como as habitações eram destinadas apenas aos contribuintes dos institutos, grande parte da população urbana de baixa renda, especialmente trabalhadores informais e migrantes, permaneceu excluída. Em Goiânia, muitos desses trabalhadores ficaram alojados em habitações precárias e em áreas marginais, como as margens do córrego Botafogo, evidenciando a segregação socioespacial que já se instaurava na cidade (Lucas, 2016).

A FUNDAÇÃO DA CASA POPULAR

O FCP enfrentou resistências institucionais e políticas. A oposição dos próprios IAPs, somada a interesses corporativos e econômicos, impediu a consolidação da FCP como órgão centralizador e efetivo. Assim, desestruturada e com recursos limitados, a fundação acabou optando por soluções arquitetônicas e urbanísticas simplificadas e repetitivas, com ausência de planejamento urbano mais qualificado.

A experiência em Goiânia ilustra essas dinâmicas. Apesar do plano de urbanização da cidade, aprovado em 1938, ignorar ocupações populares consolidadas, a pressão social levou o Estado a promover regularizações e a incluir novos setores na malha urbana. Nesse

CARTA HABITACIONAL DE GOIÂNIA E A PRODUÇÃO DO BNH (1964-1986)

Com a ditadura militar de 1964, o país vivenciou um processo de centralização das decisões políticas e eliminação da participação popular, afetando diretamente as políticas urbanas e habitacionais. Nesse contexto, a FCP foi extinta, e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) assumiu a formulação das diretrizes urbanas e habitacionais, promovendo o planejamento em parceria com as administrações municipais. Ainda em 1964, ano de criação do BNH, que, durante 22 anos de atuação, financiou a construção de 4,3 milhões de moradias, como visto anteriormente.

A produção habitacional financiada pelo BNH, em geral, priorizou a quantidade em detrimento da qualidade arquitetônica e urbanística. Caracterizou-se por grandes conjuntos habitacionais periféricos, com tipologias repetiti-

contexto, a FCP realizou a construção do Conjunto Residencial de Goiânia, em 1947, no Setor Leste Universitário, com 52 unidades habitacionais do tipo casa isolada em lote, com dois quartos, sala, cozinha, banheiro, varanda e tanque externo. A entrega das unidades sem infraestrutura básica exigiu a mobilização comunitária para a instalação de cisternas e fossas, evidenciando as lacunas da ação estatal (Lucas, 2016). Ainda que limitada, a atuação da FCP marca uma tentativa de universalização do acesso à moradia, inserida em um período de transição entre ações pontuais e o futuro sistema nacional de financiamento habitacional institucionalizado com o BNH.

vas e escassa adaptação ao meio físico e contexto cultural. No entanto, algumas exceções evidenciam a valorização do projeto arquitetônico. Em Goiânia, os primeiros empreendimentos financiados pelo SFH foram as vilas Redenção (1967), União (1968), Alvorada (1968) e o Bairro Feliz (1967) (Lucas, 2016).

Os conjuntos produzidos pela COHAB-Goiânia seguiram diretrizes do SERFHAU e do Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia (PDIG), elaborado por Jorge Wilhelm. Desse plano surgiu a Carta Habitacional de Goiânia, que, além de orientar as ações habitacionais, impulsionou a criação de institutos de planejamento como o IPLAN (municipal) e o INDUR (estadual), fundamentais para subsidiar os projetos da época (Lucas, 2016).

A análise de conjuntos como a Vila União e a Vila Redenção revela qualida-

de urbanística significativa, com unidades de vizinhança bem definidas, boa hierarquia viária e distribuição estratégica de áreas públicas e equipamentos. Projetos como o Conjunto Itatiaia, localizado na região norte, evidenciam também uma articulação entre áreas verdes e áreas construídas, com atenção ao conforto e à segurança no espaço urbano.

Contudo, já na década de 1980, o panorama começa a mudar com a intro-



dução de propostas populistas, como o projeto das Mil Casas em Um Dia, liderado pelo então governador Íris Resende. O modelo da Vila Mutirão, com foco em agilidade e baixo custo, resultou em unidades precárias e com mínima infraestrutura. O projeto utilizou a mão de obra da população sem fornecer qualificação adequada, consolidando um modelo assistencialista que privilegiava a visibilidade política em detrimento da qualidade urbana e arquitetônica.



Fig. 12 | Vila União com distribuição de áreas verdes e a criação de uma “centralidade” (onde está o campo de futebol)
Fonte: Google Earth, 2025. Modificado pela autora

Fig. 11 | Vila Redenção com um sistema de áreas verdes distribuídas por todo o bairro (pequenas praças), com uma hierarquia viária bem definida e a setorização de serviços e comércios, que possibilita criar várias unidades de vizinhanças
Fonte: Google Earth, 2025. Modificado pela autora

PROTAGONISMO MUNICIPAL E ESTADUAL (1986-2009)

Com a extinção do BNH e do SERFHAU em 1986, o Brasil atravessou quase duas décadas sem uma política habitacional estruturada em nível federal. A ausência de coordenação nacional foi parcialmente suprida por municípios e estados que, apoiados em novos marcos legais e na crescente organização social, passaram a protagonizar experiências inovadoras no campo da habitação e do urbanismo (Bonduki, 2014).

A Constituição Federal de 1988 impulsionou esse processo ao municipalizar responsabilidades e prever a função social da propriedade e o direito à cidade. Contudo, os instrumentos urbanísticos disponíveis ainda eram limitados, o que acentuou a fragmentação urbana entre áreas formais e informais.

Durante esse período, surgiram programas habitacionais participativos, em especial nas administrações progressistas, como o governo de Luíza Erundina em São Paulo (1989-1992), que incorporou assessorias técnicas à política pública de habitação. Um exemplo emblemático foi o Conjunto União da Juta (1992), coordenado pela Usina CTAH, no qual a atuação conjunta entre técnicos, movimentos sociais e moradores resultou em um projeto arquitetônico de qualidade, com soluções construtivas adequadas, uso eficiente de tecnologias e intensa participação popular.

Em Goiânia, o destaque foi o Residencial Goiânia Viva (1994), coordenado pela COMOB e composto por diferentes núcleos habitacionais. O projeto reuniu financiamento público, parcerias com ONGs (como a alemã Misereor e a americana Habitat para a Humanidade) e universidades (como a PUC-GO), além de empregar métodos diversos, como o sistema argentino Benó, mutirões e assessoria técnica (Rodrigues, 2014 *apud* Lucas, 2016). Também fez parte do con-

junto a Vila Tecnológica, proposta inovadora que integrava habitação com cultura, serviços e experimentação tecnológica.

Apesar dos avanços, as ocupações irregulares se intensificaram. O caso mais emblemático foi o do Parque Oeste Industrial, cuja violenta desocupação em 2005, conhecida como “Operação Triunfo”, deixou dois mortos, dezenas de feridos e centenas de famílias desabrigadas (Tavares, 2011 *apud* Lucas, 2016). A solução habitacional veio apenas dois anos depois, com a entrega do Conjunto Real Conquista, construído em uma área isolada, a 17 km do local original, o que evidencia um processo de segregação socioespacial.

Nesse mesmo período, foram produzidos conjuntos de pequeno e médio porte, como o Residencial América Latina (1997) e os blocos do Parque Botafogo III e IV, com edifícios de quatro pavimentos voltados à realocação de famílias de áreas de risco. Embora próximos a equipamentos urbanos, tais empreendimentos ainda careciam de maior integração funcional e urbana (Lucas, 2016).

Por fim, a produção autônoma por cooperativas habitacionais e os loteamentos organizados por movimentos sociais, como no setor Noroeste de Goiânia, demonstram o protagonismo da sociedade civil na produção do espaço urbano, mesmo diante de uma política habitacional fragmentada e insuficiente.



Fig. 13 | Ocupação do Parque Oeste Industrial, 2005
Fonte: Google Earth, 2025. Modificado pela autora



Fig. 14 | Parque Oeste Industrial 20 anos depois
Fonte: Google Earth, 2025. Modificado pela autora

MCMV: PRODUÇÃO EM GOIÂNIA (2009-ATUALMENTE)

Em Goiânia, dados do Ministério das Cidades (2025) revelam a contratação de 14.220 unidades habitacionais até 2026, colocando o município como o quarto maior beneficiado no país.

No entanto, essa produção maciça esbarra em problemas de ordem urbanística e social. Conjuntos como o Irisville e o Bertim Belchior, implantados em outras fases do MCMV, adotaram modelos de condomínios fechados com casas isoladas, promovendo maior segregação urbana e impondo custos de manutenção elevados às famílias de baixa renda. Essas características também são percebidas em conjuntos recentes, como o Residencial Porto Maranata (2025).

Além disso, a doação de lotes mal localizados por parte de empreendedores privados, regulamentada pela Lei Municipal nº 8.534/2007, tem gerado um tipo de

ocupação precária e desconectada do tecido urbano, onerando os cofres públicos e penalizando os moradores com a exclusão socioespacial.

Essa lógica evidencia dois interesses dominantes: o da gestão pública, centrada em metas quantitativas influenciadas por agendas eleitorais, e o do setor privado, que atua com projetos repetitivos, focados na economia de escala e no lucro máximo, desconsiderando critérios urbanísticos essenciais. Esse modelo lembra os conjuntos do período do BNH, marcados pela repetição construtiva, ausência de espaços públicos qualificados e localização periférica.

A atuação de entidades como a Usina CTAH e de movimentos sociais organizados, que visam à construção coletiva de moradias com qualidade arquitetônica e urbanística, foi praticamente inviabilizada no âmbito

do MCMV. A experiência demonstra que a incorporação dessas iniciativas — com assistência técnica pública e participação social — é condição fundamental para transformar a política habitacional em política urbana integrada.

A seguir, segue imagens de conjuntos residenciais em Goiânia que reforçam as características já pontuadas anteriormente na produção do programa, das quais pode-se destacar:

- _Grandes conjuntos na periferia das cidades;
- _Desarticulação entre os projetos habitacionais e a malha urbana;
- _Pouca qualidade de projeto;
- _Soluções uniformizadas, padronizadas e sem preocupação com a qualidade da moradia;
- _Exclusão geoespacial.



Fig. 15 | Residencial Irisville (2009)
Fonte: Google Imagens, modificado pela autora



Fig. 16 | Residencial Jardim do Cerrado (2009)
Fonte: Google Imagens, modificado pela autora



Fig. 16 | Residencial Bertim Belchior (2009)
Fonte: Google Imagens, modificado pela autora



Fig. 17 | Residencial Jardim das Oliveiras (2019)
Fonte: Google Imagens, modificado pela autora



Fig. 18 | Residencial Porto Maranata (2025)
Fonte: Villa Brasil, modificado pela autora

- Legenda (adendos):** ▲
- 50 - Residencial Jardim das Oliveiras (2019)
 - 51 - Residencial Porto Dourado I (2019)
 - 52 - Condomínio Vida Mais - IPÊ AMARELO (2023)
 - 53 - Residencial Iris Rezende III (2024)
 - 54 - Residencial Porto Maranata (2025)

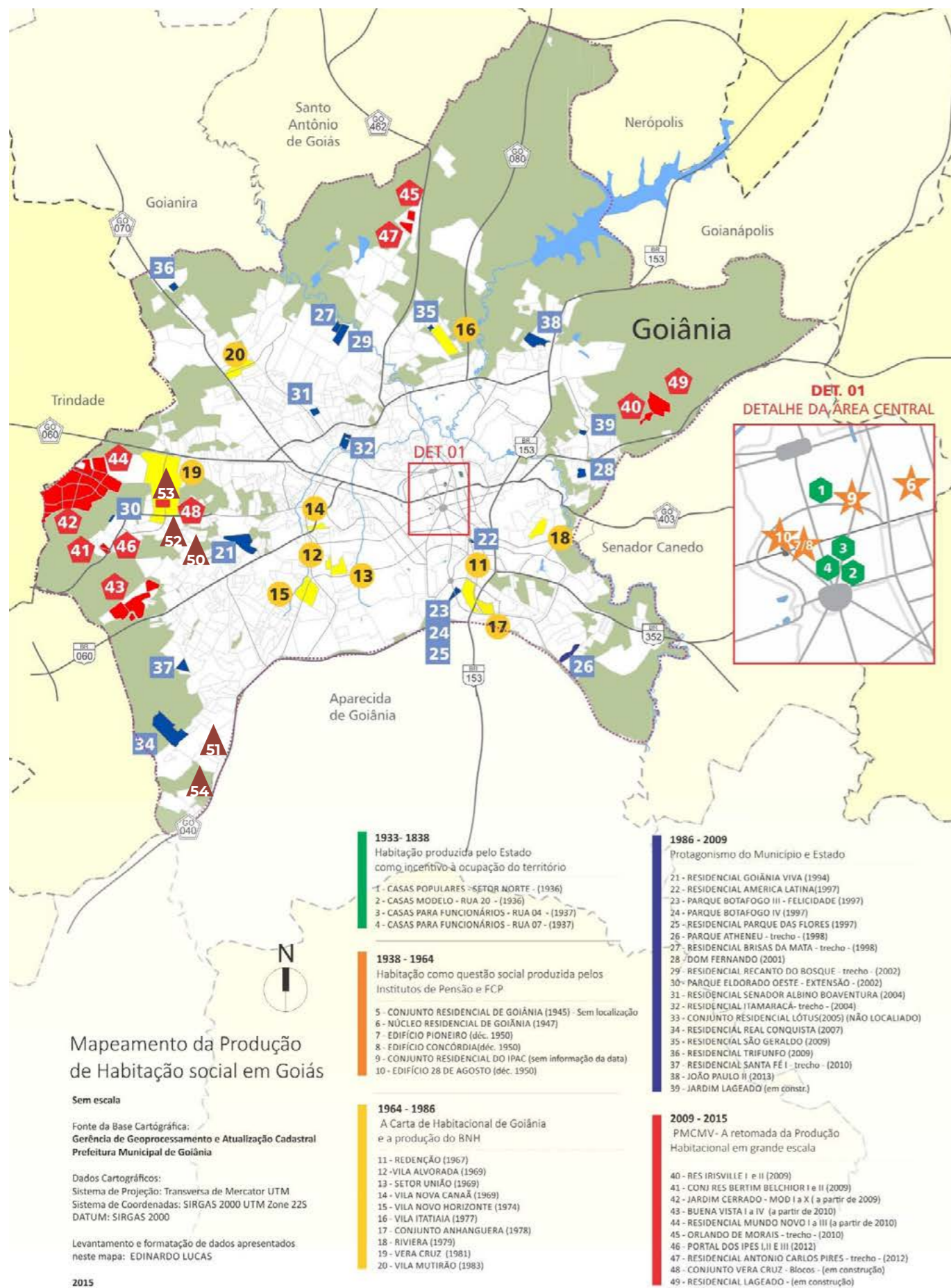


Fig. 19 | Mapa da produção de habitação social em Goiânia até 2015, com algumas inserções dos anos posteriores
Fonte: Edinardo Lucas, 2015. Modificado pela autora

05 A OCUPAÇÃO

OCUPAÇÕES INFORMAIS

Tendo em vista toda a trajetória da habitação de interesse social nos âmbitos federal, estadual e municipal, e as problemáticas que as envolveram, é possível concluir que, quando há ineficiência no alcance e abrangência das políticas públicas, a cidade informal se cria.

Em Goiânia, como visto anteriormente, a formação da cidade marginal é paralela a sua formação. Ocupações irregulares, assentamentos em leitos de rio e construções informais tornam-se comuns na periferia da cidade. Atualmente, de acordo com dados do IBGE 2022, ao todo são 25.616 pessoas que vivem em favelas e comunidades urbanas.

De acordo com um levantamento do Observatório das Metrôpoles, Goiânia

possui 11 setores com a presença de ocupações irregulares, dentre eles o Jardim Novo Mundo, localizado na Região Leste.

De acordo com o estudo, o setor representa o maior número de habitantes em moradias irregulares. Tais números também são contabilizados no déficit habitacional, uma vez que este engloba habitações precárias, coabitação e ônus excessivo com aluguel urbano.

Tendo isso em vista, o trabalho objetiva o remanejamento populacional da área de risco de uma das maiores ocupações do setor, a Ocupação Lótus/Emanuele, que se formou próxima ao Córrego Buriti.

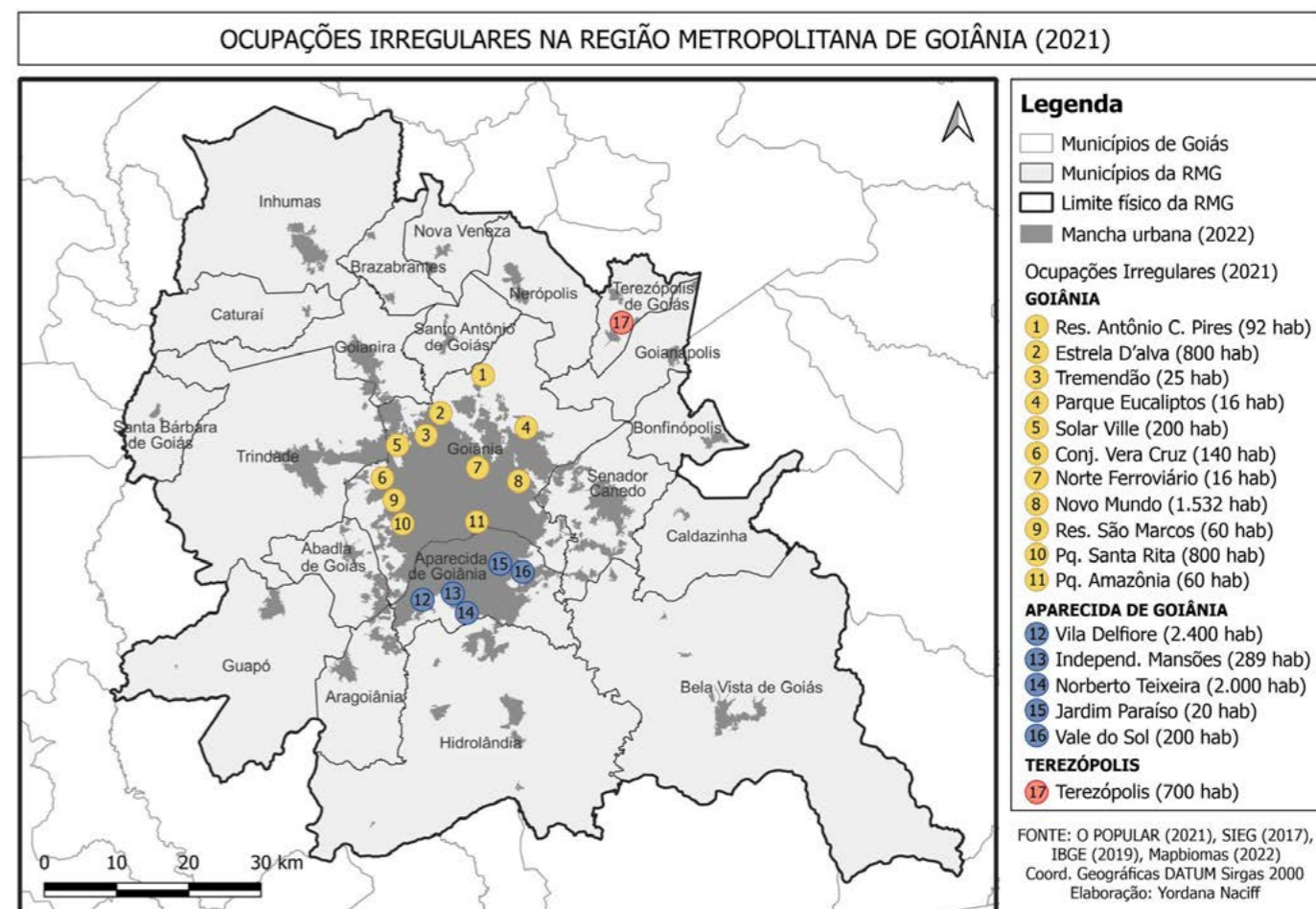


Fig. 20 | Ocupações Irregulares na Região Metropolitana de Goiânia
Fonte: Observatório das Metrôpoles

OCUPAÇÃO IRREGULAR NO CÓRREGO BURITI

A ocupação está localizada na Av. Lincoln, no Jardim Novo Mundo, próxima as margens do Córrego Buriti. O seu processo de ocupação iniciou-se em 2008, mas em 2003 já se mostrava presente por meio de loteamentos irregulares, na área hoje conhecida como Jardim Novo Mundo II — como consta no Mapa Fácil de Goiânia, essa área está em processo de regularização fundiária. É possível ver a evolução da ocupação da área por meio das figuras 22, 23 e 24.

A ocupação faz parte de uma área da União e nos últimos anos tem enfrentado risco de despejo. De acordo com o Jornal Opção, em 2019 foi determinada a sua desocupação, sem a disponibilização de local adequado para realocar

a população. Apesar da determinação, em decorrência da pandemia de COVID-19, em 2020, a justiça prorrogou o prazo para mais 12 meses, e em 2022, pela mesma razão, a limiar foi prorrogada por mais 6 meses. Desde então, não houve nenhuma desapropriação ou plano de remanejamento estruturado, apenas a promessa de que a prefeitura irá regularizar as posses que estão aptas e destinar para outras localidades os moradores que estão em áreas de risco.

