

**UNIVERSIDADE DE TAUBATÉ**  
**Departamento de Arquitetura**

**Mariana Pereira Martins**

**HABITAÇÃO SOCIAL: requalificação de um conjunto habitacional no  
município de Guaratinguetá – SP**

**Taubaté**  
**2020**

**Mariana Pereira Martins**

**HABITAÇÃO SOCIAL: requalificação de um conjunto habitacional no município de Guaratinguetá - SP**

Relatório de Pesquisa para o desenvolvimento do Trabalho de Graduação em Arquitetura e Urbanismo na Universidade de Taubaté, elaborado sob orientação do/ Prof. Me. Carlos Eugenio Monteclaro César Júnior, coorientação Prof. Me. Vinicius Barros Barbosa.

**Taubaté**  
**2020**

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho ao meu Pai, que estará sempre em meu coração.

E a todos que lutam pela causa, em busca do direito à moradia digna, justa e de qualidade.

## **AGRADECIMENTOS**

Agradecer ao meu orientador Carlos Eugênio Monteclaro Cesar Junior pelo auxílio, paciência e por me acalmar. E também, ao meu coorientador Vinícius Barros Barbosa pelas horas de conversas e pela ajuda ímpar que teve em meu desenvolvimento.

Agradeço minha mãe e meu pai pela oportunidade. Lucas, Marina, Vitor e Maurício pela parceria e por vibrar minhas conquistas e vitórias. Gratidão por estar onde estou e ser quem eu sou.

As primeiras amigas que eu tive na faculdade, Ana, Gabi e Thayna. Giulia, Peraltinha, Dani, Rayane e Pedro por somarem e fazerem essa trajetória ser mais leve e feliz. Só tenho a agradecer.

E um agradecimento especial aos meus amigos de sala, Duda, Julia, Luiza, Paulo e Raquel por esse caminho doido que percorremos, pelos perrengues, madrugadas viradas e pela amizade e parceria que construímos. Sou grata!

## RESUMO

O presente trabalho tem como objetivo, apresentar um estudo sobre um conjunto habitacional localizado no município de Guaratinguetá (SP), fruto do programa Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). A construção de moradia referente a esse programa tem como propósito diminuir o déficit habitacional no país, porém atenta-se que a qualidade dos projetos e sua relação com o entorno e a cidade são objetivos secundários, agravando os problemas territoriais e sociais. Articulando a análise da inserção, da sua implantação e da estrutura com o desenvolvimento da política habitacional no país, a investigação procura compreender as questões teóricas acerca do “estado da arte” da produção da moradia no Brasil, avançando na compreensão do impacto da inserção do conjunto no bairro e na cidade. Assim, fazer uma investigação e um diagnóstico, afim de ajudar a compreender e contribuir para a construção de um cenário diferente e mais justo. Usando como base para a pesquisa métodos de avaliação como a APO (Análise de Pós Ocupação), visto que o conjunto em questão não sofreu uma avaliação no seu pós uso, sendo problemática a relação com o morador e seu entorno urbano. Como hipótese, pretende-se a partir desta análise, apresentar uma proposta de intervenção para o conjunto e sua área de atuação (entorno), permitindo que se possa recuperar as qualidades fundamentais do projeto, a partir de suas diferentes escalas - como sua inserção, implantação e unidade habitacional, permitindo sobretudo sua qualidade em atender as famílias que ali residem e conseqüentemente a qualidade do espaço urbano.