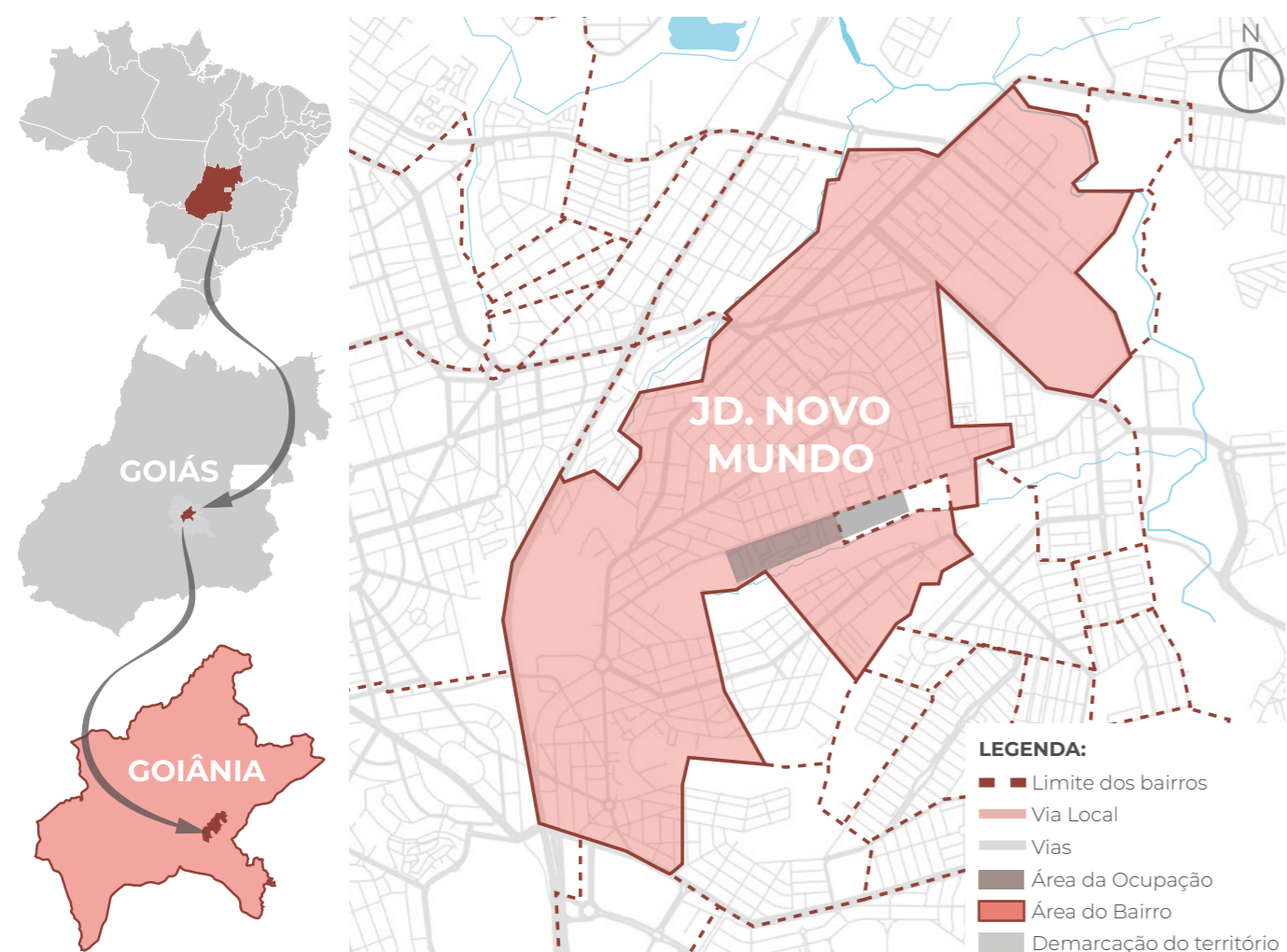


Fig. 21 | Localização da ocupação
Fonte: Mapbox, 2025; adaptado pela autora

GRÁFICO DE EVOLUÇÃO DA OCUPAÇÃO

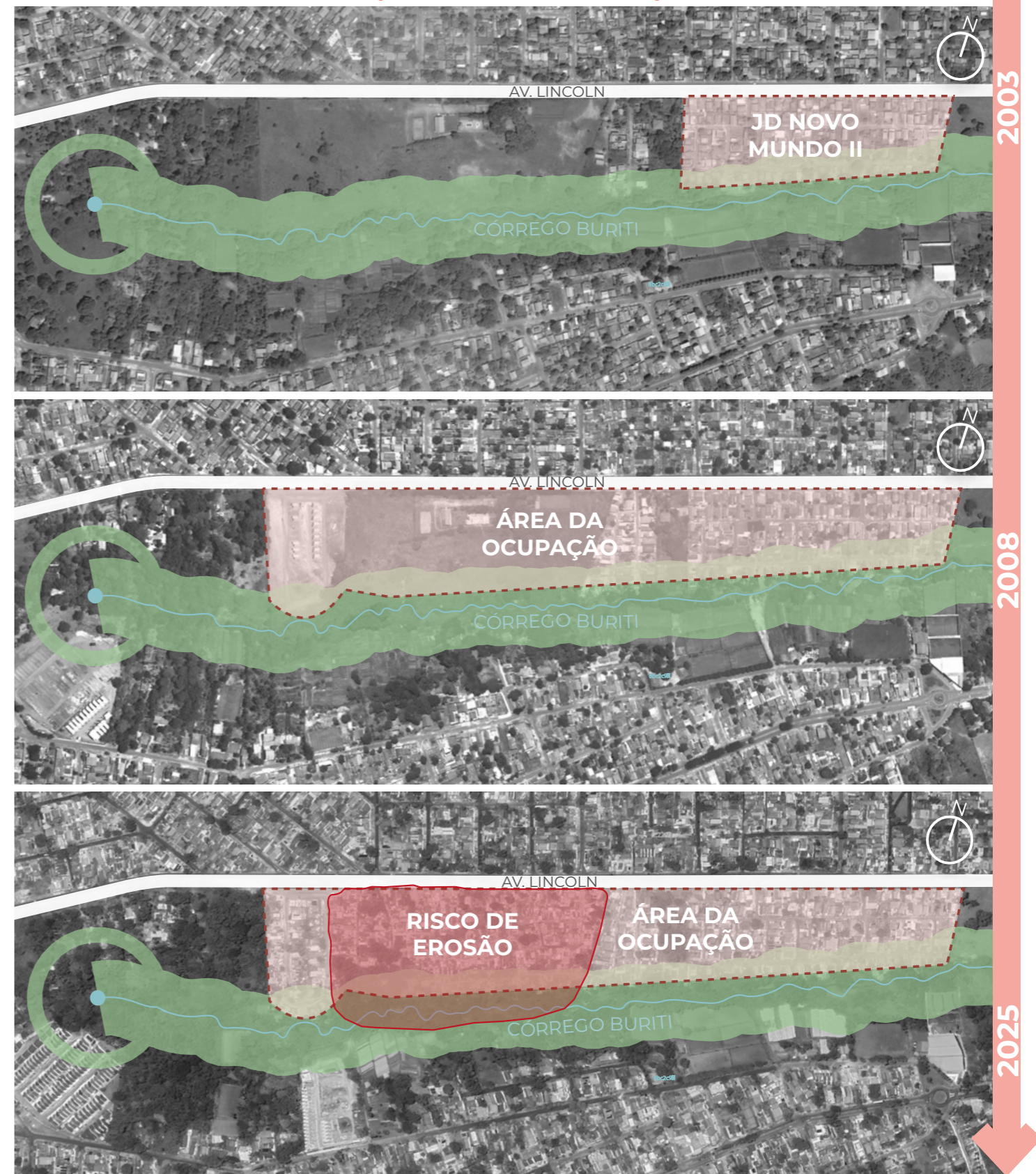


Fig. 22 | Ocupação em 2003, área hoje conhecida como Jardim Novo Mundo
Fonte: Google Earth, 2025; modificado pela autora

Fig. 23 | Ocupação em 2008, as primeiras casas se estabeleceram na faixa de terra à oeste
Fonte: Google Earth, 2025; modificado pela autora

Fig. 24 | Evolução da ocupação, 2025, com a faixa de terra à oeste já ocupada e uma parcela sob risco de erosão
Fonte: Google Earth, 2025; modificado pela autora

De acordo com a legislação urbanística de Goiânia (Lei complementar nº 349, de 04 de março de 2022), a maior parte de sua extensão está em Área de Ocupação Sustentável (AOS), enquanto uma outra parcela está sobre a Área de Preservação Permanente (APP) do córrego, com uma fração sob risco geológico de erosão como pode ser visto na figura 24 e 25.

A área que começou a se formar a partir de 2008, possui as condições mais precárias da ocupação, com pouca — ou nenhuma — infraestrutura formal de água, esgoto e energia elétrica, como destacado na figura 26.

De acordo com dados do IBGE (2022) vivem na região 404 famílias, com um total de 1222 habitantes, que corresponde a cerca de 3,03 pessoas por famí-

lia. Por meio de levantamento empírico, foi constatada a presença de 230 famílias na área com risco de erosão, dados fundamentais para a elaboração do projeto.

No que tange à vizinhança do bairro, majoritariamente residencial, tem-se a presença de comércios, serviços e igrejas bem consolidados, característica importante para a proposta de realocação (figura 27).

Para tanto, tendo em vista as informações analisadas, as características da área e o processos que a envolvem, o presente trabalho propõe o remanejamento populacional das famílias que se encontram na área com risco de erosão, à qual não é atendida por infraestrutura básica e não atende aos critérios para uma futura regularização fundiária.



Fig. 25, 26, 27 e 28 | Vista da ocupação ao longo da Av. Lincoln, com a presença de comércios, casas em construção, lixo e entulhos
Fonte: Acervo pessoal, 2025



Fig. 29 | Mapa da ocupação com a legislação urbana de Goiânia, com a área de AOS, APP e risco geológico de erosão
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia; modificado pela autora

LEGENDA:
 - Área da ocupação (Red dashed line)
 - Risco de erosão (Red shaded area)
 - APP (Green shaded area)
 - AOS (Green stippled area)
 - Curso d'água (Blue line)



Fig. 30 | Sistema de abastecimento de água, esgoto e energia elétrica que atende a ocupação
Fonte: Mapa Fácil de Goiânia, 2025; modificado pela autora

LEGENDA:
 - Área da ocupação (Red dashed line)
 - Risco de erosão (Red shaded area)
 - APP (Green shaded area)
 - Água (Blue line)
 - Esgoto (Red line)
 - Rede elétrica primária (Purple line)



Fig. 31 | Pontos de comércios, serviços e igrejas na região
Fonte: Google Earth, 2025; modificado pela autora

LEGENDA:
 - Comércio e serviço (Blue pin)
 - Igreja (Purple pin)
 - Área da ocupação (Red dashed line)
 - Risco de erosão (Red shaded area)
 - APP (Green shaded area)
 - Curso d'água (Blue line)

06 ESTUDO DO LUGAR

ESTUDO DO LUGAR

LOCALIZAÇÃO E CONTEXTO: O BAIRRO

O local escolhido para o desenvolvimento do projeto compreende cinco lotes situados no bairro Jardim Novo Mundo, na região leste de Goiânia. De acordo com o Anuário de Goiás, publicado pelo jornal O Popular em 2023, o bairro é atualmente o terceiro mais populoso da capital, com 40.778 habitantes, dos quais 1.532 vivem em áreas de ocupação irregular.

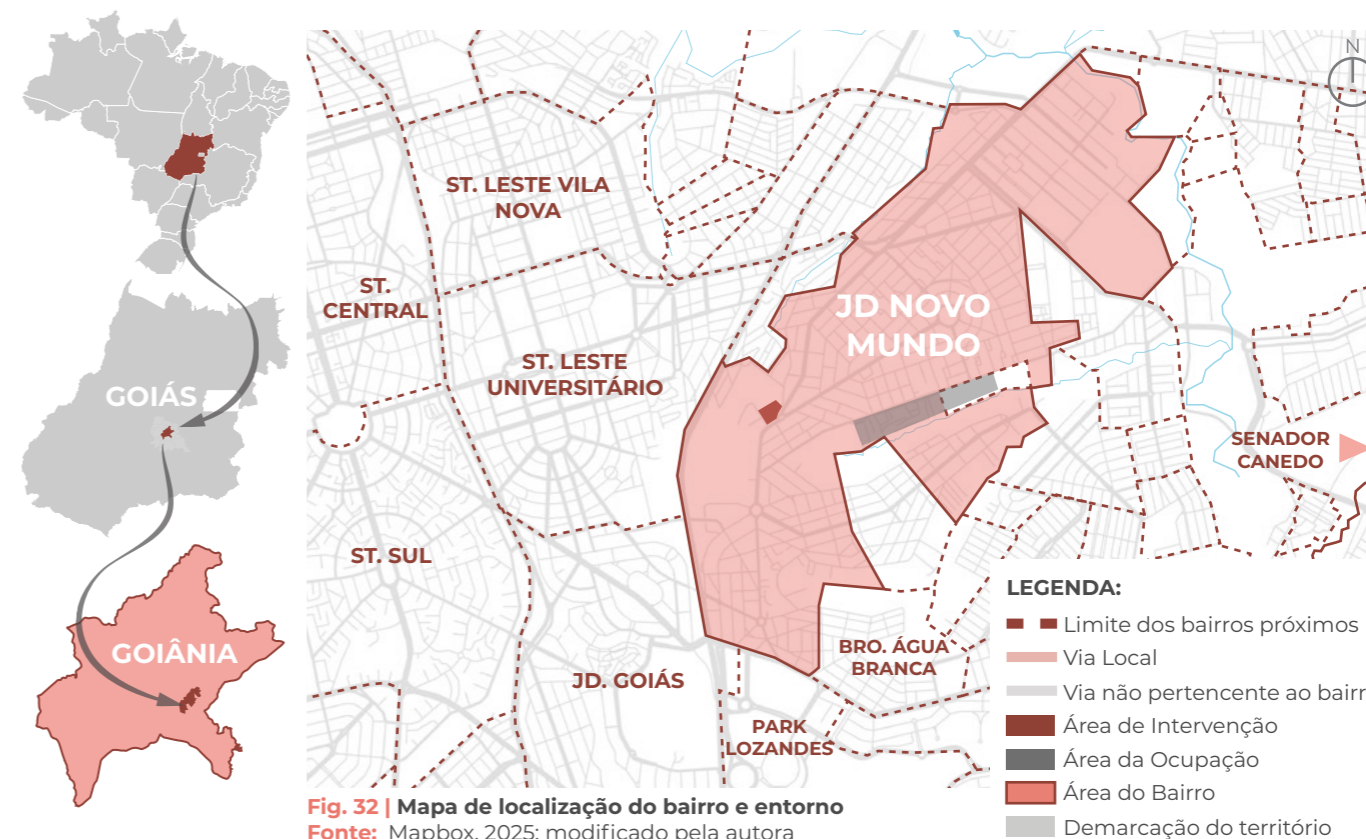
Caracterizado por seu perfil popular e predominantemente residencial, o Jardim Novo Mundo abriga uma diversidade de usos voltados ao cotidiano da população, com forte presença de comércios locais, serviços básicos e equipamentos públicos.

Situado próximo ao centro de Goiânia, é circundado por setores bem consolidados na capital, como os setores Leste Universitário e Leste Vila Nova, e também próximo a setores com cresci-

mentos exponenciais nos últimos anos, como o Jardim Goiás e o Park Lozandes. Além disso, fica a cerca de 15 minutos de carro de Senador Canedo, município da região metropolitana de Goiânia.

HIERARQUIA VIÁRIA DO BAIRRO

O Jardim Novo Mundo tem ganhado destaque recentemente devido à sua crescente integração com outras regiões de Goiânia, impulsionada por obras de infraestrutura viária. A recém-inaugurada (2022) Viaduto Dr. Lauro Belchior, que conecta diretamente o bairro ao Setor Leste Universitário, e a Avenida Leste-Oeste, uma importante via arterial que atravessa a cidade, têm desempenhado um papel fundamental na melhoria da mobilidade urbana local. Essas obras contribuem para superar a histórica barreira imposta pela BR-153, que por muitos anos dificultou o acesso ao bairro, isolando partes significativas de seu território.



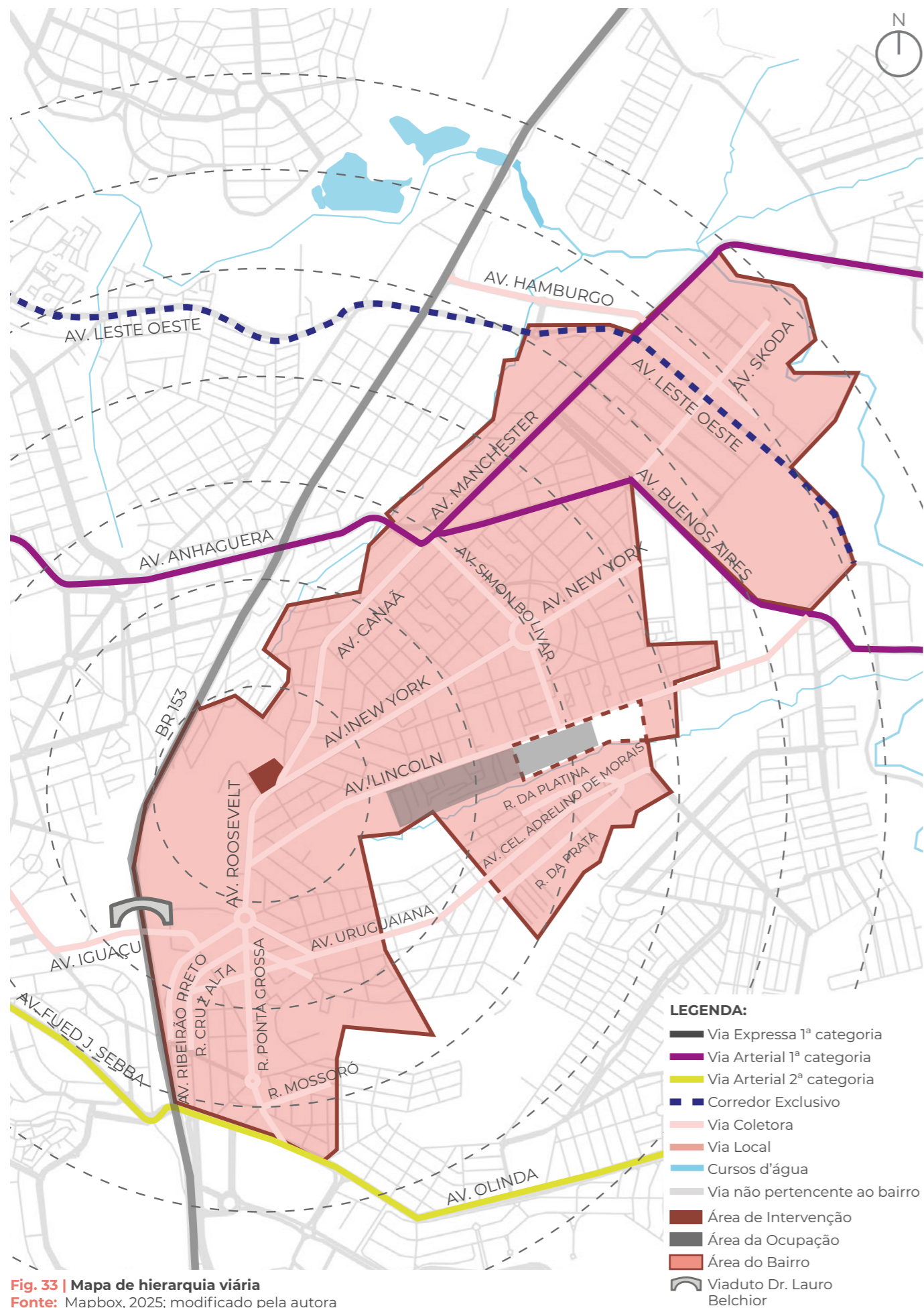


Fig. 33 | Mapa de hierarquia viária
 Fonte: Mapbox, 2025; modificado pela autora

Um dos critérios adotados para a escolha do terreno foi a sua proximidade com a área da ocupação estudada, com o objetivo de não alterar significativamente a rotina dos moradores, mantendo vínculos sociais, culturais e de trabalho previamente estabelecidos.

Além disso, o terreno analisado está localizado na Av. New York, uma das principais vias do bairro, o que garante boa acessibilidade e visibilidade para o futuro conjunto habitacional. A presença da avenida reforça o potencial de integração do projeto com o tecido urbano existente, facilitando o deslocamento e a conexão com os serviços e equipamentos da região.

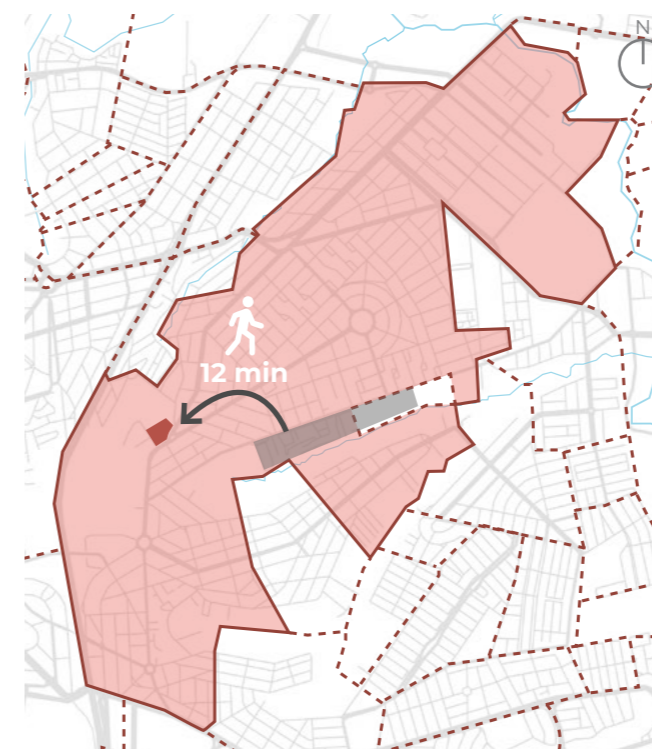
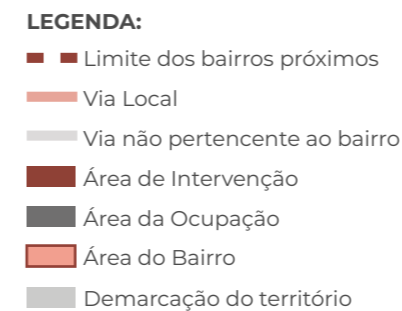


Fig. 34 | Mapa de proximidade do terreno com a ocupação
 Fonte: Mapbox, 2025; modificado pela autora



TRANSPORTE PÚBLICO

O bairro possui boa acessibilidade, com diversas linhas de ônibus que conectam o Jardim Novo Mundo a outras regiões de Goiânia. Como indicado no mapa abaixo, a maioria dos pontos estão posicionados estrategicamente no eixo principal do bairro, que compreende a Av. Roosevelt e Av. New York, onde a área de intervenção está localizada. Esses pontos se conectam a importantes terminais de Goiânia, o Terminal Novo Mundo e o Terminal da Praça da Bíblia, que possibilitam o deslocamento dentro de Goiânia e pela região metropolitana, abrangendo destinos como Nerópolis, Senador Canedo e Aparecida de Goiânia.

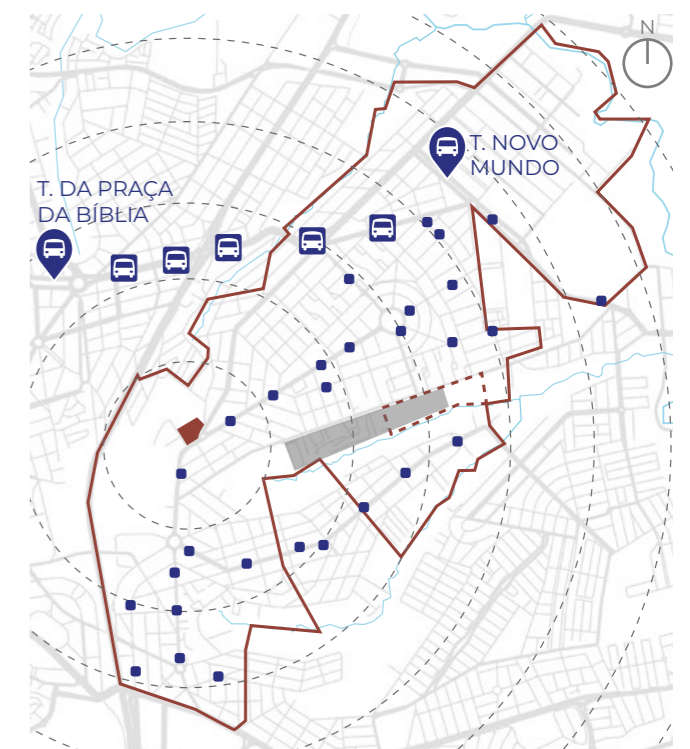
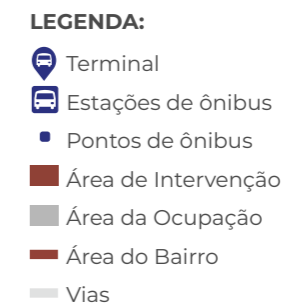


Fig. 35 | Mapa de transporte público
 Fonte: Mapbox, 2025; modificado pela autora



EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS MCMV		
ITEM	QUANTIDADE	RAIO/ CRITÉRIO
1	Localização do terreno	—
2	Infraestrutura urbana básica	Área urbana consolidada ou contígua à malha urbana
2.1	Rede de energia elétrica e iluminação pública	Até 300 m
2.2	Rede de abastecimento de água potável	Até 300 m
2.3	Solução de esgotamento sanitário e coleta de lixo	Até 300 m
2.4	Vias de acesso e circulação (preferencialmente pavimentadas)	Até 300 m
2.5	Drenagem pluvial, guias e sarjetas	Até 300 m
3	Equipamentos públicos de educação	Varia conforme ciclo escolar
3.1	Educação infantil (0-5 anos)	1 escola
3.2	Ensino fundamental I (6-10 anos)	1 escola
3.3	Ensino fundamental II (11-15 anos)	1 escola
4	Saúde e assistência social (>100 mil hab.)	1 de cada (CRAS e UBS)
5	Comércio e serviços	1 cotidiano + 1 eventual
6	Transporte público coletivo	1 ou 2 itinerários, conforme população do município
6.1	Municípios >250 mil hab.	2 ou mais linhas
6.2	Municípios 100-250 mil hab.	Pelo menos 1 linha
6.3	Municípios <100 mil hab.	Não exigido

Tabela 02 | Exigências Urbanísticas PMCMV
Fonte: Portaria MCID N° 725 DE 15/06/2023; modificado pela autora

O TERRENO

Além dessas qualidades que valorizam o setor, outro critério determinante para a seleção do terreno foi sua extensão territorial, de 21.494,93m², suficiente para viabilizar a realocação das famílias, com a possibilidade de garantir infraestrutura urbana adequada, espaços de convivência e áreas verdes.

TOPOGRAFIA

A topografia da área apresenta variações significativas de relevo, evidenciadas nos mapas de hipsometria e declividade. A altitude oscila entre

diferentes cotas, resultando em inclinações que, em alguns trechos, ultrapassam limites recomendados para implantação de vias e construção de habitações sem intervenções. Nesses locais, a declividade se mostra elevada, exigindo obras de terraplanagem para adequação, caso seja feita alguma apropriação sobre elas.

Essa conformação do terreno poderá influenciar em um partido interessante, que ao se apropriar da topografia poderá resultar em diferentes plataformas de construção, proporcionando vistas, ocupações e um desenho urbano diferenciado.

Fig. 37 | Mapa do terreno: indicação da área, vias e insolação
Fonte: Google Earth, 2025; modificado pela autora

GABARITO

O entorno do terreno caracteriza-se predominantemente por edificações residenciais de um a dois pavimentos. Esse perfil construtivo reflete a natureza popular e majoritariamente horizontal do bairro, onde as moradias unifamiliares são comuns.

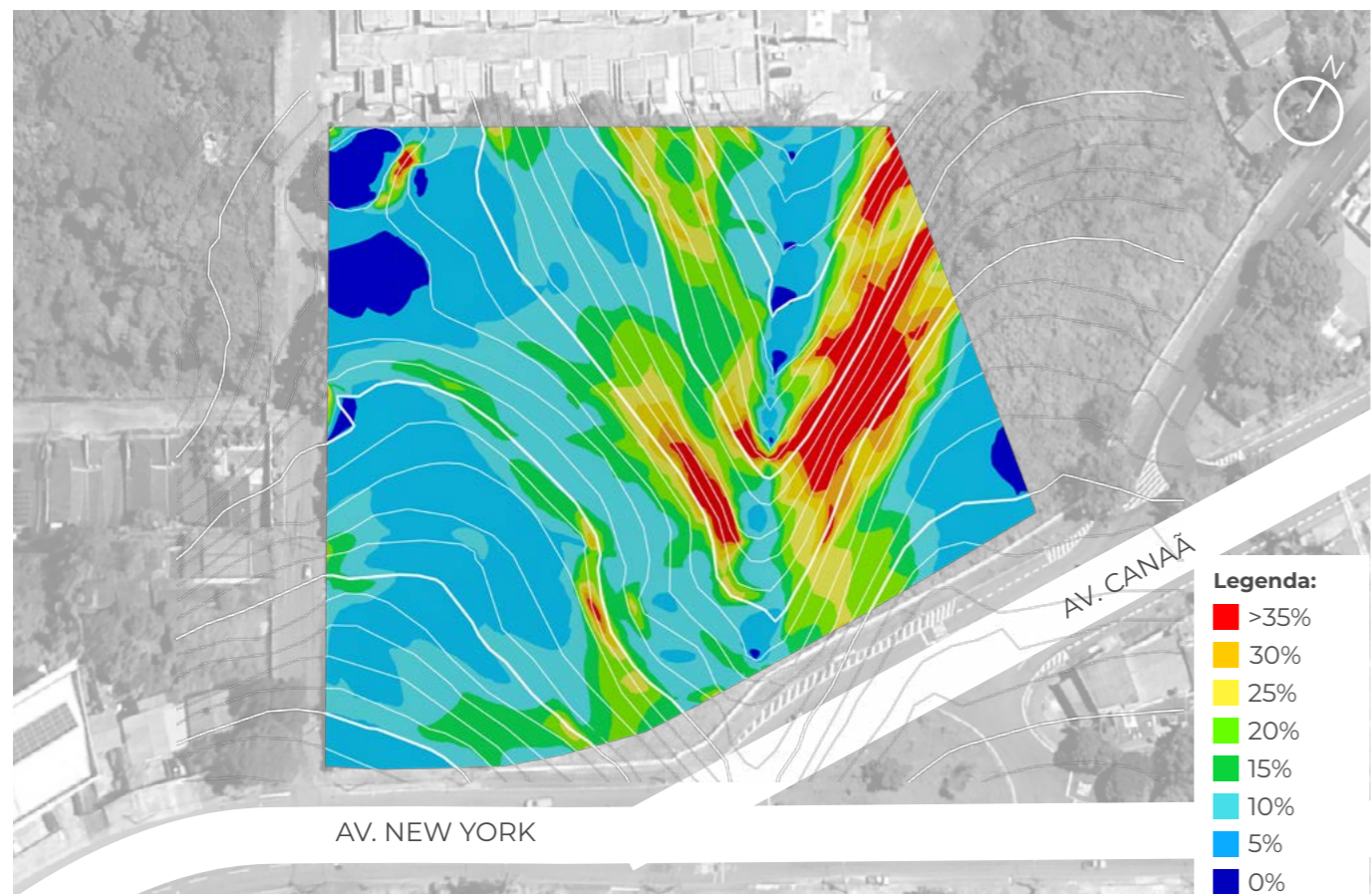
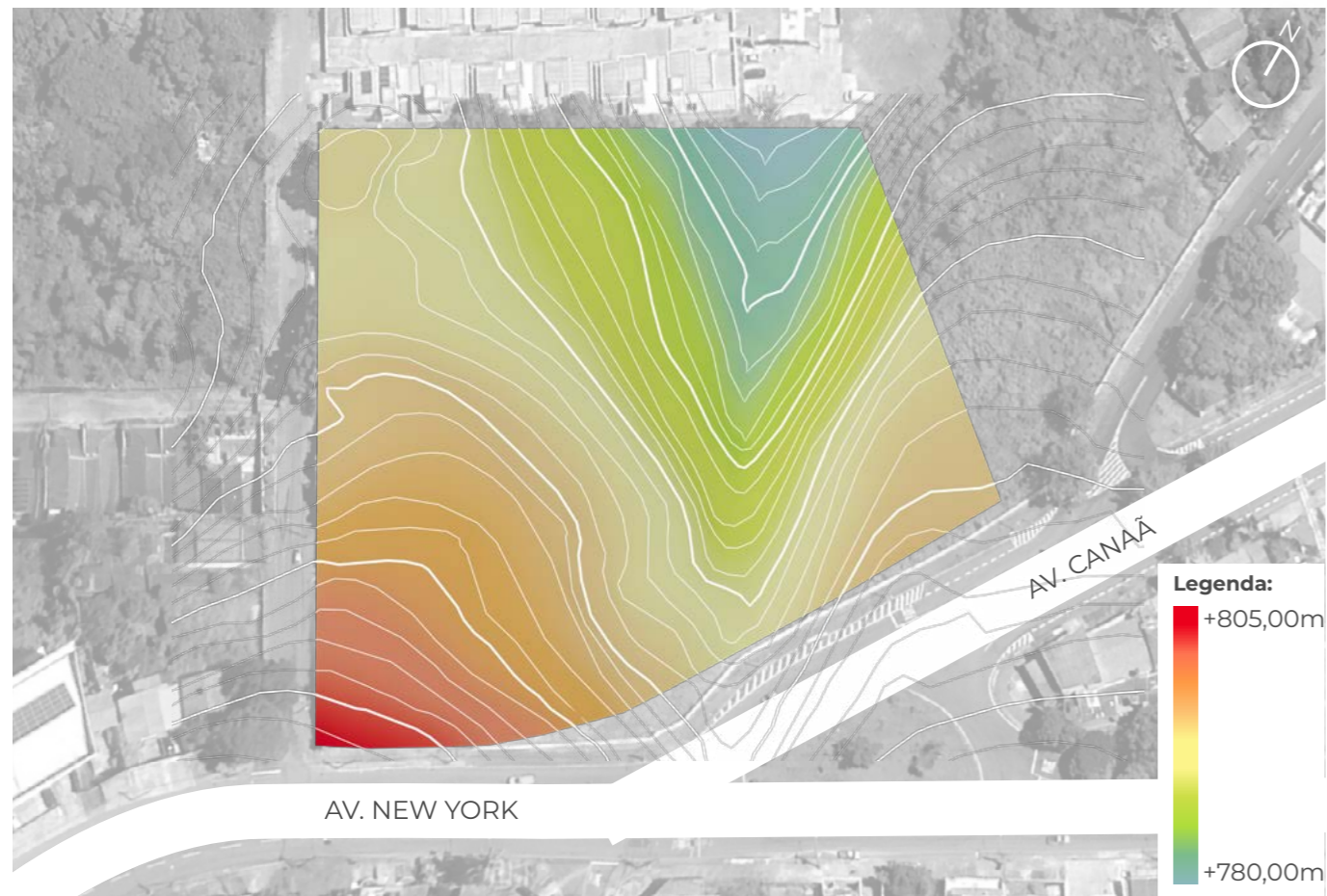
USO DO SOLO

Na região, predomina o uso residencial, com moradias unifamiliares. Em seguida, observa-se a presença de áreas destinadas ao comércio e serviços, que apresentam uma ampla variedade de produtos oferecidos, e de áreas verdes próximo à área de intervenção.

LEGISLAÇÃO:

UNIDADE TERRITORIAL	AAB	LEI COMPLEMENTAR N° 349
RECUO FRONTAL	5,0m	LEI COMPLEMENTAR N° 364
RECUO DE FUNDO	2,0m	LEI COMPLEMENTAR N° 364
ALTURA MÁXIMA	12,0m	LEI COMPLEMENTAR N° 364
FRAÇÃO IDEAL	90,0m ²	LEI COMPLEMENTAR N° 349
ÍNDICE PAISAGÍSTICO	15%	LEI COMPLEMENTAR N° 349
TAXA DE OCUPAÇÃO	100%	LEI COMPLEMENTAR N° 349
USOS PERMITIDOS	SEM RESTRIÇÃO	LEI COMPLEMENTAR N° 349
VAGAS DE ESTACIONAMENTO	1 VAGA A CADA 3 UHs	LEI COMPLEMENTAR N° 379





07 DIRETRIZES PROJETOAIS



TOPOGRAFIA

Trabalhar com o relevo existente e aproveitar ao máximo a topografia. Criar transições suaves entre patamares com escadas e rampas, degraus.

Incentivar a caminhada por meio de espaços de transição (residências, áreas verdes e áreas comunitárias), proporcionando uma ambiência agradável.

Aproveitar variações de nível para gerar microzonas de uso — áreas de estar, terraços, contenções vegetais — reforçando a topografia do terreno como força norteadora.

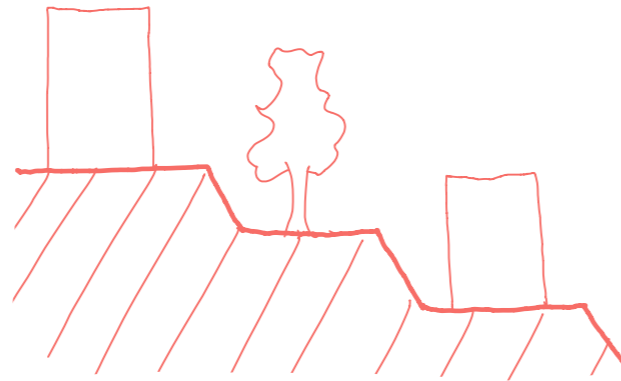


Fig. 41 | Croqui de diretriz topográfica
Fonte: Elaborado pela autora

ESPAÇOS DE PERMANÊNCIA

Criar pátios, quadras e praças internas que estimulem atividades opcionais como sentar, conversar e observar — essenciais para vitalidade urbana (Gehl, 2010).

Garantir variedade de microambientes (sombra, sol, mobiliário), favorecendo usos diferenciados durante o dia.

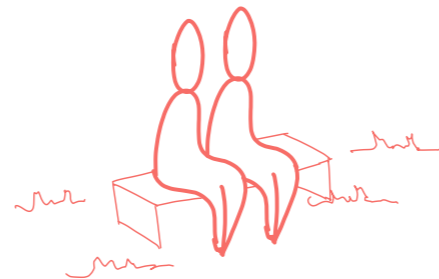


Fig. 42 | Croqui de uso em espaço de permanência
Fonte: Elaborado pela autora

PÁTIOS INTERNOS

Criação de pátios internos que funcionem como áreas de respiro entre os blocos, favorecendo a entrada de luz natural, a circulação de ventos e o conforto térmico das unidades.

Além de melhorar a qualidade ambiental, busca-se promover a convivência e interação entre os moradores, atuando como extensões do espaço doméstico e fortalecendo o sentimento de pertencimento.

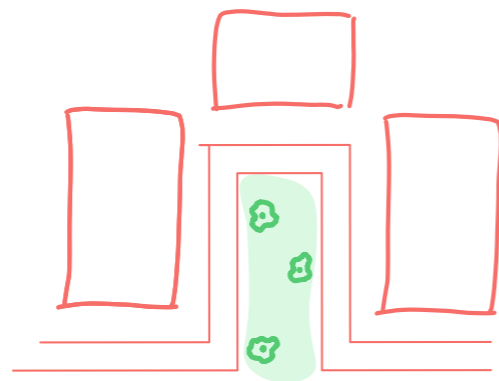


Fig. 43 | Croqui de representação dos pátios internos
Fonte: Elaborado pela autora

VARANDAS E TERRAÇOS — OS OLHOS DA RUA

Estimular varandas e terraços voltados para o exterior. De acordo com Jane Jacobs (1961), os "olhos da rua" garantem vigilância natural, segurança e vida urbana ativa.

Essas aberturas promovem visibilidade mútua entre interior e exterior, elemento central na segurança pública.

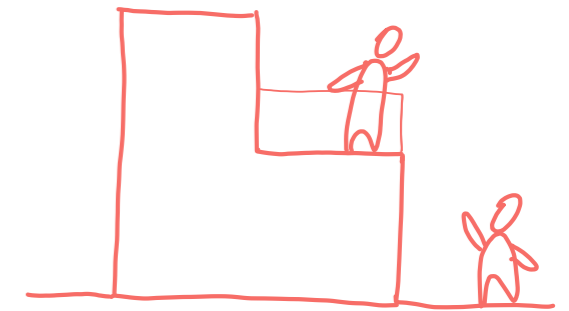


Fig. 44 | Croqui de interação proporcionada pela varanda
Fonte: Elaborado pela autora

TIPOLOGIAS ADAPTADAS

Trabalhar com subsolos aflorados (subtérreos) para que as edificações se ajustem aos desníveis existentes, garantindo melhor integração com o solo natural e reduzindo custos de movimentação de terra. Essa estratégia permite criar acessos mais eficientes, variações volumétricas interessantes e soluções arquitetônicas que valorizam a topografia.

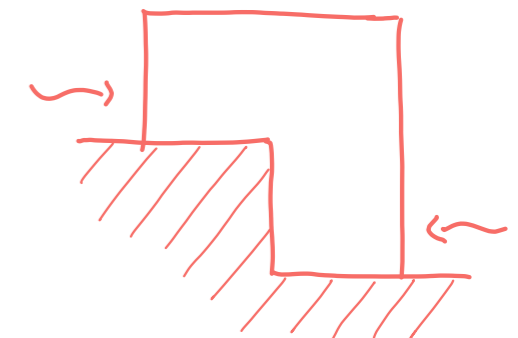


Fig. 45 | Croqui de corte de adaptação ao terreno
Fonte: Elaborado pela autora

TIJOLO ECOLÓGICO

Utilizar materiais que garantam o conforto térmico e acústico, valorizando a sua estética e forma natural para potencializar o desempenho passivo das edificações, reduzindo a necessidade de climatização artificial e acabamentos com pintura.

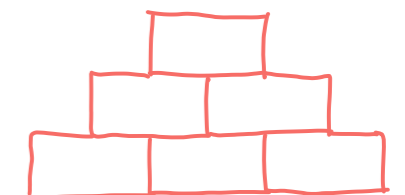


Fig. 46 | Croqui de tijolos assentados
Fonte: Elaborado pela autora

PERSONALIZAÇÃO DAS UNIDADES

Permitir pequenas modificações externas (jardins, varandas, toldos, cores) para reforçar vínculo do morador com o espaço urbano.

Sugerir um espaço de ampliação, sem programação rígida, que receba atividades diversas de acordo com a preferência do morador (quarto, escritório, comércio, varanda, etc)

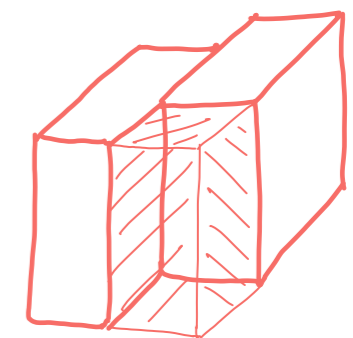


Fig. 47 | Croqui de personalização por meio da ampliação
Fonte: Elaborado pela autora

08

ESTUDOS DE CASO



1º LUGAR NO GRUPO 3 DO CONCURSO CODHAB

Local: Distrito Federal

Arquitetos: Térreo Arquitetos

Ano: 2017

Aspectos relevantes: modularidade, personalização e racionalização construtiva

O projeto traz aspectos que são almejados no desenvolvimento desse trabalho, como a leitura de moradia baseada em um senso de **comunidade** e a democratização das decisões espaciais, ferramentas as quais fortalecem o **sentimento de pertencer**. Além disso, possui uma planta fluída, com cômodos bem espacializados e coerentes com as necessidades espaciais dos beneficiários.

ASPECTOS FUNCIONAIS

As plantas são divididas em um bloco íntimo e outro social, de forma que o programa se distribui de acordo com os usos. O setor de serviço, voltado para o pátio posterior, possui compartimento fechado para instalação da área de serviço, que pode ter seu uso estendido ao longo do pátio. Cada casa possui um lote definido, que proporciona espaços externos

delimitados, como o pátio posterior, que configura uma área de apoio e lazer íntimo para a habitação, e o pátio frontal, que configura um espaço multiuso e possibilita diversas atividades comunitárias ou individuais à livre escolha de cada morador.