**Palavras-chaves:** Habitação Social. Espaço Urbano. Requalificação. Análise de Pós Uso. CDHU. Guaratinguetá.

## RELAÇÃO DE FIGURAS

Figura 1. Disco Egan para comunidades sustentáveis.....	18
Figura 2. Relação de vizinhança de equipamentos entre si.....	20
Figura 3.Exemplo de mapa de localização do empreendimento e entorno imediato.....	21
Figura 4. Exemplo de mapeamento de fatores de risco.....	22
Figura 5. Localização do Conjunto Habitacional Parque do Gato em relação a cidade de São Paulo.....	30
Figura 6. Obras de construção do Conjunto Parque do Gato.....	31
Figura 7. Planta Pavimento Tipo – C. H. Parque do Gato.....	31
Figura 8. Vista área – implantação Conjunto Habitacional Parque do Gato.....	32
Figura 9. Implantação do Conjunto Parque do Gato.....	33
Figura 10. Vista área - Reurbanização da Favela do Gato, arquitetos Tereza Herling e Wagner Germano.....	34
Figura 11. Vista – Conjunto Parque do Gato.....	34
Figura 12. Vista – Projeto Parque do Gato.....	35
Figura 13. Vista – Projeto Parque do Gato.....	36
Figura 14. Vista – Projeto Parque do Gato – Equipamentos Públicos.....	36
Figura 15. Mural Parque do Gato.....	37
Figura 16. Mural Parque do Gato.....	38
Figura 17. Mural Parque do Gato.....	39
Figura 18. Mural Parque do Gato.....	39
Figura 19. Vista do Conjunto Zezinho Magalhães Prado.....	41
Figura 20.. Implantação Proposta.....	42
Figura 21. Implantação Executada.....	43
Figura 22. Planta Pavimento Térreo.....	44
Figura 23. Planta tipo – unidades habitacionais.....	45

Figura 24. Área comum - escada.....	46
Figura 25. Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado - varias.....	47
Figura 26. Praça Mamonas Assassinas.....	48
Figura 27. Central de Abastecimento Zezinho Magalhães.....	48
Figura 28. Conselho Comunitário do Parque CECAP. ....	49
Figura 29. EEPSPG Francisco Antunes Filho à esquerda; Complexo de Escolas (EEPSPG Vereador Elido Oliveira Neves, CEFAM e EEPG Leopoldo Gentil Júnior) à direita. ....	49
Figura 30. Hospital Geral .....	50
Figura 31. Campo de Futebol e Quadra Poliesportiva.....	50
Figura 32. Centro de Saúde. ....	51
Figura 33. Parque Dounghu.....	52
Figura 34. Parque Dounghu.....	53
Figura 35. Bancos que caem da treliça podem ser usados em ambos os lados. ....	53
Figura 36. Antes e depois da cerca de ferro. ....	54
Figura 37. Parque Dounghu.....	54
Figura 38. Parque Dounghu.....	55
Figura 39. Parque Dounghu.....	56
Figura 40. Bordo existente. A cerca de ferro forjado preto no fundo é reciclada da cerca original do hotel encontrada em Huai Hai Lu.....	57
Figura 41. Bancos permitem relaxamento e observação de pessoas. ....	58
Figura 42. Vista pergolado do parque Donghu.....	58
Figura 43. Vista olhando para o espaço verde aberto de Huai Hai Lu como agora parte da língua da rua e conexão óbvia - a rua se torna parte do parque.....	59
Figura 44. Vista pergolado do parque Donghu.....	60
Figura 45. Parque Dounghu.....	61
Figura 46. Parque Dounghu.....	62
Figura 47. Parque Dounghu.....	63