AMBIENTES:

1. SALA DE ESTAR
2. COZINHA
3. BANHEIRO
4. ÁREA DE SERVIÇO
5. QUARTO 01
6. QUARTO 02
7. QUARTO 03

LEGENDA:

- SOCIAL
- ÍNTIMO
- SERVIÇO
- RECREATIVO
- CIRCULAÇÃO
- CIRC. VERTICAL

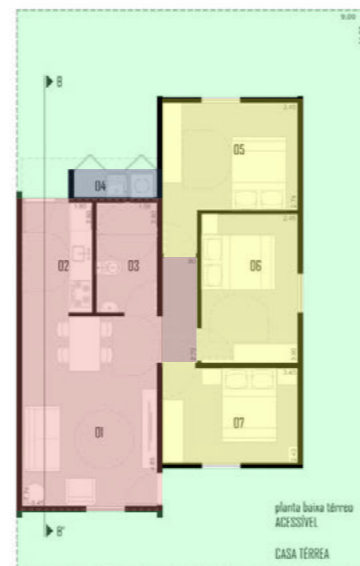


Fig. 48 | Planta da casa térrea

Fonte: ArchDaily Brasil, modificado pela autora

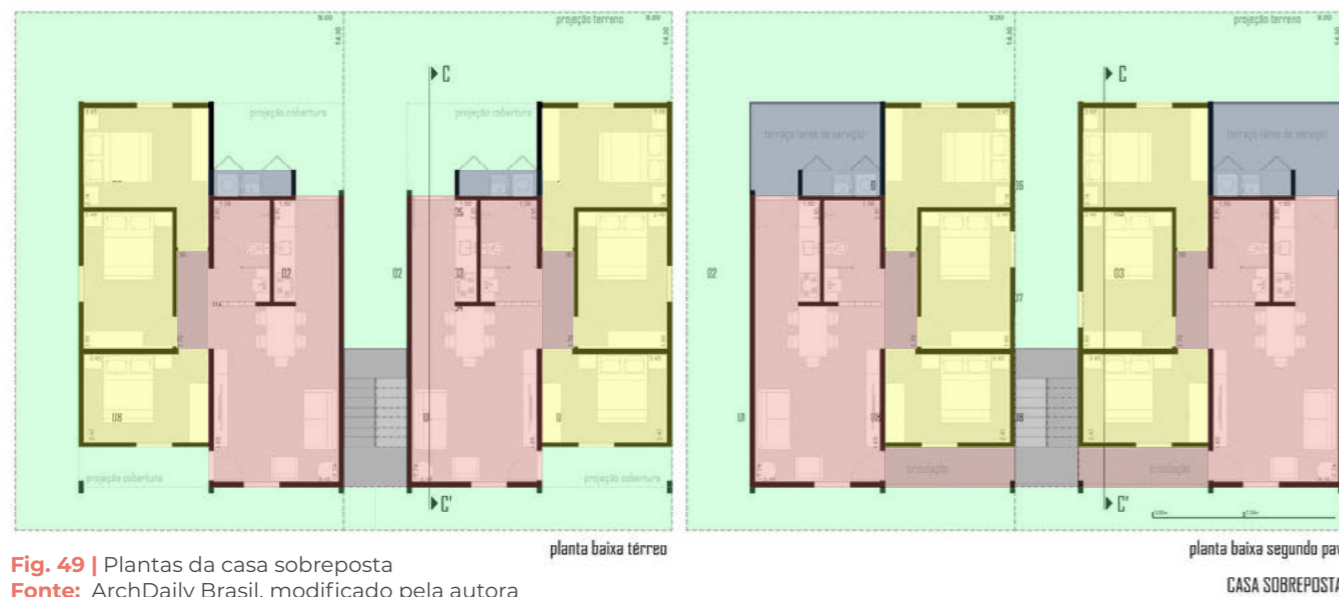


Fig. 49 | Plantas da casa sobreposta

Fonte: ArchDaily Brasil, modificado pela autora

ASPECTOS FORMAIS

Os blocos desalinhados resultam na produção de dois pátios externos para cada unidade habitacional, um frontal e outro posterior. A modularidade da planta se estende na volumetria da edificação e demonstra uma racionalidade em todo o conjunto.



Fig. 50 | Casa térrea, análise de fachada

Fonte: ArchDaily Brasil, modificado pela autora



Fig. 51 | Casa sobreposta, análise de fachada

Fonte: ArchDaily Brasil, modificado pela autora

ASPECTOS CONSTRUTIVOS

O projeto utilizou-se da modulação estrutural em concreto armado para vigas, pilares e lajes. Para as vedações, é perceptível o uso de tijolo maciço pintado com diferentes cores, proporcionando personalidade e diferenciação das residências.



Fig. 52 | Casa térrea

Fonte: ArchDaily Brasil



Fig. 53 | Casa sobreposta

Fonte: ArchDaily Brasil

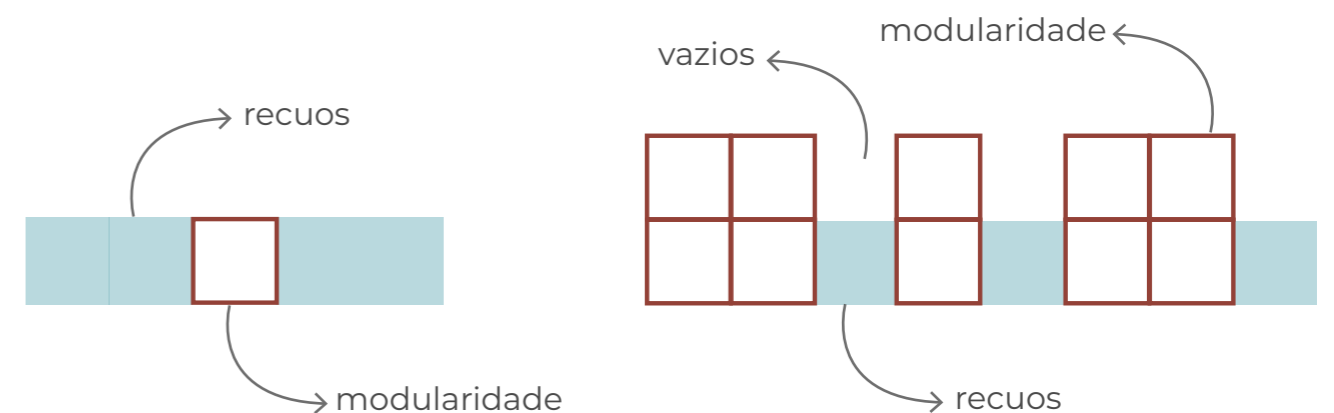


Diagrama 04 | Análise da modularidade e recuos da fachada

Fonte: Elaborado pela autora

COMPLEXO RESIDENCIAL SAINT-MICHEL NORD

Local: Montréal, Canadá

Arquitetos: Saia Barbarese Toupouzanov Architectes

Ano: 2020

Aspectos relevantes: identidade, ruas compartilhadas, áreas verdes e varandas

O projeto trata da revitalização de um complexo de habitação de interesse social, cuja proposta adotada envolveu toda a sua reforma, incluindo a criação de uma rua no centro da quadra, reformulação de áreas verdes e melhorias na eficiência energética dos apartamentos, objetivando um contexto de vida mais orientado para a comunidade.

DESENHO URBANO

As ruas são de baixo fluxo de veículos e priorizam a caminhabilidade dos pedestres e dos ciclistas, o que cria uma ambiência tranquila e segura no interior da quadra.

Ao longo da via principal foram instalados mobiliários urbanos, como bancos e postes de iluminação, que propiciam a permanência e a convivência em comunidade.

As fachadas em tons diferenciados, com as escadas, varandas e jardins que formam a sua composição, criam um espaço dinâmico e interessante para se caminhar, com transições suaves entre o público e o privado.



Fig. 54 | Esquema de composição das fachadas
Fonte: ArchDaily Brasil

ASPECTOS FORMAIS

O projeto faz o uso de **cores** em uma mesma paleta de tons terrosos, do mais claro ao mais escuro, trazendo **identidade e vida** ao projeto.

Com 4 cores foi possível criar 7 combinações diferentes e trazer unidade ao projeto ao longo de toda a sua implantação.

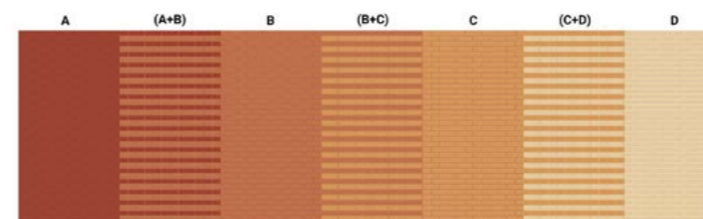


Fig. 56 | Combinação de cores para a composição das fachadas
Fonte: ArchDaily Brasil

Cada unidade habitacional possui **acesso direto** por meio de **escadas em espiral**, elemento de destaque nas fachadas. Elas são demarcadas por grelhas de metal vazadas, permitindo a ventilação das entradas, e compreendem uma pequena varanda para a demarcação do acesso.

O recurso das **varandas** também é utilizado em outros pontos do projeto, criando um espaço de vida adicional muito valorizado em climas quentes.

Tendo tudo isso em vista, o complexo é um exemplo de como soluções criativas e boa arquitetura, aliada a um desenho



Fig. 58 | Escadas em espiral
Fonte: ArchDaily Brasil, James Brittain

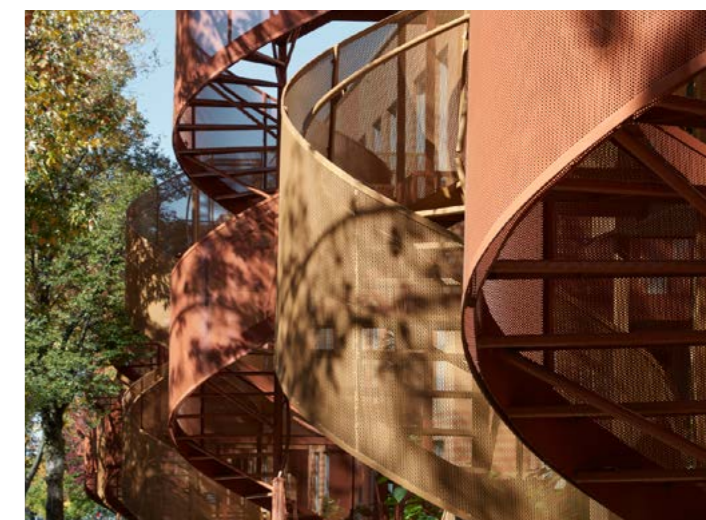


Fig. 59 | Materialidade das escada
Fonte: ArchDaily Brasil, James Brittain

urbano diversificado, podem trazer qualidade e dignidade à moradias de interesse social.



Fig. 55 | Implantação do conjunto
Fonte: ArchDaily Brasil



Fig. 57 | Vista da rua central no interior do complexo
Fonte: ArchDaily Brasil, James Brittain

USINA - CENTRO DE TRABALHO PARA O AMBIENTE HABITADO

Local: São Paulo

Ano: fundada em 1990

Aspectos relevantes: organização de mutirões, assessoria técnica e autogestão

A USINA CTAH é uma instituição de assessoria técnica, que há mais de três décadas atua com os princípios do Cooperativismo e da Autogestão nas áreas da Arquitetura, Urbanismo, Tecnologia e Educação Popular. Tem por finalidade promover a **dignidade humana e o direito à moradia**.

ASPECTOS SOCIAIS

O projeto promove a autogestão como princípio fundamental, capacitando as famílias para que participem ativamente de todas as etapas do processo, desde o planejamento até a construção. Isso

inclui a compreensão de aspectos técnicos, políticos e administrativos, permitindo que os moradores sejam protagonistas na construção de suas moradias e comunidades.

MUTIRÕES

Os mutirões autogeridos são centrais na metodologia da Usina CTAH. Neles, as famílias envolvidas participam diretamente da construção de suas casas, fortalecendo **laços comunitários** e promovendo a solidariedade. Um exemplo emblemático é o **Mutirão União da Juta**, realizado em parceria com o Movimento Sem Terra Leste 1, onde:

- 160 famílias participaram da gestão e construção das moradias;
- as decisões eram tomadas coletivamente em assembleias;
- os fins de semana eram dedicados aos mutirões, promovendo o engajamento comunitário.

Esse processo não apenas resultou na produção de moradias, mas também em equipamentos comunitários, como uma creche, fortalecendo o tecido social do bairro.

PROJETOS E PARTICIPAÇÃO POPULAR

A atuação da Usina CTAH vai além da simples construção de moradias, englobando uma abordagem abrangente que integra **aspectos projetuais, sociais e políticos**.

Seu trabalho envolve o acompanhamento de processos complexos enfrentados por movimentos sociais na busca por terra e recursos, incluindo a participação ativa na negociação de políticas públicas junto a órgãos governamentais.

Além das habitações, a Usina CTAH também se dedica à realização de outros projetos, como **centros comunitários, escolas e creches**, adaptando-se às necessidades específicas de cada comunidade. Durante todo o processo, um dos principais focos é a **democratização do conhecimento técnico**, tornando as informações acessíveis e compreensíveis para todos os envolvidos. Essa abordagem reforça o princípio fundamental da autogestão, capacitando as comunidades a serem protagonistas na transformação de seus espaços habitados.

A atuação da Usina CTAH demonstra que é possível construir comunidades socialmente engajadas e solidárias mesmo em contextos de escassez. Seus projetos evidenciam a importância da participação popular, da autogestão e da solidariedade na construção de uma sociedade mais justa e democrática.

Mutirão e ATHIS:
práticas **coletivas** de produção de habitação de interesse social

▶ **Fig. 62** | Apresentação do projeto para as famílias
Fonte: USINA CTAH

▶ **Fig. 63** | Processo participativo de projeto junto às famílias
Fonte: USINA CTAH

▶ **Fig. 64** | Mutirão de Jardinagem no Mutirão Paulo Freire
Fonte: USINA CTAH



◀ **Fig. 60** | Obras do Mutirão União da Juta
Fonte: USINA CTAH

◀ **Fig. 61** | Vista da obra concluída do Mutirão União da Juta
Fonte: USINA CTAH



09

PARTIDO PROJETUAL



PROGRAMA DE NECESSIDADES

O programa de necessidades segue como parâmetro a **Portaria MCID N° 725 DE 15/06/2023** que dispõe sobre as especificações urbanísticas, de projeto e de obra no âmbito das unidades habitacionais novas em áreas

urbanas subsidiadas com recursos do FAR e do FDS, integrantes do **Programa Minha Casa, Minha Vida**.

As medidas dispostas serão utilizadas como parâmetros mínimos, não como limitadoras projetuais.

PARÂMETROS MCMV - PROGRAMA MÍNIMO DA U. H.

Casas: 40,0m²

Apto. | Casas sobrepostas: 41,5m² (área útil com varanda), sendo 40,0m² de área principal do apartamento

Pé direito mínimo: 2,60m, admitindo-se 2,30m no banheiro

PROGRAMA MÍNIMO DA UNIDADE HABITACIONAL		
AMBIENTE	MEDIDAS MÍNIMAS	MOBILIÁRIOS / EQUIPAMENTOS
Dormitório de casal	Circulação : 0,50 m entre móveis e/ou paredes	1 cama (1,40 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); 1 guarda-roupa (1,60 m x 0,50 m)
Dormitório para 2 pessoas	Circulação entre camas: 0,80 m; demais circulações: 0,50 m	2 camas (0,80 m x 1,90 m); 1 mesa de cabeceira (0,50 m x 0,50 m); 1 guarda-roupa (1,50 m x 0,50 m)
Cozinha	Largura: 1,80 m	Pia (1,20 m x 0,50 m); fogão (0,55 m x 0,60 m); geladeira (0,70 m x 0,70 m); espaço para armário sob pia
Sala de estar/jantar	Largura: 2,40 m	Sofás com assentos para o número de leitos da casa; mesa para 4 pessoas; estante/armário de TV
Banheiro	Largura: 1,50 m	1 lavatório sem coluna; 1 bacia sanitária com caixa acoplada; box (0,90 m x 0,95 m); espaço para barras e banco
Área de serviço	Prever espaço e garantia de acesso frontal para tanque e máquina de lavar roupa	1 tanque (0,52 m x 0,53 m); 1 máquina de lavar (0,60 m x 0,65 m)
Varanda	Largura interna de 0,8m ² e área útil de 1,5m ² . É vedada varanda em balanço e é obrigatório que a varanda tenha conexão direta com a sala ou com dormitório	-
ITENS EXTERNOS		
Vagas de estacionamento	Conforme definido na legislação municipal	
Bicicletário coberto	Para edificações multifamiliares (1 vaga para 30% do número de UH)	

Tabela 03 | Programa de necessidades mínimo do MCMV

Fonte: Portaria MCID N° 725 DE 15/06/2023; modificado pela autora

*Outras observações:

- A unidade padrão resultante deve ser adaptável, permitindo sua transformação em unidade acessível por meio das adaptações sob demanda constantes, não implicando em alteração de paredes.

- Para casas térreas, deverá ser prevista ao menos uma opção de ampliação da unidade habitacional sem prejuízo das condições de iluminação e

ventilação natural dos cômodos pré-existentes.

- Edificações de apartamentos são limitadas a um pavimento térreo mais três superiores (T+3), salvo quando houver elevador ou quando a edificação oferecer acesso em múltiplos níveis na qual o deslocamento máximo seja de até três andares.

Como disposto na tabela que resume o programa mínimo para o MCMV, os ambientes não possuem área mínima, mas devem respeitar uma largura mínima, o tamanho do mobiliário estabelecido e as áreas de circulação recomendadas, considerando a acessibilidade e adaptabilidade do morador.

Tendo em vista esses parâmetros e as diretrizes projetuais, foi possível desenvolver um pré dimensionamento do programa, considerando que as tipolo-

gias que se pretendem adotar no projeto são de casa sobreposta e bloco de até três pavimentos, com possibilidade de ampliação nas duas modalidades. Para a definição dos equipamentos da implantação, levou-se em consideração o estudo do lugar, que demonstra que a região é bem servida de equipamentos públicos, como CRAS, UBS e escolas de ensino infantil, fundamental e médio, não sendo necessária a construção de novos equipamentos no conjunto.

PROGRAMA | PRÉ-DIMENSIONAMENTO

Casas sobrepostas: 64,2m²

Pé direito adotado: 2,70m e 2,50 para o banheiro

PROGRAMA PRÉ-DIMENSIONAMENTO										
TIPOLOGIA	SETOR	AMBIENTE	QTD.	MOBILIÁRIO	ÁREA ÚTIL ESTIMADA	ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA				
HABITACIONAL	SOCIAL	Sala de estar/jantar	1	Sofá de 2 ou 3 lugares, rack simples, TV, mesa lateral pequena, mesa com 4 cadeiras	10,0m ²	58,0m ²	69,6m ²			
		Varanda	1	Mesa pequena com 2 cadeiras	3,0m ²					
	ÍNTIMO	Banheiro	1	Vaso sanitário, lavatório com espelho, box com chuveiro	3,0m ²					
		Quarto 1 (casal)	1	Cama casal, guarda-roupa pequeno, mesa de cabeceira	10,5m ²					
		Quarto 2 (solteiro)	1	Cama de solteiro ou beliche, guarda-roupa pequeno, escrivaninha ou mesa de estudos	10,5m ²					
	SERVIÇO	Cozinha	1	Pia com bancada, armário inferior e superior, fogão, geladeira	6,0m ²					
		Área de Serviço	1	Tanque, espaço para máquina de lavar, prateleiras	3,0m ²					
	LAZER	RECREATIVO	Playground	1	Balanço, escorrega, gangorra, bancos			140,0m ²	320,0m ²	384,0m ²
			Quadra poliesportiva	1	Gols e cestas de basquete			180,0m ²		
			Espaços de permanência	-	Bancos, mesas, postes de iluminação, lixeiras			-		

Tabela 04 | Programa de necessidades

Fonte: Elaborado pela autora

MATERIALIDADE

TIJOLO ECOLÓGICO DE SOLO-CIMENTO



Fig. 65 | Famílias do tijolo ecológico
Fonte: Google Imagens

A escolha da materialidade em projetos de HIS é um fator determinante para a viabilidade técnica, econômica e ambiental das construções. Nesse contexto, o tijolo ecológico de solo-cimento surge como uma alternativa viável e inteligente às alvenarias convencionais, apresentando vantagens não apenas ambientais, mas também econômicas e construtivas. Este capítulo aborda as principais características desse material, o modelo que será utilizado e como é feita a sua estruturação, além de discutir suas vantagens e limitações no contexto da construção civil voltada para a população de baixa renda.

COMPOSIÇÃO E CARACTERÍSTICAS

O tijolo ecológico é fabricado a partir da mistura de solo, cimento e água, sendo possível a adição de aditivos e/ou pigmentos em proporções que permitam atender a norma ABNT NBR 8491. A proporção mais comum utilizada é de aproximada-

mente 10% de cimento e 90% de solo.

Diferente dos tijolos cerâmicos convencionais, que necessitam de fornos de queima — o que implica alto consumo energético e emissão de CO₂ —, o tijolo ecológico é um material prensado e curado, que não passa pelo processo de queima, sendo, portanto, classificado como um material de baixo impacto ambiental.

Sua fabricação pode utilizar solo local, o que permite uma produção mais limpa e próxima do canteiro de obras, reduzindo custos com transporte e logística. Outro fator de destaque é a economia com argamassa, já que seu sistema de encaixe “macho e fêmea” permite uma montagem mais precisa, com menor espessura de juntas e maior racionalização no assentamento. Estudos demonstram um percentual de economia de 40% se comparado a alvenaria convencional de bloco cerâmico.

Além disso, por ser um material modular, o tijolo ecológico permite execuções mais rápidas e com menor gera-

ção de resíduos, tornando-se uma solução prática e eficiente para construções de baixo custo, sem abrir mão da qualidade técnica e estética.

MEDIDAS E TIPOLOGIAS

As dimensões dos tijolos ecológicos variam conforme o fabricante, mas seguem padrões de medidas que facilitam a modulação e o planejamento arquitetônico. O tijolo adotado no presente trabalho é de umas formas mais utilizadas no mercado, o de **12,5x25x6,25cm**, com furos passantes. Suas variações são compostas por:

Tijolo modular	12,5 x 25 x 6,25cm
Meio tijolo	12,5 x 12,5 x 6,25cm
Canaleta	12,5 x 12,5 x 6,25cm

A variação do tipo canaleta é utilizada nas vigas, cintas e amarrações, enquanto o meio tijolo é geralmente utilizado nos cantos para compensar as medidas e ter-se a correta modulação da parede. O tijolo modular inteiro, de maneira geral, é utilizado para as vedações como um todo e, dependendo da estruturação, pode compor colunas e pilares. Já os furos passantes auxiliam na passagem de tubulações elétricas e hidráulicas, além de permitir o encaixe preciso entre peças, dispensando o uso de argamassa de assentamento tradicional.

ESTRUTURAÇÃO

_GRAUTEAMENTO DE VIGAS E PILARES

Os tijolos de solo-cimento são projetados com furos verticais que, alinhados, formam condutos por onde são passadas as ferragens das vigas e pila-

res. Posteriormente, esses espaços são preenchidos com graute, um tipo de microconcreto de alta fluidez e resistência. Esse processo cria elementos estruturais (pilares e vigas) contínuos e monolíticos, que absorvem e distribuem as cargas da edificação para a fundação.

_CINTAS DE AMARRAÇÃO

As cintas de amarração são elementos horizontais de concreto armado, geralmente embutidas nas paredes, que têm a função de “amarrar” a estrutura. Elas são executadas em níveis intermediários e na parte superior (vergas e contravergas, ou cintas de coroamento). O recomendado por construtores é que seja feita a cada um metro de altura.

Essas cintas distribuem as cargas de forma mais uniforme, evitam o surgimento de trincas e fissuras causadas por movimentações ou recalques diferenciais, e garantem a rigidez do conjunto da alvenaria. Para sua conformação, é utilizado o tijolo canaleta.



Fig. 66 | Grauteamento de pilares com ferragens e interligação com a cinta de amarração
Fonte: Pinterest

APARÊNCIA

Do ponto de vista estético, o tijolo ecológico de solo-cimento possui um grande potencial expressivo, especialmente quando utilizado de forma aparente. Sua textura natural confere autenticidade e caráter à arquitetura, valorizando a materialidade da construção.

Um aspecto interessante é a variação de tonalidades, que depende diretamente do tipo de solo utilizado em sua composição. Solos mais argilosos tendem a produzir blocos em tons terrosos mais avermelhados, enquanto solos arenosos ou com maior presença de sil-

te resultam em cores mais claras, como bege ou amarelado.

Essa diversidade cromática possibilita uma integração visual com o entorno e reforça a identidade da edificação, sendo ao mesmo tempo um recurso estético e sustentável.

Apesar de seu uso aparente ser bastante valorizado, o tijolo ecológico também é versátil quanto aos acabamentos. Caso o projeto exija outra linguagem visual ou maior proteção superficial, é perfeitamente possível aplicar pinturas e texturas diferentes. Essa flexibilidade permite que o material se adapte a diferentes estilos arquitetônicos e expressões visuais.



Fig. 67 | Cinta de amarração com graute, ferragens e instalações passantes
Fonte: Google Imagens



Fig. 68 | Armações no encontro de laje e vigas em casas com tijolo ecológico. O próprio tijolo pode ser usado como foma.
Fonte: BIOBLOC



Fig. 69 | Palhete com tijolos ecológicos
Fonte: Autora. Visita técnica à EcoFaber



Fig. 70 | Amarração nas quinas de parede com tijolo ecológico
Fonte: Google Imagens



Fig. 71 | Milheiro de tijolo ecológico
Fonte: Autora. Visita técnica à EcoFaber

VANTAGENS	DESvantagens
<p>Sustentabilidade ambiental</p> <p>Dispensa a queima e reduz a emissão de CO₂</p>	<p>Não possui função estrutural</p> <p>Exige o uso de graute para pilares e vigas como estrutura</p>
<p>Redução no uso de argamassa</p> <p>Sistema de encaixe reduz consumo de argamassa</p>	<p>Dependência do controle de qualidade</p> <p>Requer proporções corretas e boa compactação</p>
<p>Facilidade e rapidez de execução</p> <p>Montagem simples e com menos entulho</p>	<p>Sensível à umidade no início da vida útil</p> <p>Exige impermeabilização adequada</p>
<p>Bom desempenho térmico e acústico</p> <p>Maior conforto ambiental nas habitações</p>	<p>Necessidade de capacitação técnica específica</p> <p>Mão de obra precisa ser bem orientada</p>
<p>Canaletas internas para instalações</p> <p>Evita quebra para passar tubulações e reduz resíduos</p>	<p>Aceitação limitada no mercado convencional</p> <p>Pode haver resistência por desconhecimento do sistema</p>
<p>Estética aparente</p> <p>Pode ser usado sem reboco em alguns casos</p>	<p>Equipamentos e moldes específicos para produção</p> <p>Custo inicial para pequenos produtores ou comunidades</p>

Tabela 05 | Vantagens e desvantagens do tijolo ecológico
Fonte: Elaborado pela autora

PRINCÍPIOS DA IMPLANTAÇÃO

POSICIONAMENTO DOS BLOCOS

A posição dos blocos na implantação foi pensada de acordo com as curvas naturais do terreno, visando valorizar o seu formato original e evitar cortes e aterros excessivos. Alguns blocos foram ajustados afim de se obter ortogonalidade e a melhor configuração dos pátios internos.

CAMINHOS

Para se obter acesso ao longo de todo o conjunto habitacional e se alcançar os blocos longínquos às ruas externas ao terreno, um caminho principal foi traçado. Trata-se de uma via compartilhada de 10 metros de largura, nos quais 6 metros permitem a passagem de veículos mas, de modo geral, a prioridade é do pedestre. A partir dele, os caminhos secundários são destrinchados. Portanto, trata-se de uma via de baixo fluxo pensada para atender as necessidades do conjunto, como em casos de mudança, emergências ou outras especificidades que exijam maior mobilidade.

PARTIDO ARQUITETÔNICO

Os blocos são formados por módulos de 3,25m X 3,25m, que configuram as medidas gerais da maioria dos ambientes. Nos casos em que se é necessário maior ou menor espaço, o ambiente é ajustado com o acréscimo ou subtração do meio módulo de 1,625m X 3,25m.

Para a volumetria, tem-se uma combinação de cheios e vazios, que criam avanços e recuos que conformam o ritmo e equilíbrio às fachadas.

São 4 tipologias que se desenvolvem a partir de um modelo principal, o bloco térreo + 2 pavimentos. A partir

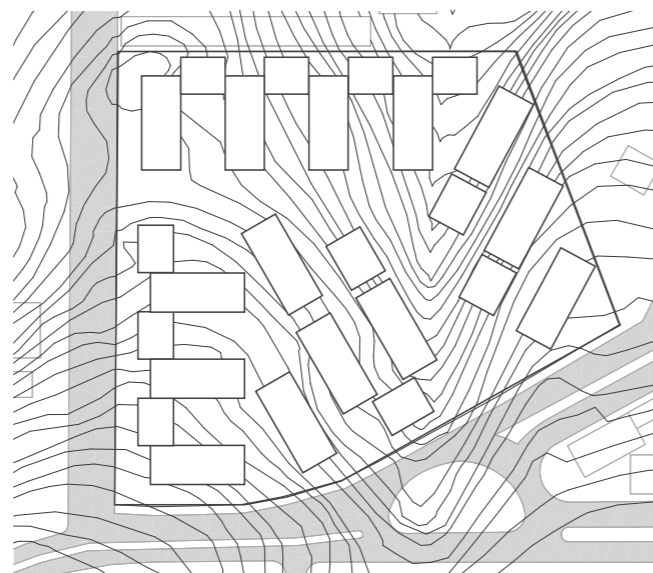


Fig. 72 | Esquema de implantação dos blocos de acordo com a topografia
Fonte: Autora

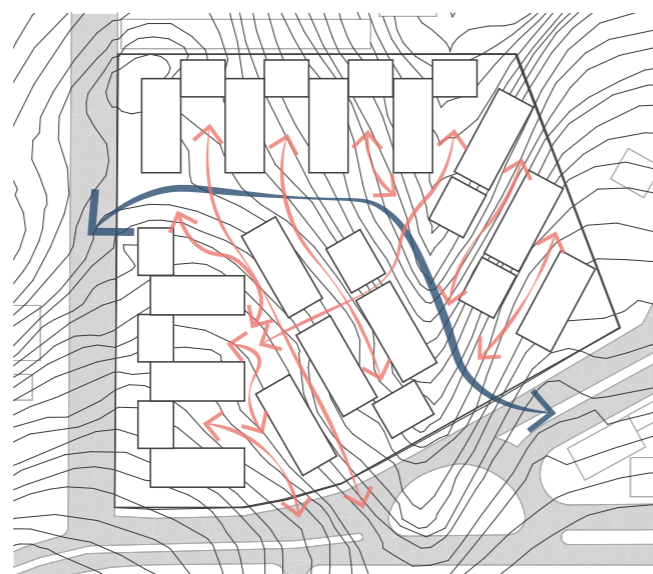
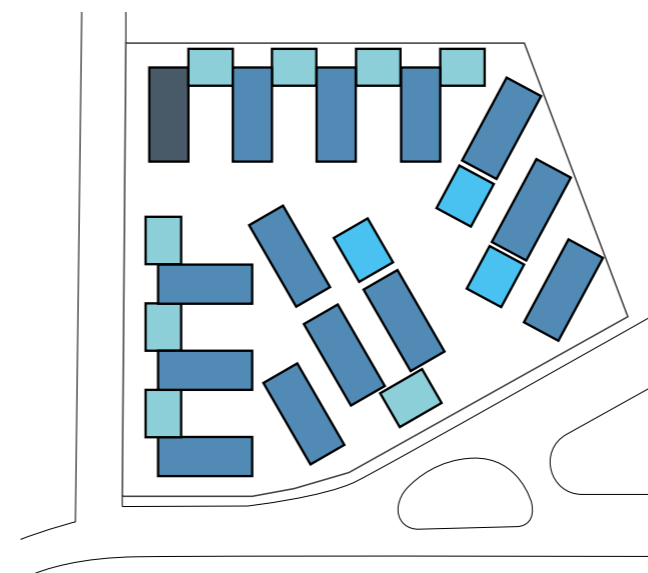


Fig. 73 | Esquema dos caminhos da implantação
Fonte: Autora

dele, tem-se o bloco com subsolo aflozado (subtérreo), que permite trabalhar melhor os níveis do terreno, e o meio bloco, que possui uma menor ocupação e que se encaixa nas transições de um bloco para outro.

Quanto à posição das tipologias na implantação, cada bloco foi analisado em relação à topografia e ao melhor encaixe com o outro. Na figura 73, é possível identificar o tipo de cada um na implantação.

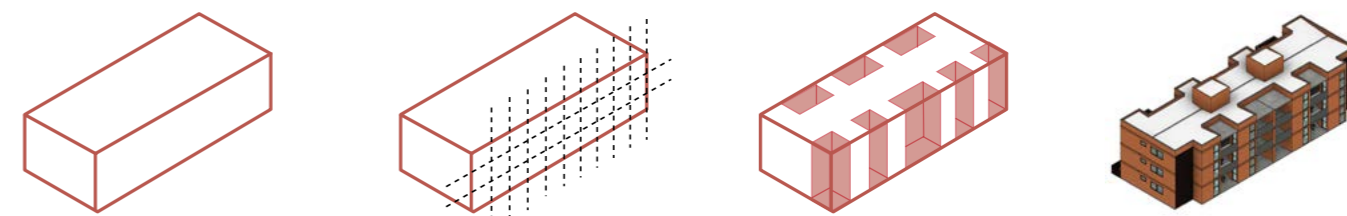


LEGENDA:

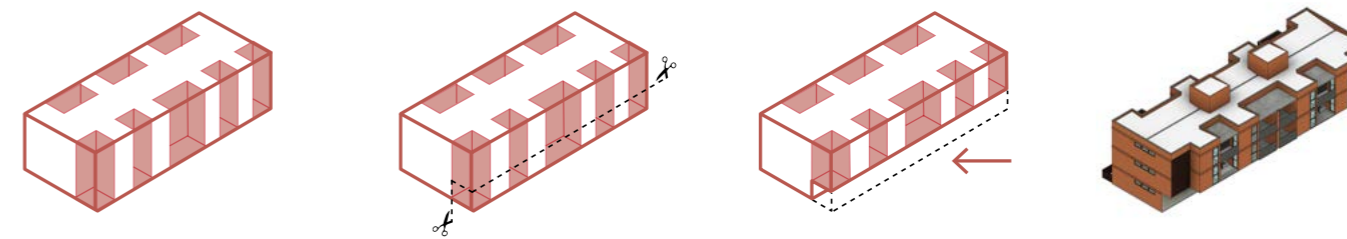
- BLOCO T + 2 PAV.
- BLOCO ST + 2 PAV.
- MEIO BLOCO T + 2 PAV.
- MEIO BLOCO ST + 2 PAV.

Fig. 74 | Tipologias na implantação
Fonte: Elaborado pela autora

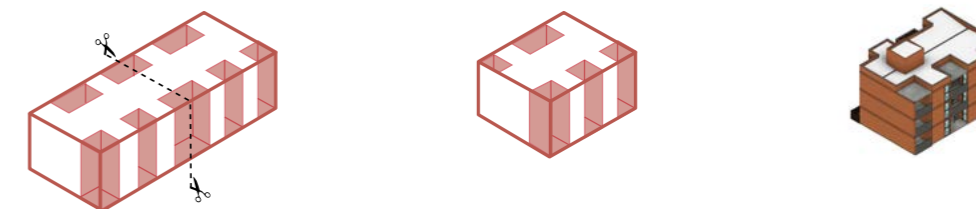
BLOCO TÉRREO + 2 PAV. 12 FAMÍLIAS



BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAV. 12 FAMÍLIAS



MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAV. 6 FAMÍLIAS



MEIO BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAV. 6 FAMÍLIAS

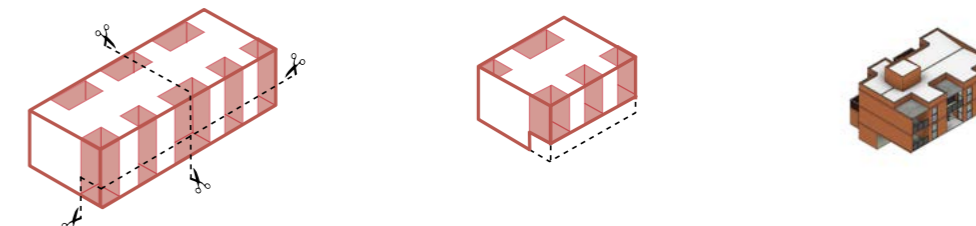


Diagrama 04 | Esquema volumétrico dos blocos
Fonte: Elaborado pela autora

10 O PROJETO



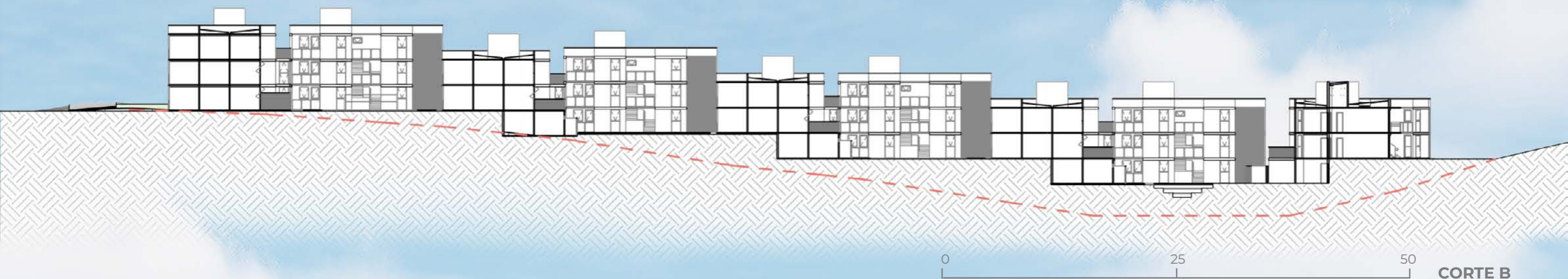
IMPLANTAÇÃO



LISTA DE EQUIPAMENTOS:

- 1 Quadra de volêi
- 2 Cestas de basquete
- 3 Horta comunitária
- 4 Playground
- 5 Academia ao ar livre
- 6 Bacia de retenção
- 7 Paineis de floreiras
- 8 Estacionamento para carros
- 9 Estacionamento para motos

IMPLANTAÇÃO | CORTES







VISTA | PLAYGROUND



VISTA | HORTA COMUNITÁRIA



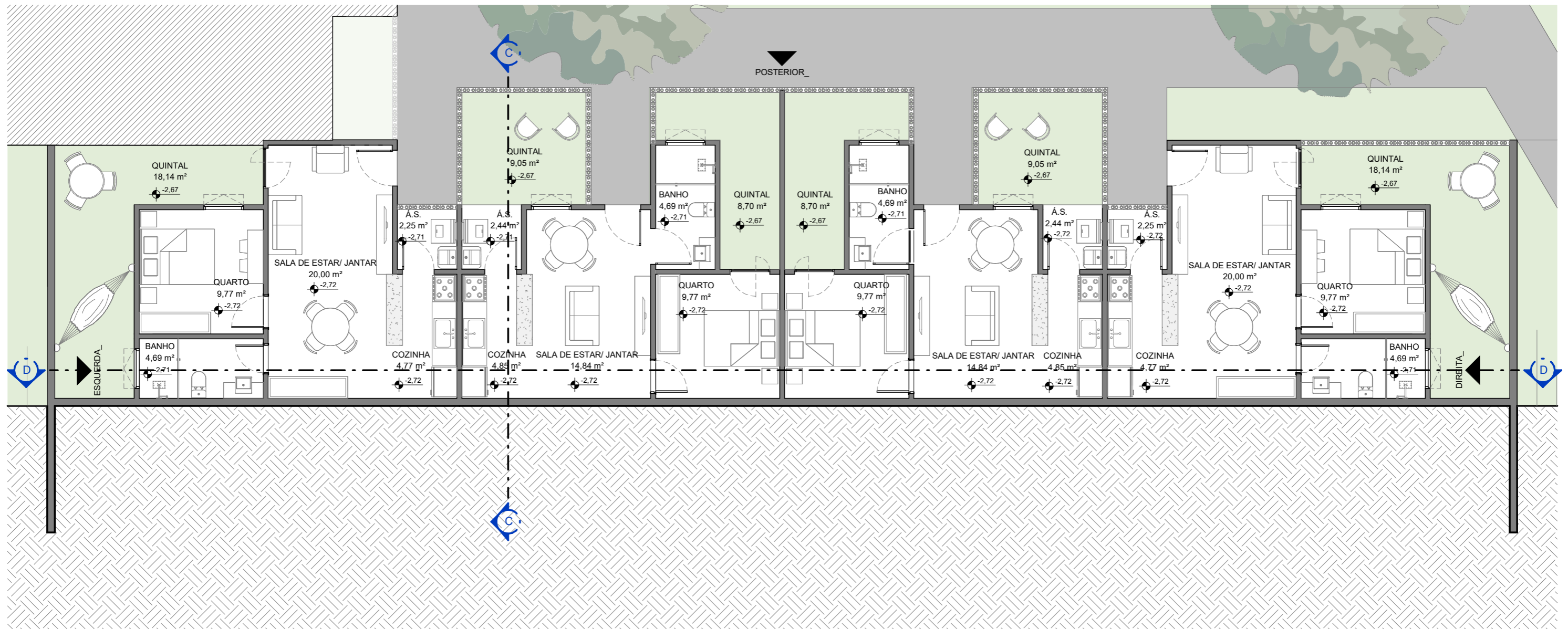
VISTA | ACADEMIA AO AR LIVRE



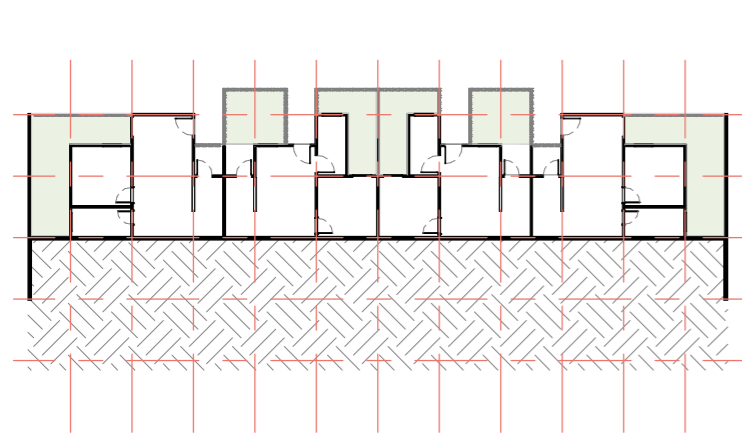
VISTA | QUADRA DE VÓLEI



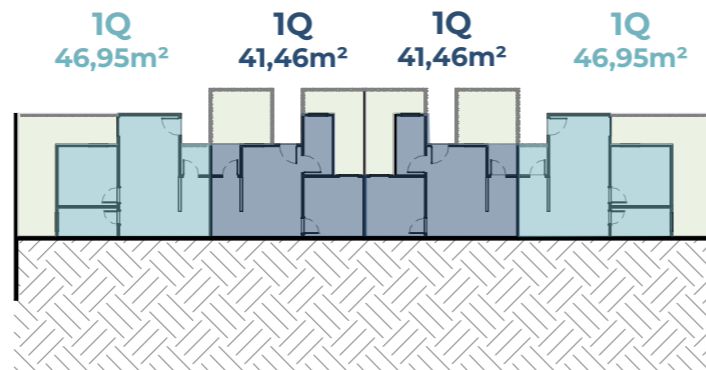
BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | SUBTÉRREO



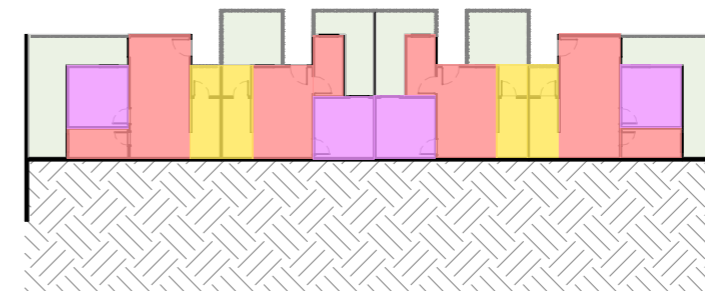
PLANTA BAIXA - SUBTÉRREO



EIXOS ESTRUTURAIS

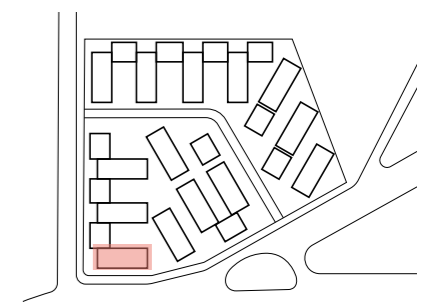


TIPOS



- SOCIAL
- ÍNTIMO
- SERVIÇO

SETORIZAÇÃO

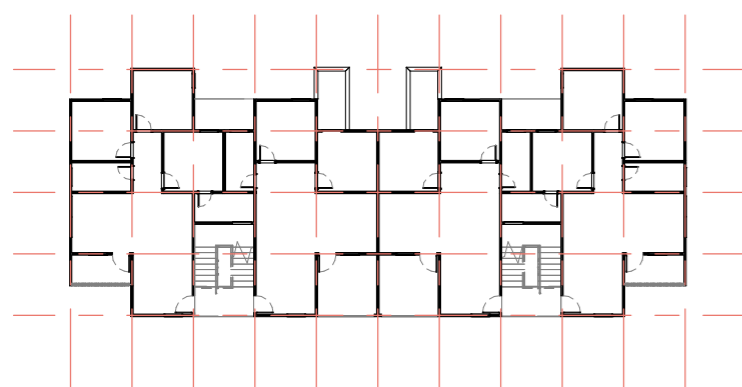


MAPA - CHAVE

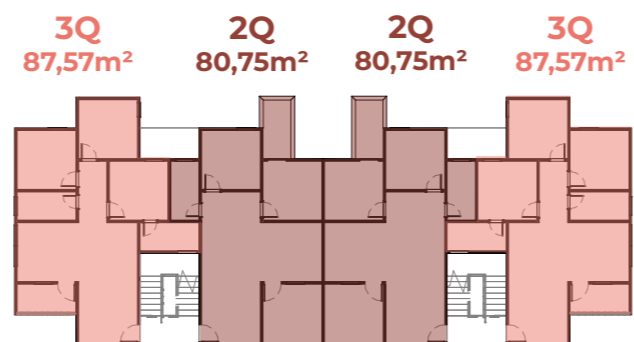
BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | TÉRREO