Figura 48. Parque Dounghu.....	63
Figura 49. Vista aérea Parque Dounghu.....	64
Figura 50. Plano do Parque Donghu.....	65
Figura 51. Localização do município de Guaratinguetá.....	66
Figura 52. Localização Conjuntos Habitacionais de Guaratinguetá.....	67
Figura 53. Mapa de localização e equipamentos.....	68
Figura 54. Uso e ocupação do solo.....	69
Figura 55. Uso e ocupação do solo – escala do lote.....	70
Figura 56. Fachada do conjunto.....	71
Figura 57. Fachada conjunto em outra perspectiva.....	71
Figura 58. Bolsões de estacionamento.....	72
Figura 59. Bolsões de estacionamento.....	72
Figura 60. Muro de divisão dos blocos.....	73
Figura 61. Área externa como extensão da área de serviço.....	74
Figura 62. Área de lazer.....	75
Figura 63. Área de lazer.....	75
Figura 64. Avenida em frente ao Conjunto Habitacional.....	76
Figura 65. Avenida em frente ao Conjunto Habitacional atualmente.....	76
Figura 66. Hipótese 1.....	81
Figura 67. Hipótese 2.....	82
Figura 68. Inserção urbana.....	83
Figura 69. Perspectiva geral do conjunto habitacional na novo proposta de desenho.....	84
Figura 70. Setorização/plano de massa.....	86
Figura 71. Planta Baixa.....	86
Figura 72. Fluxos e levantamento climático.....	89
Figura 73. Imagem de referências projetuais.....	90

## **RELAÇÃO DE TABELAS**

Tabela 1. Problemáticas e Potencialidades.....	78
Tabela 2. Programa de necessidades. ....	88

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	11
1.1 OBJETIVO GERAL .....	13
1.1.1 Objetivos específicos.....	13
1.2 APRESENTAÇÃO.....	13
2. A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL .....	14
2.1 O QUADRO URBANO NO PAÍS .....	14
2.2 CONTEXTO HISTÓRICO.....	16
3. HABITAÇÃO E SUA RELAÇÃO COM O ENTORNO .....	17
3.1 QUALIDADE DO ENTORNO .....	20
4. PARÂMETROS DE ANÁLISES ARQUITETÔNICAS.....	24
4.1 INSERÇÃO URBANA.....	24
4.2 IMPLANTAÇÃO .....	25
4.3 UNIDADE HABITACIONAL .....	27
5. MATERIAL E MÉTODO.....	29
6. ESTUDO DE CASO .....	30
6.1 CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE DO GATO – SP.....	30
6.2 CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO (CECAP).....	41
6.3 PARQUE DONGHU .....	52
7. ÁREA DE ESTUDO .....	66
7.1 CONTEXTO HISTÓRICO DE GUARATINGUETÁ.....	66
7.2 ANÁLISE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	68
7.3 O CONJUNTO HABITACIONAL .....	70
8. RESULTADOS .....	78
8.1 DIRETRIZ .....	78
9. PROPOSTA.....	80

9.1 POSSIVEL DESENHO DE IMPLANTAÇÃO.....	83
9.1.1 INSERÇÃO URBANA .....	83
9.1.2 SETORIZAÇÃO/PLANO DE MASSA .....	84
9.1.3 PLANTA BAIXA.....	86
9.1.4 PROGRAMA DE NECESSIDADES.....	88
9.1.5 FLUXOS E LEVANTAMENTO CLIMÁTICO.....	89
9.1.6 MOODBOARD .....	90
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	91
REFERÊNCIAS .....	93

## **1. INTRODUÇÃO**

No Brasil, o planejamento urbano e as políticas públicas de ordenamento do solo geralmente estão voltados para atender interesses específicos do mercado imobiliário para as classes com

maior poder aquisitivo, contribuindo para cenários urbanos segregados e desiguais (DEBIAZI; GUIMARÃES, 2018). É por meio das políticas públicas que o Estado tenta reverter esse quadro, tentando assegurar melhores condições e qualidade de vida para a população. No setor habitacional, a faixa de renda mais baixa é, sem dúvida, a mais urgente, dado que nela se concentra parte significativa do déficit habitacional brasileiro, de cerca de 5,6 milhões de domicílios (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2008).

A civilização humana mostrou-se capaz em gerar sociedades desiguais, e por isso sempre produziu espaços também desiguais. A questão habitacional no Brasil é reflexo da formação urbana da cidade, onde o Estado privilegia alguns grupos sociais, os mais poderosos. Nesse sentido, o problema habitacional vem de muito antes e é visível que até hoje a forma de produzir habitação ainda é incerta e problemática. (FERREIRA, 2012).