PLANTA BAIXA - TÉRREO



EIXOS ESTRUTURAIS

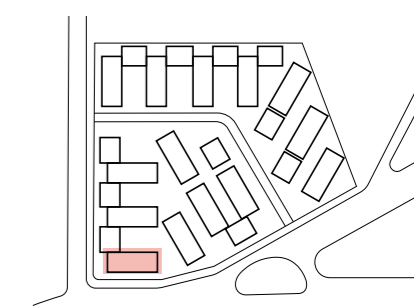


TIPOS



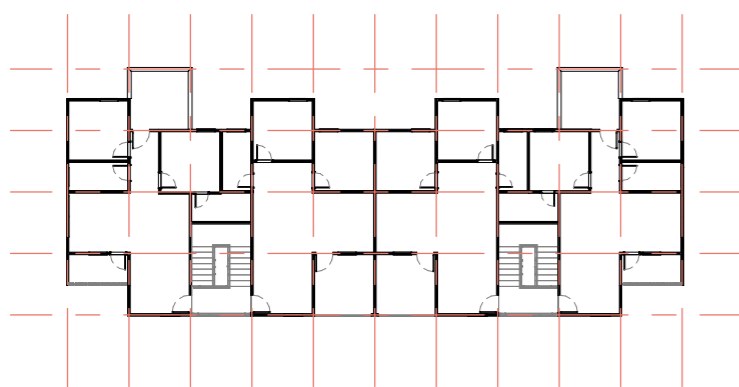
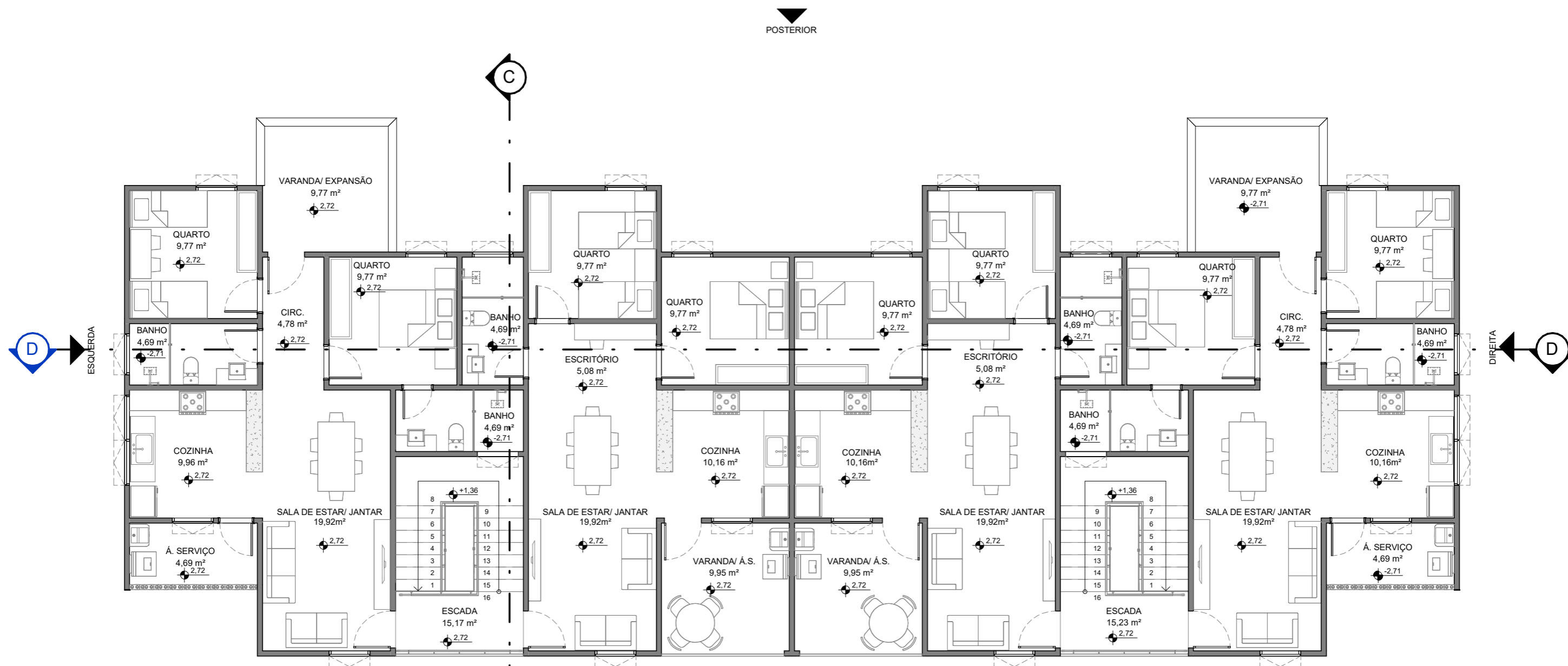
SOCIAL
ÍNTIMO
SERVIÇO

SETORIZAÇÃO



MAPA - CHAVE

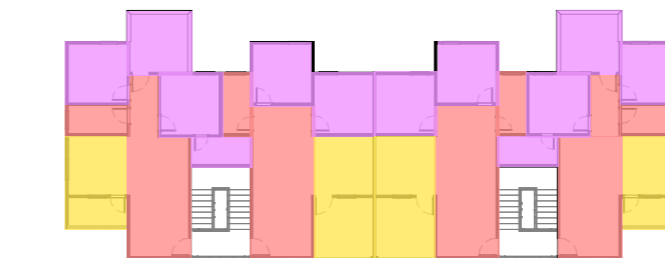
BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | 1º PAVIMENTO



EIXOS ESTRUTURAIS



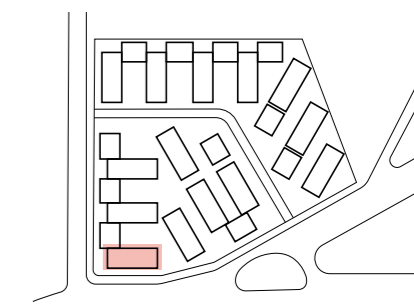
TIPOS



SOCIAL
ÍNTIMO
SERVIÇO

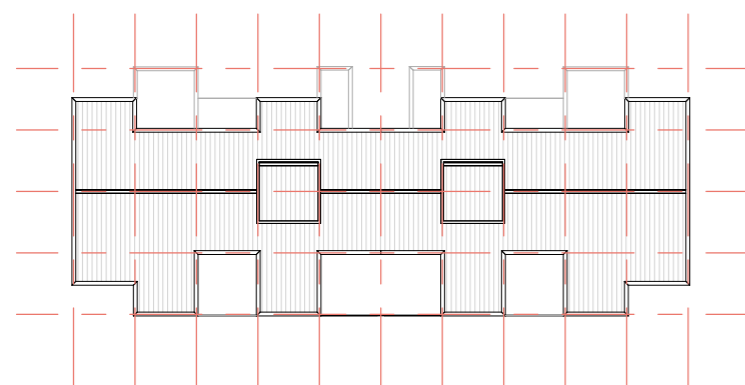
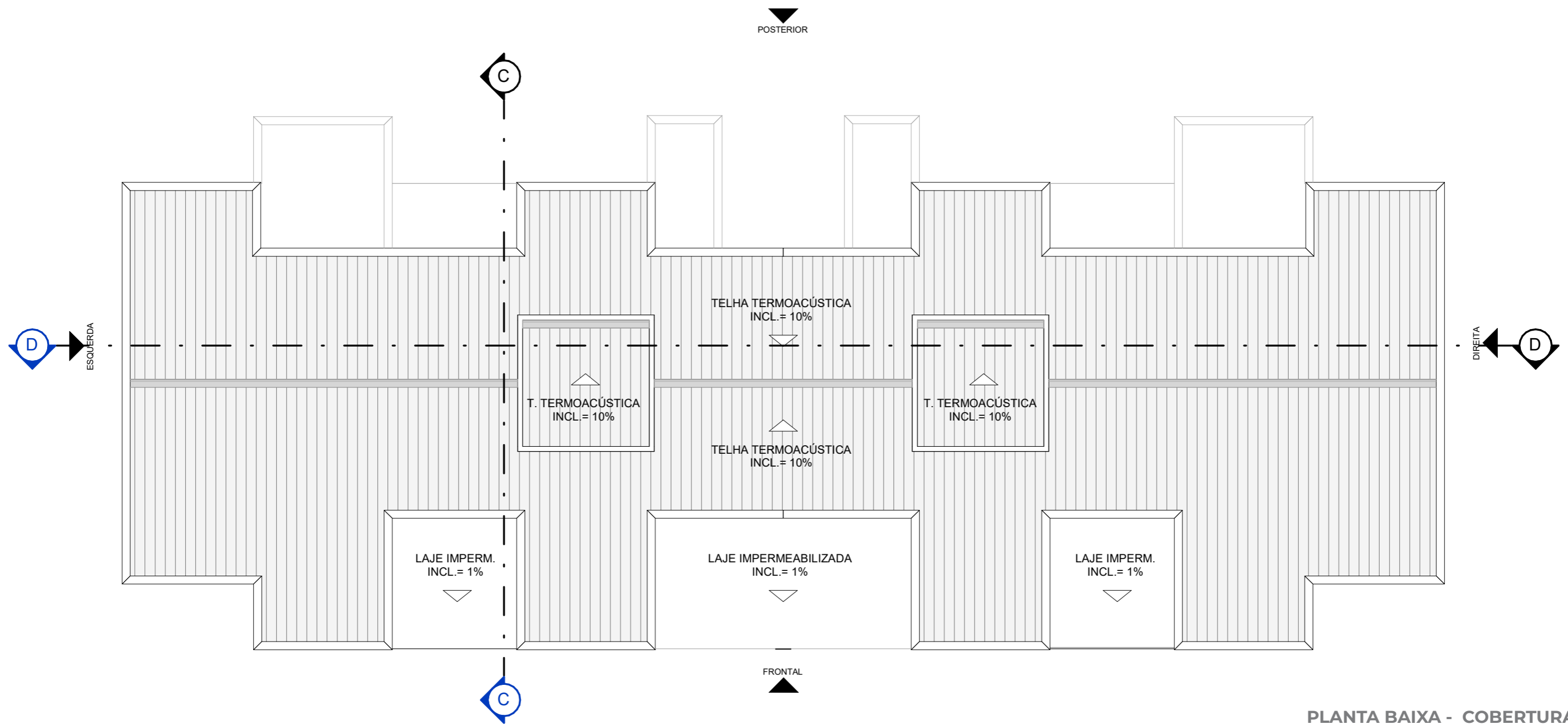
SETORIZAÇÃO

PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO



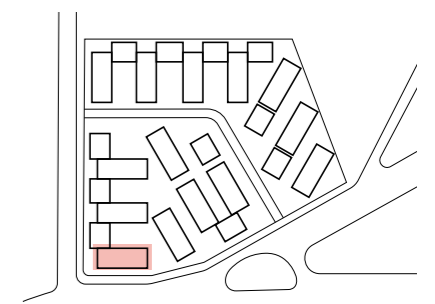
MAPA - CHAVE

BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | COBERTURA



EIXOS ESTRUTURAIS

PLANTA BAIXA - COBERTURA



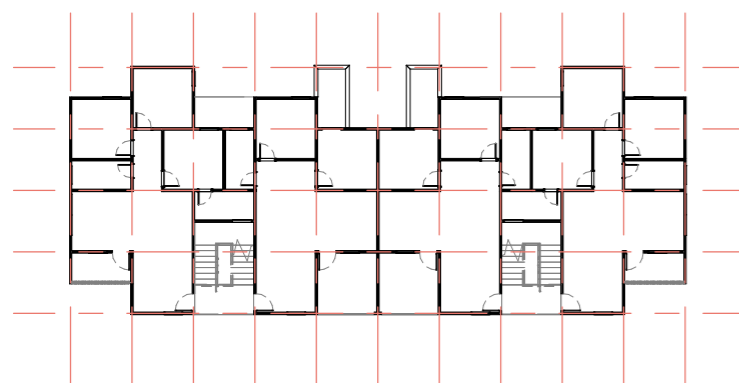
MAPA - CHAVE

UNIDADE ACESSÍVEL | TÉRREO

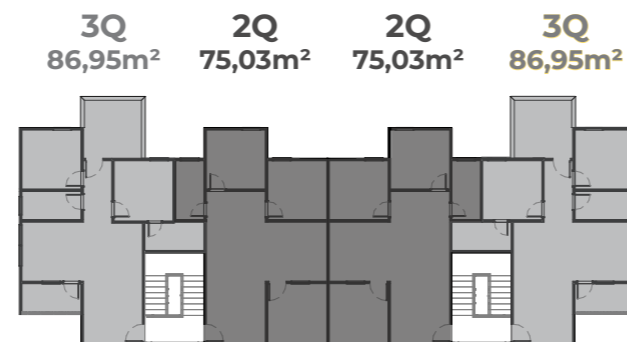
*Foram consideradas 3% de unidades acessíveis em relação ao total do conjunto, correspondendo à 8 unidades. De todo modo, as tipologias podem ser modificados à depender da necessidade.



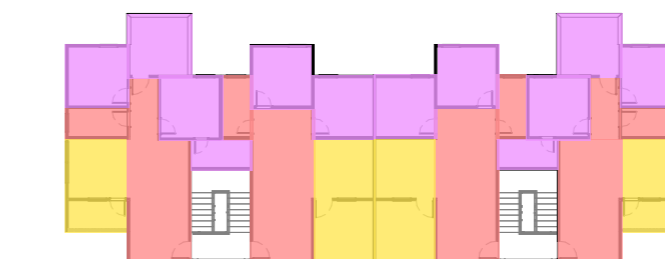
PLANTA BAIXA - UNIDADES ACESSÍVEIS



EIXOS ESTRUTURAIS

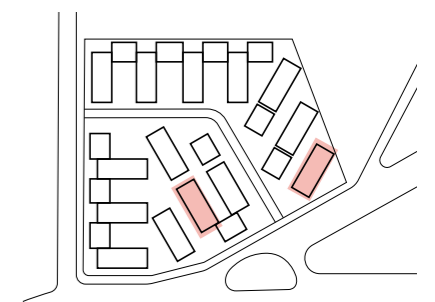


TIPOS



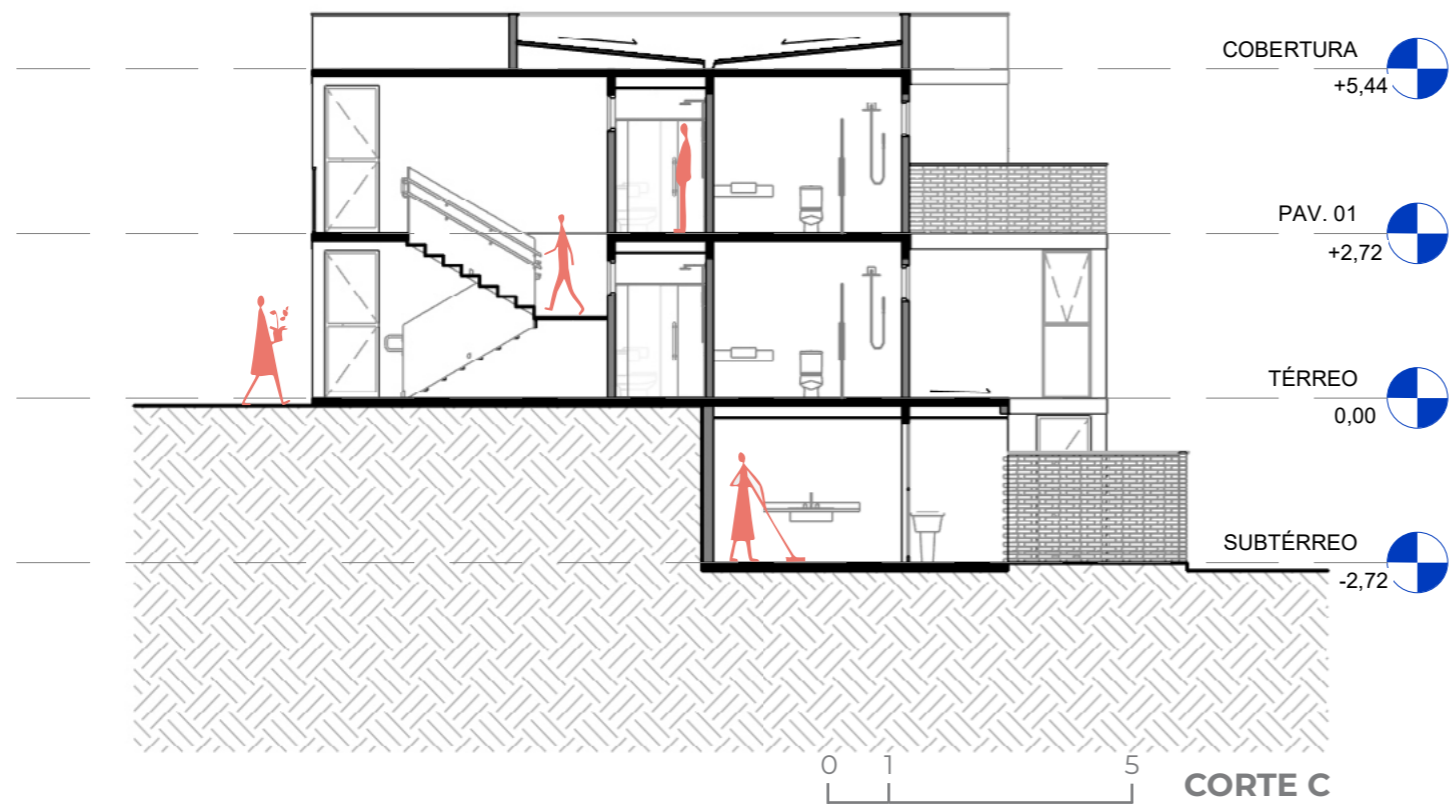
- SOCIAL
- ÍNTIMO
- SERVIÇO

SETORIZAÇÃO

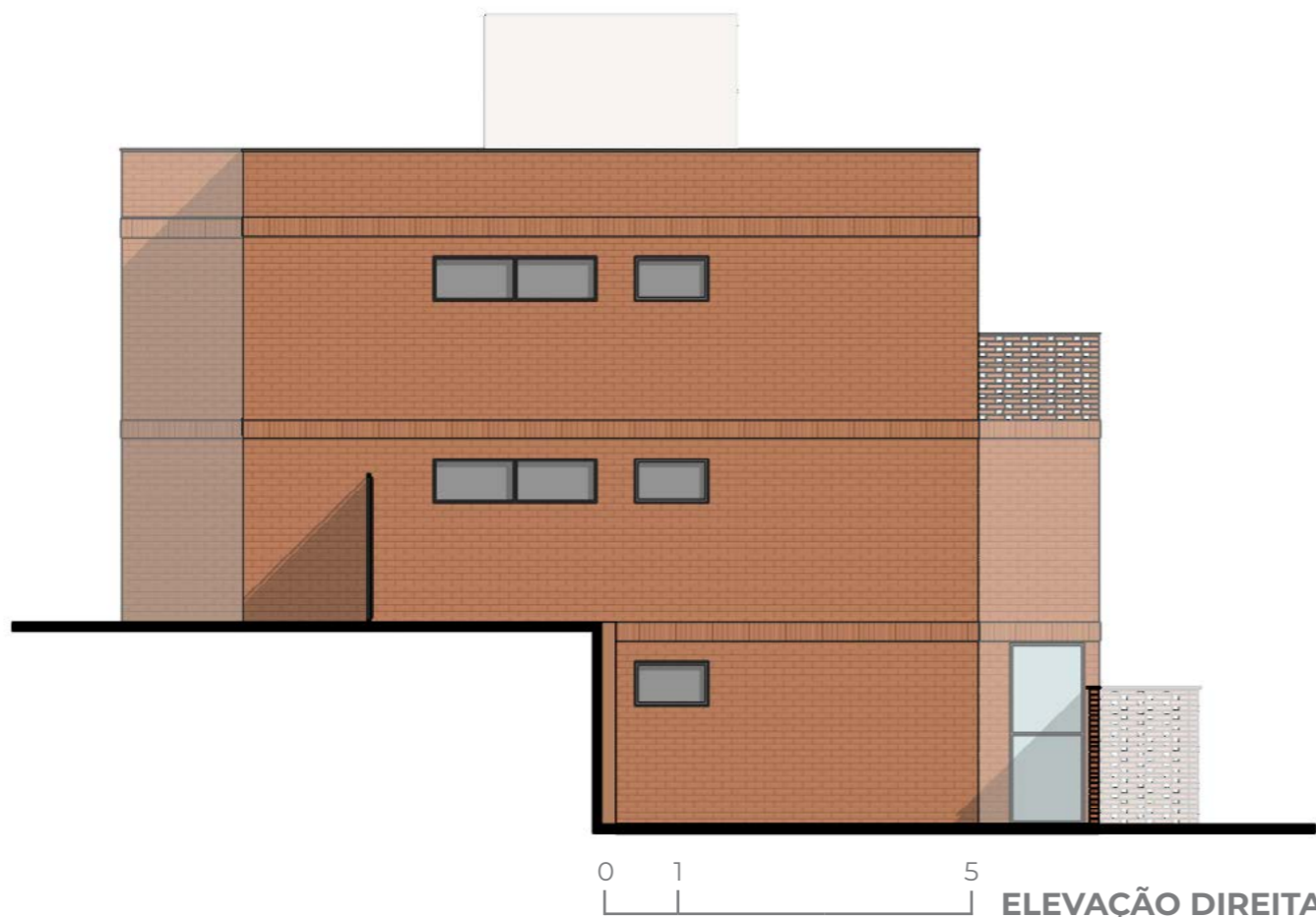


MAPA - CHAVE

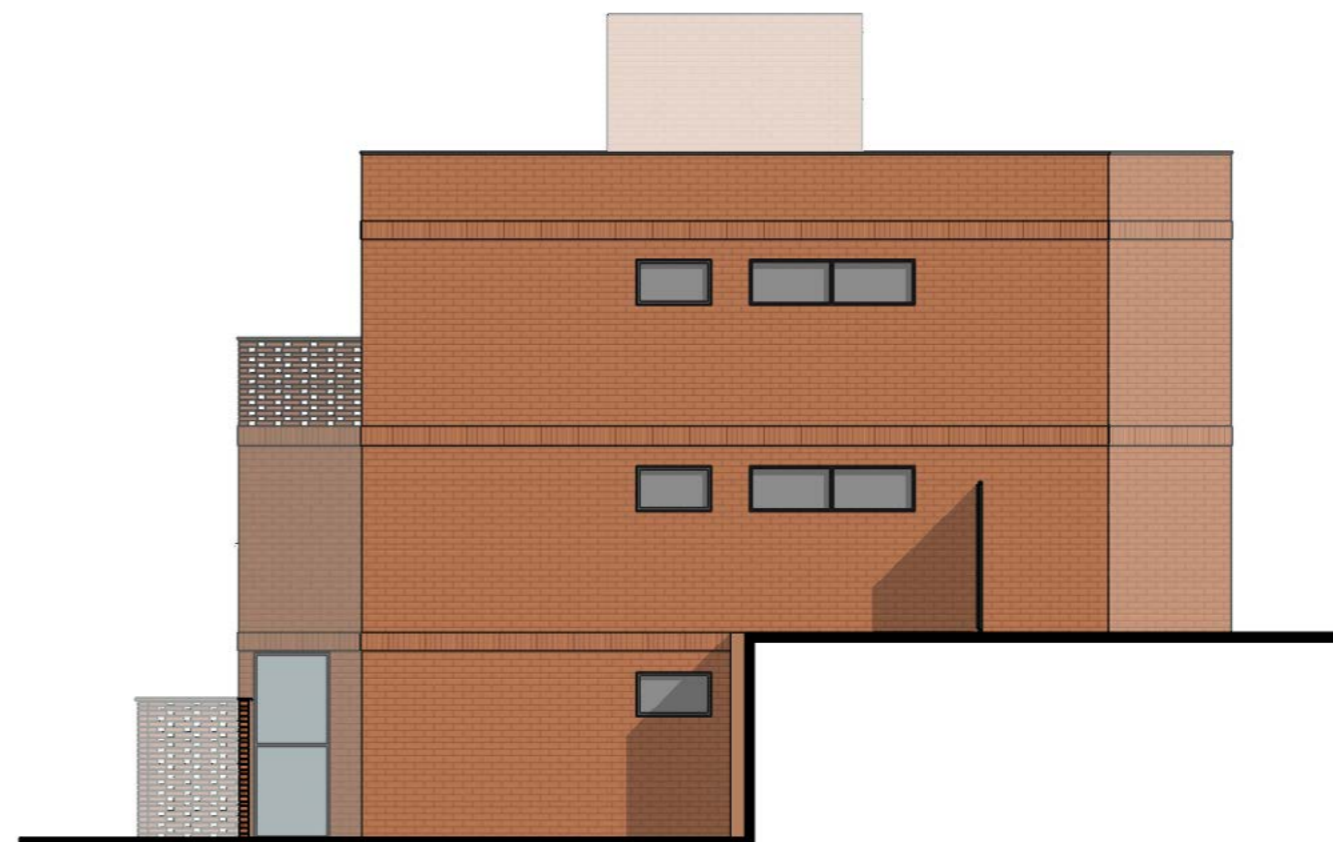
BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | CORTES



BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | ELEVAÇÕES



BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS | ELEVAÇÕES



0 1 5 | ELEVÇÃO ESQUERDA



0 1 5 | ELEVÇÃO POSTERIOR

VISTA | BLOCO SUBTÉRREO + 2 PAVIMENTOS

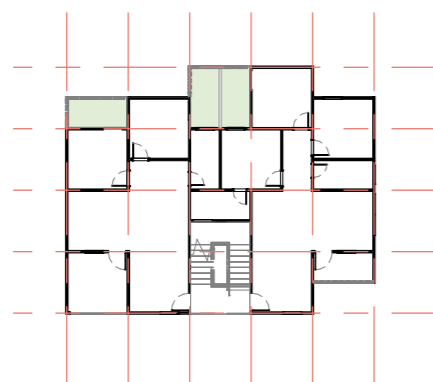




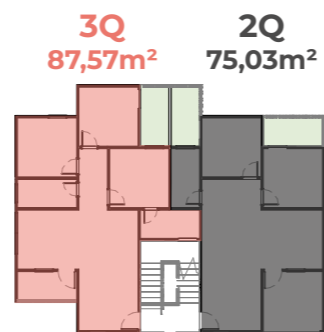
MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | TÉRREO



PLANTA BAIXA - TÉRREO



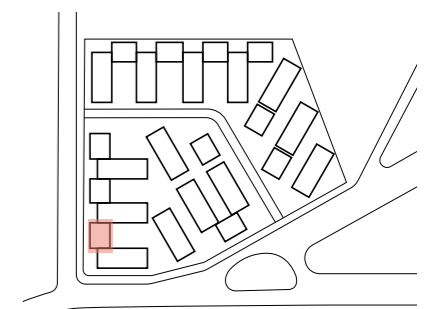
EIXOS ESTRUTURAIS



TIPOS

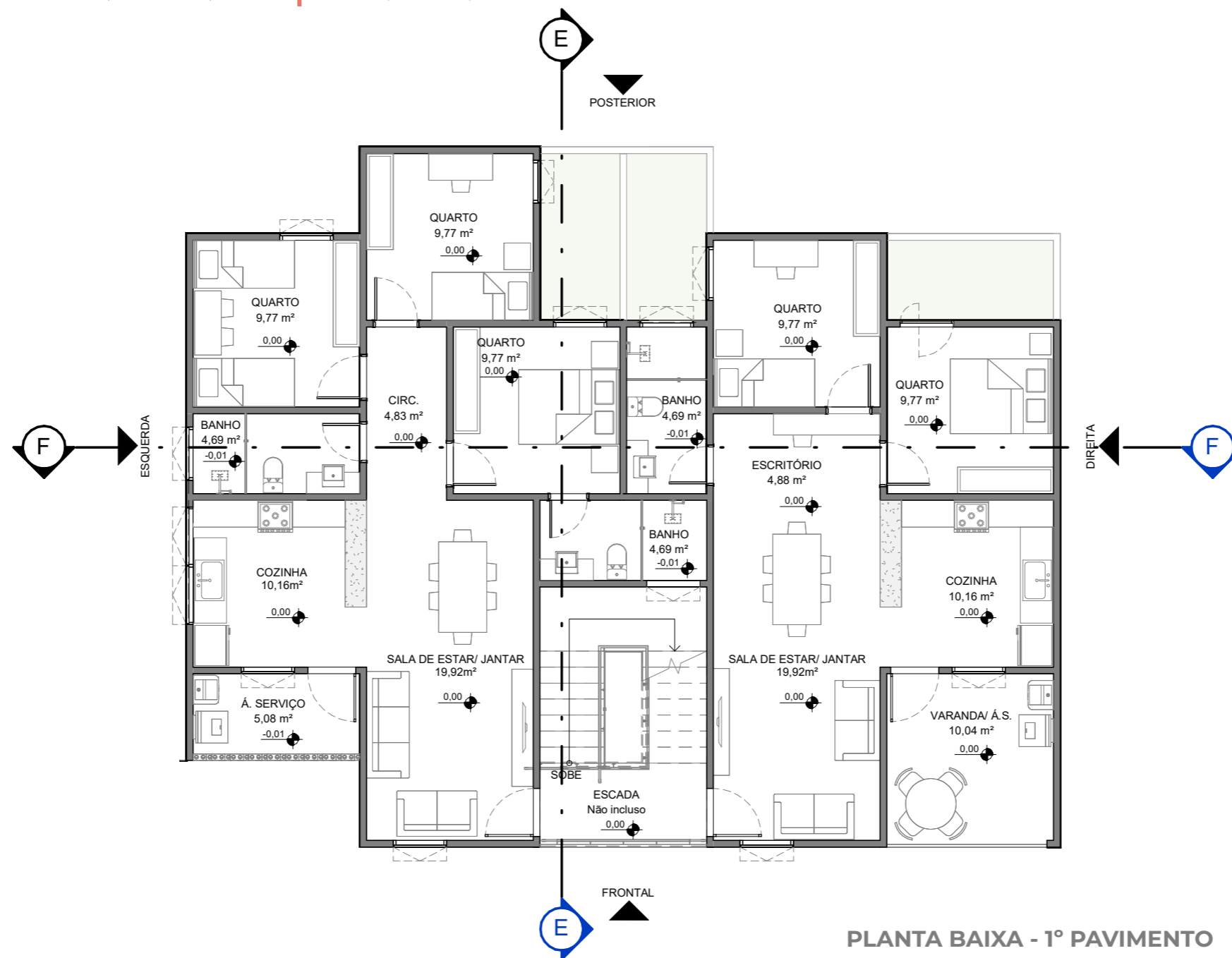


SETORIZAÇÃO

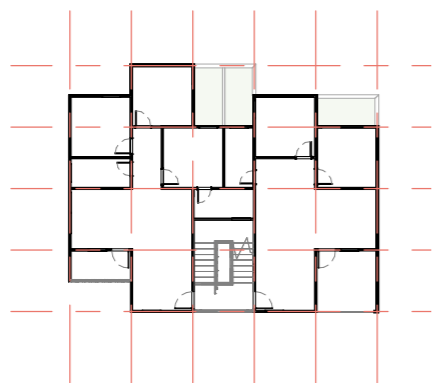


MAPA - CHAVE

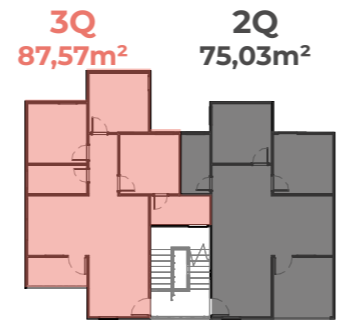
MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | 1º PAVIMENTO



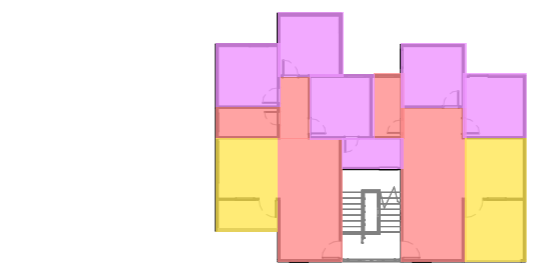
PLANTA BAIXA - 1º PAVIMENTO



EIXOS ESTRUTURAIS

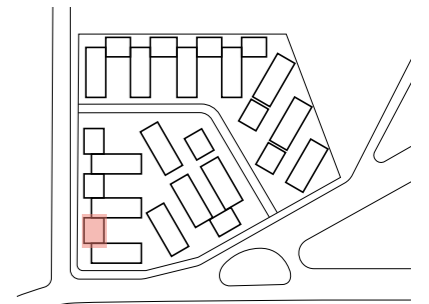


TIPOS



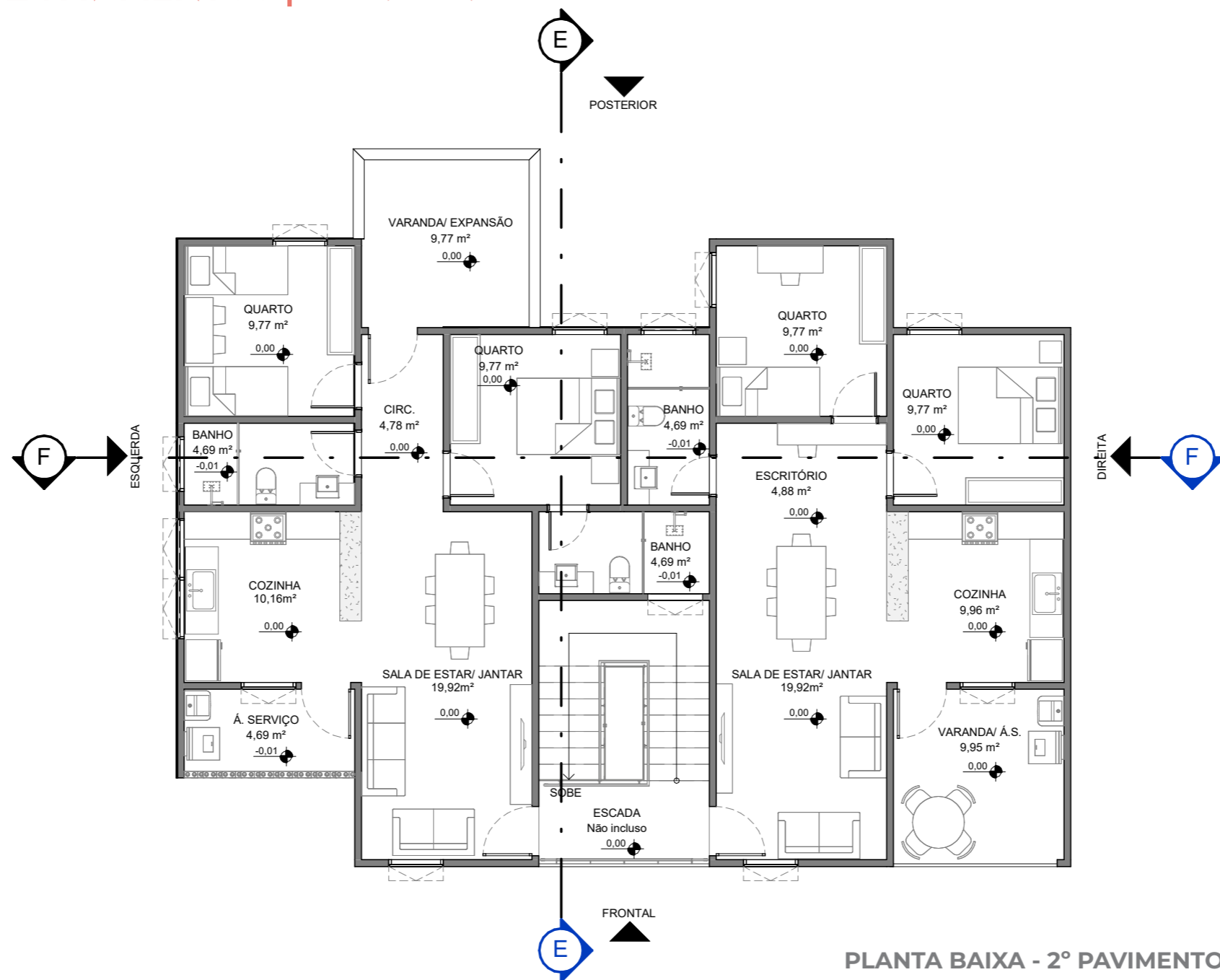
- SOCIAL
- ÍNTIMO
- SERVIÇO

SETORIZAÇÃO

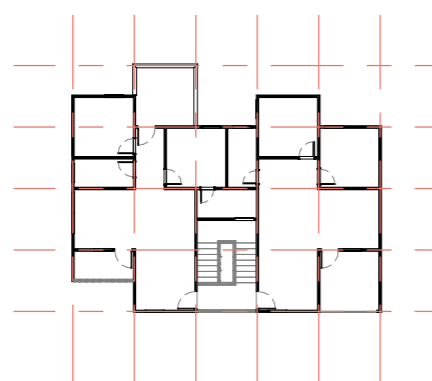


MAPA - CHAVE

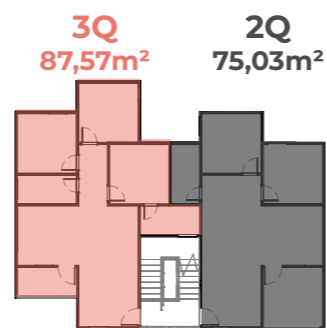
MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | 2º PAVIMENTO



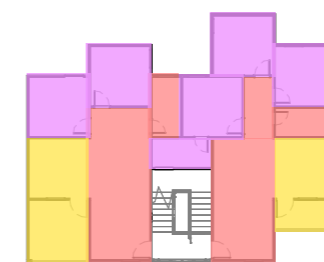
PLANTA BAIXA - 2º PAVIMENTO



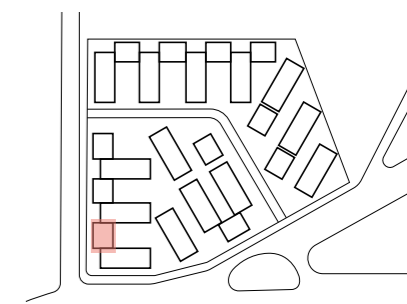
EIXOS ESTRUTURAIS



TIPOS

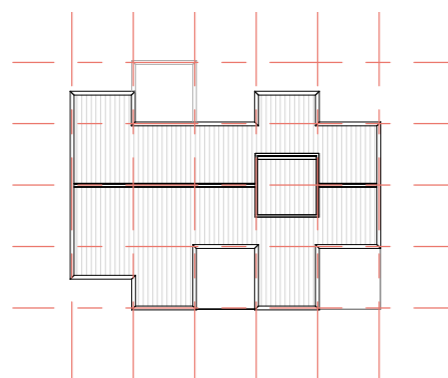
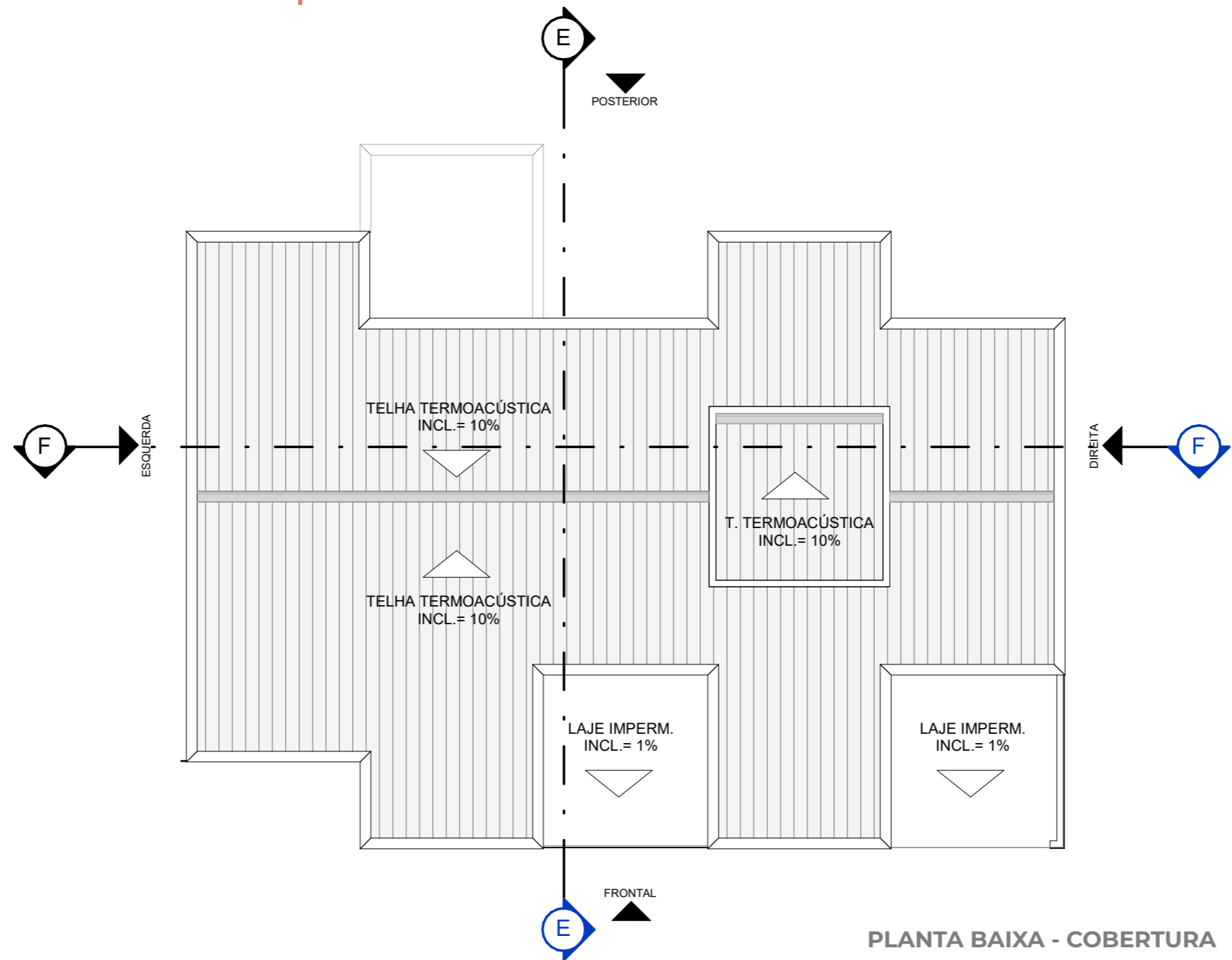