O processo de produção e ocupação herdado desde o BNH (Banco Nacional Habitacional), projetos homogêneos, em grande escala e pobre em questão de inserção urbana, vêm sendo reproduzido até os dias de hoje, porém agora com o programa Minha Casa Minha Vida como facilitador financeiro. Essa busca da produção em grande escala e de lucratividade impõem uma lógica que despreza os elementos da boa arquitetura, mesmo com arquitetos atuando em construtoras (FERREIRA, 2012 apud ASTONE, 2019). Outro órgão de produção habitacional é a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Ambos os órgãos continuam a construir empreendimentos monótonos, de largas escalas e de maneira desenfreada, com espaços que possuem a mesma configuração desde sua implantação até a proporção de seus blocos, podendo vir a ser replicados em qualquer região do país. Royer (2002) ainda complementa:

[...] a CDHU continuou a construir seu padrão de qualidade em torno do número de unidades produzidas, sem atentar para a inserção da moradia no desenvolvimento urbano. Além disso, passou a ostentar índices de eficiência financeira, sustentando o sucesso de sua política pelo Placar da Habitação. (ROYER, 2002, p. 182)

Este relatório é fruto do interesse e da reflexão sobre produção de moradias populares e a política habitacional brasileira. De acordo com Maricato (2009), a produção acadêmica sobre HIS (Habitação de Interesse Social), vem contribuindo para entender a precária condição habitacional brasileira. Dessa forma, essa produção ajuda a compreender e contribuir para a construção de um cenário diferente e mais justo. Com isso, trabalharemos um olhar mais específico, ao conjunto habitacional na cidade de Guaratinguetá (SP). Um conjunto fruto do programa CDHU, que traz em sua bagagem a monotonia da arquitetura carimbo na construção

e a inserção urbana deficitária, baseando – se na investigação urbana a ser feita durante a produção deste relatório.

## **1.1 OBJETIVO GERAL**

O objetivo inicial dessa pesquisa é fazer uma investigação urbana, como objeto de investigação o programa CDHU, analisando um projeto decorrente em Guaratinguetá (SP). Assim, permitindo a compreensão da sua problemática atual e conseqüentemente oferecer novas alternativas para sua requalificação.

### **1.1.1 Objetivos específicos**

- Compreensão acerca da temática da produção da habitação social no Brasil, compreendendo suas origens e os desdobramentos atuais no cenário nacional;
- Levantamento, leitura e análise do conjunto habitacional – Guaratinguetá, trazendo como delimitação as escalas de inserção urbana, implantação e da unidade habitacional;
- Realizar pesquisa, leitura e análise de projetos de referência, produzidos pelo Programa CDHU bem como por outras modalidades no cenário nacional, que permita extrair boas práticas de projeto de arquitetura;
- Realizar visitas técnicas em conjuntos consagrados que permitam compreender os desdobramentos dos projetos idealizados e sua real construção e impactos na vida dos moradores;
- Definição de uma proposta de requalificação do conjunto estudado – apresentando inicialmente a formulação de diretrizes para atender suas diferentes escalas e conseqüentemente dar desdobramento no seu estudo preliminar.

## **1.2 APRESENTAÇÃO**

O presente relatório foi estruturado em oito capítulos. Neste **capítulo um** apresenta-se a introdução, o objetivo e objetivo específico, dando início ao desenvolvimento.

No **capítulo dois** iremos abordar a problemática da habitação, desenvolvendo o Quadro Urbano do país, analisando seus reflexos do passado até a urbanização atual e suas conseqüências e, o Contexto Histórico da habitação no país, um breve texto pela passagem histórica da política habitacional no Brasil e os programas do governo na atualidade.

Feita a caracterização histórica da política habitacional, o **capítulo três** apresenta uma análise a partir de um Guia de Sustentabilidade da Caixa Econômica Federal a respeito do empreendimento habitacional e seu entorno. Mostrando através de mapas e figuras a relação do equipamento público diante um conjunto habitacional.

O **capítulo quatro** aborda os parâmetros de análise arquitetônicos de uma edificação social. Partindo de três escala: inserção urbana, implantação e por fim, unidade habitacional.

O **capítulo cinco** mostra a estrutura de pensamento, começando pelos Materiais e Métodos.

No **capítulo seis** apresenta-se as referências projetuais através dos Estudos de Casos.

Em continuidade, no **capítulo sete** mostra-se o levantamento da área de estudo, juntamente com a análise do município de Guaratinguetá e a apresentação do Conjunto Habitacional.

No **capítulo oito** mostra-se os resultados finais das pesquisas, resultado das análises e estudos. Nele é mostrado as problemáticas e potencialidade da área e suas diretrizes.

O **capítulo nove** trata da proposta exposta com soluções de algumas problemáticas apresentadas no decorrer do trabalho. É mostrado através de croquis, plantas e referências.

Por fim, o **último capítulo** trata das conclusões alcançadas a partir da análise do objeto de estudo do presente trabalho. Trazendo as considerações finais da autora.

## **2. A QUESTÃO HABITACIONAL NO BRASIL**

### **2.1 O QUADRO URBANO NO PAÍS**

O processo de urbanização do Brasil deu-se no século XX, no entanto não superou algumas características dos períodos coloniais que foram marcados pelo ofício do coronelismo, onde a concentração de terra, renda e poder eram políticas de favor e da aplicação abusiva da lei (MARICATO 2003). Desde décadas passadas quem obtinha de poder se beneficiavam dos melhores lugares para se viver e, os desenhos urbanos podiam servir tanto para garantir privilégios, quanto para tentar combater, em outros casos. É dever do Urbanismo garantir cidades mais juntas, vista a face trágica da desigualdade que marca as cidades brasileiras. Projetar cidades que ofereçam qualidade de vida para todos, sem distinção. No entanto, só será possível quando a miséria que se expõe nos assentamentos informais, desprovidos de necessidades básicas e mínimas, for erradicada. (FERREIRA, 2012).

Segundo Maricato (2013), em 1930 com as mudanças políticas, a regulamentação do trabalho urbano, incentivo a industrialização, reforça-se o movimento migratório do campo para a cidade. Em 1940 a taxa de urbanização passou de 30% para mais de 80%, números que se equivalem a países desenvolvidos, com formações urbanas mais antigas (FERREIRA, 2012).

O crescimento urbano, mesmo motivado por ciclo econômico virtuoso, gera paradoxalmente a queda da qualidade de vida, quando ocorre dentro de lógica urbanisticamente nociva. Assim, tanto nas grandes metrópoles como nas cidades médias, a explosão econômica e urbana não as mudou para melhor, mas, ao contrário, parece ter piorado os efeitos negativos (FERREIRA, 2012, p. 20).

A procura por habitação aumentou, beneficiando a especulação imobiliária, fazendo aumentar o valor das moradias e o preço do solo, surgindo favelas, loteamentos informais e fortalecendo a segregação socioespacial (DEBIAZI; GUIMARÃES, 2018). A segregação espacial no Brasil está diretamente ligada com a desigualdade social presente na sociedade, e no meio desse conflito está a questão de terra. Ferreira (2012), ao se referir do Estado como um dos percussores desse problema, afirma que:

O Estado “público” brasileiro construiu-se historicamente tratando o bem de todos como o bem de alguns, mais poderosos. A equação afetou dramaticamente o modelo da nossa urbanização. Ao longo de séculos, as áreas das cidades, as mais abonadas, foram claramente privilegiadas nos investimentos “públicos” urbanos, o que se deve à incorreta e injusta priorização dos gastos do Estado. Caberia a ele legislar, regular e controlar a ocupação do território de toda a cidade, das edificações formais e informais, prevenindo, fiscalizando, oferecendo alternativas de moradia ou até mesmo punindo quando necessário, mas sempre visando à organização de cidades para todos os habitantes (Ferreira, 2012, p. 27-28).