SETORIZAÇÃO

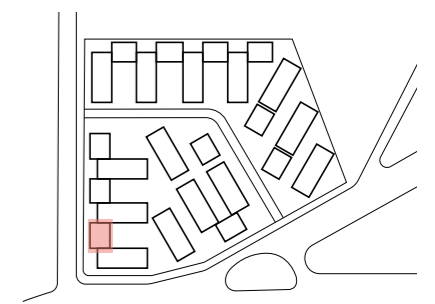


MAPA - CHAVE

MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | COBERTURA

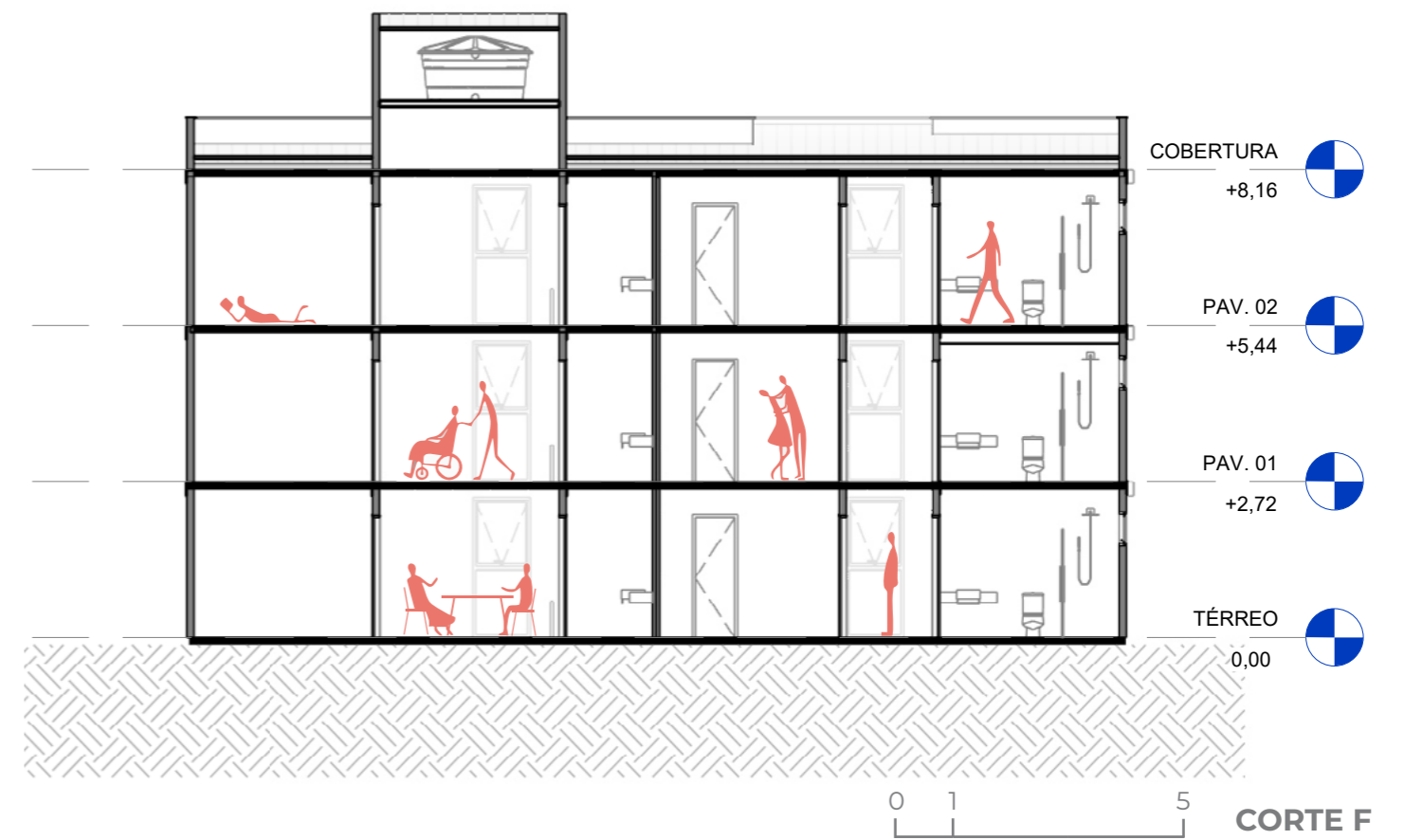
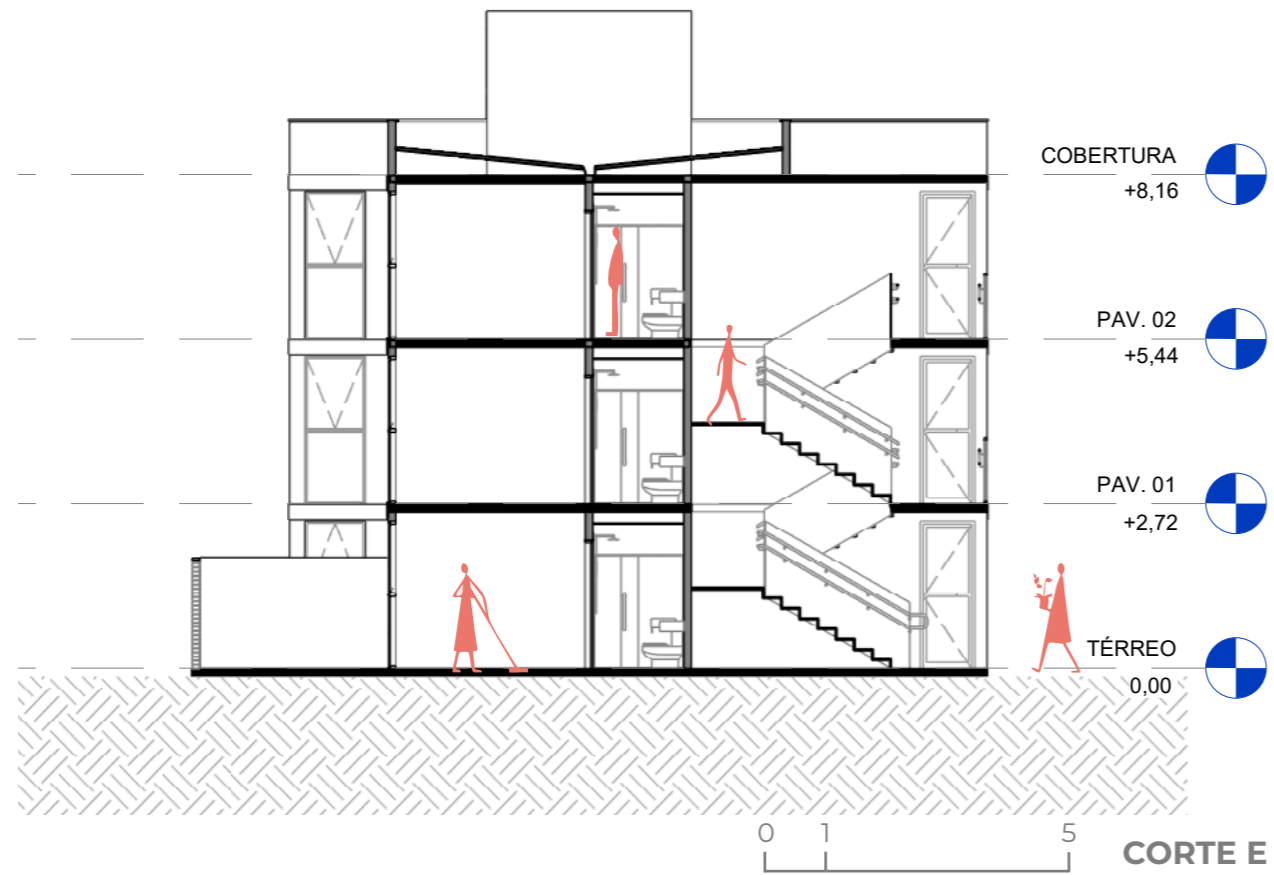


EIXOS ESTRUTURAIS

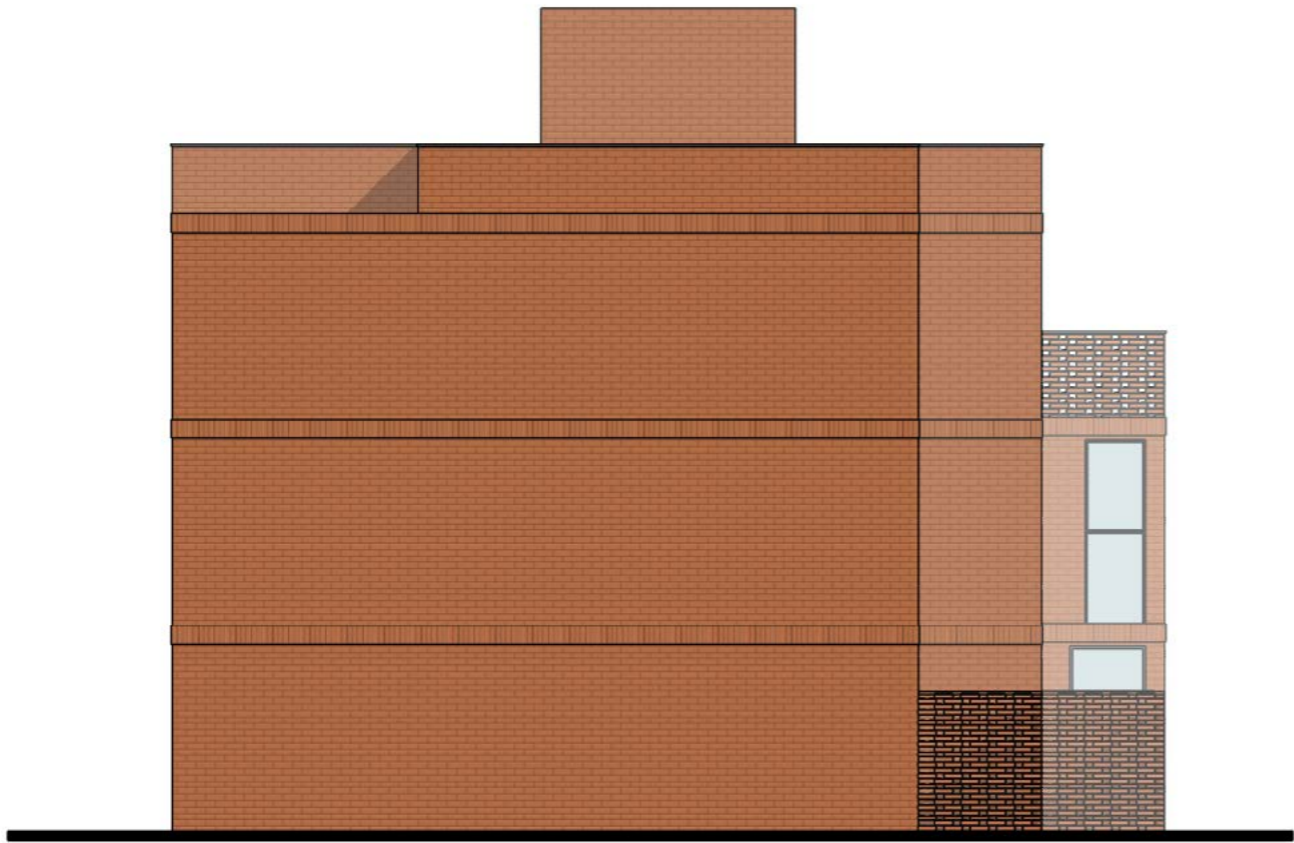


MAPA - CHAVE

MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | CORTES



MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | ELEVAÇÕES

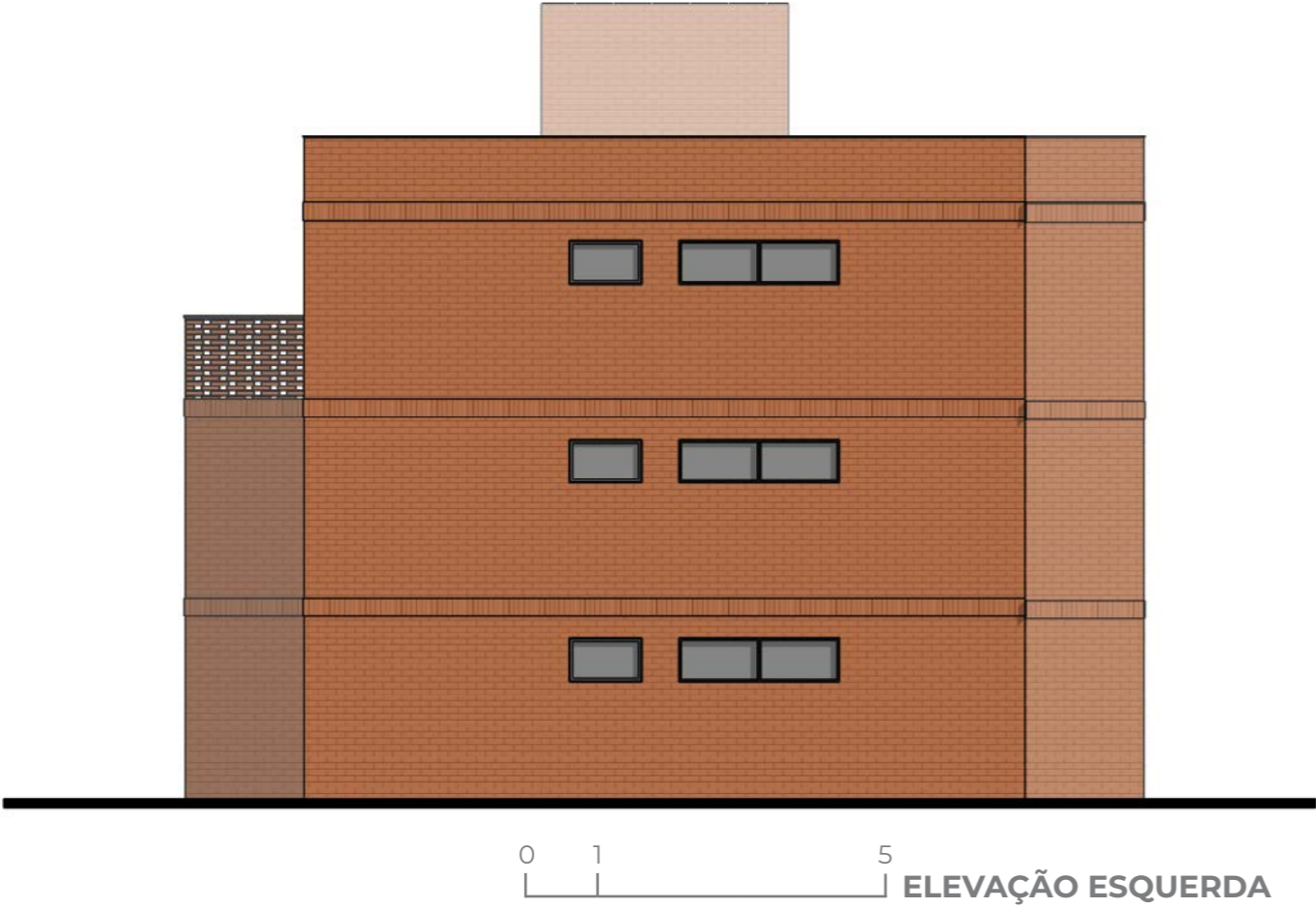


0 1 5 ELEVÇÃO DIREITA



0 1 5 ELEVÇÃO FRONTAL

MEIO BLOCO TÉRREO + 2 PAVIMENTOS | ELEVAÇÕES



VISTA | BLOCO TERREO + 2 PAVIMENTOS





VISTA | ACESSO PELA RUA NOVA ESCÓCIA



VISTA | MAQUETE DA IMPLANTAÇÃO



VISTA | BACIA DE RETENÇÃO



VISTA | VIA QUE INTERLIGA O CONJUNTO

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

12

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMINO, Letícia Wouk. **Pedregulho e Carmen Portinho**. Vitruvius, 2020. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/20.240/8097>> Acesso em: 21 abr. 2025.

As COHABs e o Plano Nacional de Habitação Popular (PLANHAP). **ABC Habitação**, Brasília, 11 abr. 2023. Disponível em: <[https://abc.habitacao.org.br/artigos/as-cohabs-e-o-plano-nacional-de-habitacao-popular-planhap/#:~:text=As%20Companhias%20de%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20\(COHABs,73%20e%20RD%2046/73](https://abc.habitacao.org.br/artigos/as-cohabs-e-o-plano-nacional-de-habitacao-popular-planhap/#:~:text=As%20Companhias%20de%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20(COHABs,73%20e%20RD%2046/73)> Acesso em: 26 abr. 2025.

BARATTO, Romullo. USINA 25 anos - Mutirões Tânia Maria e Cinco de Dezembro. **ArchDaily Brasil**, 2015. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/768645/usina-25-anos-mutiroes-tania-maria-e-cinco-de-dezembro>> Acesso em: 18 mai. 2025.

BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura moderna, Lei do Inquilinato e difusão da casa própria**. 7. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2017.

BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social: Cem anos de política pública no Brasil**. 1. ed. São Paulo: Ed. Unesp, 2014.

BONDUKI, Nabil. Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Arq. urb**, n. 1, p. 70-104, 2008.

BOTAS, Nilce Cristina Aravecchia Botas. Concreto, muxarabis e cumeeiras para os industriários: a arquitetura e o urbanismo de Carlos Frederico Ferreira na produção do IAPI. In: Simpósio Temático: **Industrialização e planejamento: a produção e a distribuição social da arquitetura contemporânea**, 2010, Rio de Janeiro. Disponível em: <<https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq/simposios/67/67-273-1-SP.pdf>> Acesso em: 05 mai. 2025.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, [2023]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 08 mai. 2023.

BRASIL. Ministério da Cidadania. Portaria MCID nº 725, de 15 de junho de 2023. Diário Oficial da União, Poder Executivo, Brasília, DF, 15 jun. 2023. Disponível em: <<https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=446563>> Acesso em: 19 mai. 2025.

Cartilha-PMCMV-FAR. **Caixa Econômica**, 2023. Disponível em: <<https://www.caixa.gov.br/Downloads/habitacao-minha-casa-minha-vida/Cartilha-PMCMV-FAR.pdf>> Acesso em: 28 abr. 2025.

Complexo Residencial Saint-Michel Nord / Saia Barbarese Toupouzanov Architectes. **ArchDaily Brasil**, 2021. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/968774/complexo-residencial-saint-michel-nord-saia-barbarese-toupouzanov-architectes>> Acesso em: 17 mai. 2025.

Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida. **Ministério das Cidades**, 2023. Disponível em: <<https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>> Acesso em: 27 abr. 2025.

COSTA, Francisco. Justiça mantém famílias em ocupação do Jardim Novo Mundo por mais 12 meses. **Mais Goiás**, 2020. Disponível em: <<https://www.maisgoias.com.br/cidades/justica-mantem-familias->

em-ocupacao-do-jardim-novo-mundo-por-mais-12-meses/> Acesso em: 6 mai. 2025.

FERREIRA, João Sette Whitaker. **Habitação social e política urbana: o desafio das cidades brasileiras**. São Paulo: EdUSP, 2006.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2024. Déficit Habitacional no Brasil. Disponível em: <<https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/>> Acesso em: 28 abr. 2025.

FRACALOSSO, Igor. Clássicos da Arquitetura: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes (Pedregulho) / Affonso Eduardo Reidy. **ArchDaily Brasil**, 2011. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/01-12832/classicos-da-arquitetura-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>> Acesso: 23 abr. 2025.

GEHL, Jan. **Cidade para pessoas**. 3. ed. São Paulo: Perspectiva, 2015.

GOIÂNIA. Lei Complementar N° 349, de 04 de março de 2022. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia e dá outras providências. Goiânia, GO: Diário Oficial da União, 2022.

Goiás fecha 2024 com 82,8 mil contratações de unidades do Minha Casa, Minha Vida. **Secretaria de Comunicação Social**, 2025. Disponível em: <<https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias-regionalizadas/mcmv-balanco-2024/goias-fecha-2024-com-82-8-mil-contratacoes-de-unidades-do-minha-casa-minha-vida>> Acesso em: 14 jun. 2025.

GONÇALVES, Alexandre Ribeiro. **A construção do espaço urbano de Goiânia** (1933–1968). 2002a. Dissertação (Mestrado em História) — Universidade Federal de Goiás.

HADDAD, M. B.; BARREIRA, C. C. M. A.; NACIFF, Y. D. N.; MOYSÉS A. Censo 2022: Região Metropolitana de Goiânia tem a segunda maior taxa de crescimento do país. **Observatório das Metrôpoles**, 14 set. 2023. Disponível: <<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/censo-2022-regiao-metropolitana-de-goiania-tem-a-segunda-maior-taxa-de-crescimento-do-pais/>> Acesso em: 31 mai. 2025.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. Editora Hucitec: São Paulo, 1980.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

LING, Anthony. A promoção da (des)igualdade pelo planejamento urbano. **ArchDaily Brasil**, 2020. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/952044/a-promocao-da-des-igualdade-pelo-planejamento-urbano>> Acesso em: 28 abr. 2025.

LUCAS, Edinardo Rodrigues. **Cidades na cidade: habitação social e produção do espaço urbano em Goiânia**. 2016. 172p. Dissertação (mestrado em Projeto e Cidade) — Faculdade de Artes Visuais, Universidade Federal de Goiás.

MARTINO, Giovana. Construindo comunidade na escassez: a experiência da Usina CTAH. **ArchDaily Brasil**, 2022. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/989651/construindo-comunidade-na-escassez-a-experiencia-da-usina-ctah>> Acesso em: 15 de mai. de 2025.

MEDEIROS, Sara R. F. Q. **BNH: outras perspectivas**. Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010. Famílias da ocupação do Jardim Novo Mundo ficam otimistas com visitas de autoridades. **Nota Dez**, Goiânia, 2 jun. 2024. Disponível em: <<https://zerooudez.com.br/2024/06/12/nota-dez-familias-da-ocupacao-do-jardim-novo-mundo-ficam-otimistas-com-visitas-de-autoridades/>> Acesso em: 15 jun. 2025.

MICHEL, Gomes. Anuário Goiás: O Popular divulga levantamento único e aprofundado sobre o estado. **G1**, 2023. Disponível em: <<https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2023/08/16/anuario-goias-o-popular-divulga-levantamento-unico-e-aprofundado-sobre-o-estado.ghtml>> Acesso em: 31 mai. 2025.

MOREIRA, Susanna. O que é Habitação de Interesse Social?. **ArchDaily Brasil**, 2020. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/925932/o-que-e-habitacao-de-interesse-social>> Acesso em: 20 abr. 2025.

Novo Minha Casa, Minha Vida inicia contratações de moradias para famílias de baixa renda. **Secretaria de Comunicação Social**, 2024. Disponível em: <<https://www.gov.br/secom/pt-br/assuntos/noticias/2024/02/novo-minha-casa-minha-vida-inicia-contratacoes-de-moradias-para-familias-de-baixa-renda#:~:text=O%20novo%20Minha%20Casa%2C%20Minha,qualidade%20de%20vida%20da%20popula%C3%A7%C3%A3o>> Acesso em: 29 abr. 2025.

OLIVEIRA, Viviane F. DO BNH AO MINHA CASA MINHA VIDA: MUDANÇAS E PERMANÊNCIAS NA POLÍTICA HABITACIONAL. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia, v. 15, n. 50, p. 36–53, jun. 2014. Disponível em: <<https://seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/22937>> Acesso em: 27 abr. 2025.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos Lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SILVA, V. C.; PIACENTE, F. J.; FEBISBINO, D. A.; CORDEIRO, F. S. HISTÓRICO DAS POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL NO PERÍODO DE 1964 A 2010. **Revista Análise**, Piracicaba, n. 22, p. 52-64, 2014.

SOUZA, Eduardo. 1º lugar no Grupo 3 do Concurso CODHAB para Habitação de Interesse Social. **ArchDaily Brasil**, 2017. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/880174/1o-lugar-no-grupo-3-do-concurso-codhab-para-habitacao-de-interesse-social>> Acesso em: 12 mai. 2025.

TIMM, Juliane A. **HABITAÇÕES OPERÁRIAS BRASIL**. 2015. 245p. Dissertação (mestrado no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura, Área de Concentração em Teoria, História e Crítica) — Universidade Federal do Rio Grande do Sul.

WEBER, E.; CAMPOS, R. F. F.; BORGA, T. ANÁLISE DA EFICIÊNCIA DO TIJOLO ECOLÓGICO SOLO-CIMENTO NA CONSTRUÇÃO CIVIL. **Caçador**, v.6, n.2, p. 18-34, 2017.

XAVIER, Lucas. Justiça suspende desocupação de área no Jardim Novo Mundo, em Goiânia. **O Popular**, Goiânia, 2022. Disponível em: <Justiça suspende desocupação de área no Jardim Novo Mundo, em Goiânia | O Popular - Veja mais em: <https://opopular.com.br/cidades/justica-suspende-desocupac-o-de-area-no-jardim-novo-mundo-em-goiania-1.2384276>> Acesso em: 28 abr. 2025.