Um estudo feito pela Fundação João Pinheiro (2008), que é utilizado oficialmente pelo Governo, mostra um déficit habitacional quantitativo no Brasil é de 6.273.000 famílias, representando cerca de 22 milhões de pessoas que não possuem casa. O problema complementa-se com o chamado déficit qualitativo, contanto com 53 milhões de pessoas que não possuem condições básicas para viver, uma moradia digna, falta de infraestrutura e serviços básicos (BOULOS, 2012).

Esse panorama reflete não somente no espaço, não somente no que se refere à habitação em si, mas na dinâmica urbana de geral. Na morfologia, nos espaços públicos, na determinação dos espaços urbanos podemos encontrar marcas da violação do direito à moradia. Ferreira (2012, p. 11) confirma “As cidades são a expressão espacial das relações econômicas, políticas e culturais de uma sociedade e sua história. Por isso, são naturalmente espaços de conflitos e tensões”.

É, portanto, nesse cenário caótico de cidades heterogêneas, divididas e desiguais que se exprimem as violações ao direito da moradia, e que, em tese, deveriam nortear as políticas públicas de habitação de interesse social (HIS) no país.

## **2.2 CONTEXTO HISTÓRICO**

Após a revolução de 30, a habitação passa a ser entendida como uma questão do Estado. Em 1936, foi fundado o IAPI (Instituto de Aposentadoria e Pensões dos Industriários), maior instituto de previdência da época, projetou e edificou edifícios de moradia no período. Teve seus princípios criados pelo CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna), baseado na seriação, racionalização, compatibilizando qualidade e boa inserção urbana. O IAPI foi o mais importante órgão de produção habitacional do período no país (BONDUKI, 2014).

Após o golpe militar de 1964, destacaram-se outras ações perante a habitação coletiva, foi criado o Banco Nacional de Habitação (BNH) numa resposta do governo a crise de moradia existente no país, num momento de uma acelerada urbanização. O programa buscava dois grandes objetivos: o apoio da massa popular urbana ao governo ditatorial que se impunha, e estruturar nos moldes capitalistas a construção civil habitacional criando uma política de financiamento público. A estratégia do governo era a dinamização econômica, transformar o trabalhador em proprietário (ganhando a simpatia da população) e o incentivo a casa própria. Mas não foi bem desse jeito, as iniciativas do BNH voltado aos mais pobres não obtiveram um bom resultado. O BNH servia como um banco financiador, o que no final acabou-se vendo foi

o financiamento de casas para a classe média e não para os trabalhadores pobres, já que estes, não tinham dinheiro para continuar pagando o alto valor do financiamento. Nesse momento, as habitações começaram a perder a valorização de projeto arquitetônico. Eram projetos homogêneos, em grande escala e pobre em questão de inserção urbana, que era praticamente nula. Apesar das críticas ao sistema, o BNH teve importância incontestável no campo da produção habitacional, já que o período entre os anos de 1964 a 1986 o país teve a primeira Política Nacional de Habitação (BONDUKI, 2008 apud BACHTOLD, 2012; BOULOS, 2012).

No início da década de 1980 as políticas públicas se lançaram para a regularização de favelas e atualmente o programa com mais investimento é o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), lançado em março de 2009 pelo governo federal, como objetivo de avivar a atividade da construção civil, visto a crise econômica de 2009 que afetou grande parte dos países. (FERREIRA, 2012). Outro programa, criado pelo Governo do Estado de São Paulo em meados de 1984 (ROYER, 2002) é a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU). Os padrões de qualidade, ambos os programas, são projetos excessivamente brandos, e os empreendimentos, muitas vezes são pensados sem o cuidado de se projetar levando em consideração a qualidade arquitetônica e urbanística (FERREIRA, 2012).

Segundo Ferreira (2012) a produção pública de habitação tem o reflexo herdado do BNH, a péssima qualidade da produção, projetos de grande impacto ambiental, casas idênticas ou prédios com planta em forma de H, produzidas em larga escala pelo país inteiro.

O CDHU é um dos objetos de estudo desta pesquisa, pelo fato de o conjunto habitacional estudado ser fruto do programa. Com o decorrer do trabalho, será analisada a produção habitacional atual e como a qualidade habitacional tem respostas semelhantes aos problemas enfrentados em anos atrás.

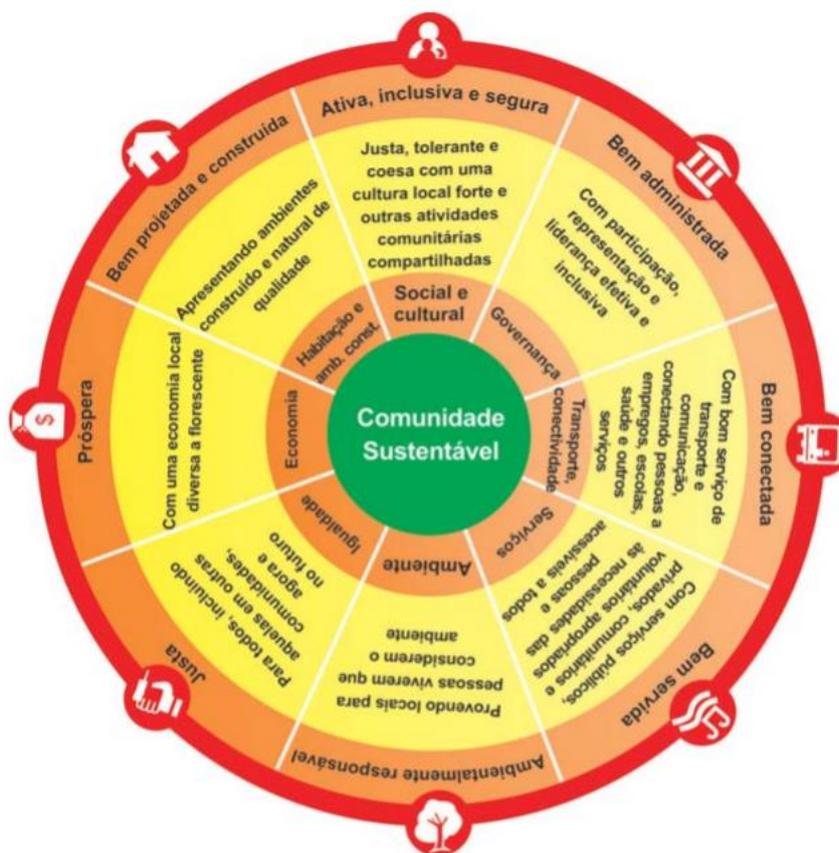
### **3. HABITAÇÃO E SUA RELAÇÃO COM O ENTORNO**

A Caixa Econômica Federal (2010) disponibiliza um Guia de Sustentabilidade e cita os equipamentos urbanos desejáveis no entorno de empreendimentos habitacionais. Um dos critérios de avaliação da qualidade de entorno para habitações mais sustentáveis, segundo o

guia, diz respeito à existência e distância de equipamentos urbanos comunitários de saúde, lazer e educação. E nesta etapa do trabalho iremos analisar esses dados e entender a necessidade de uma área estruturada no entorno de uma habitação coletiva.

Segundo o Guia de Sustentabilidade (2010), para se obter um empreendimento habitacional bem sucedido, é necessário a criação de comunidades ajustadas às necessidades de seus moradores. Uma forma usada para descrever comunidades sustentáveis é através do Disco Egan (Figura 1). O disco apresenta fatores que caracterizam comunidades sustentáveis e os apresenta em oito componentes vitais.

Figura 1. Disco Egan para comunidades sustentáveis.



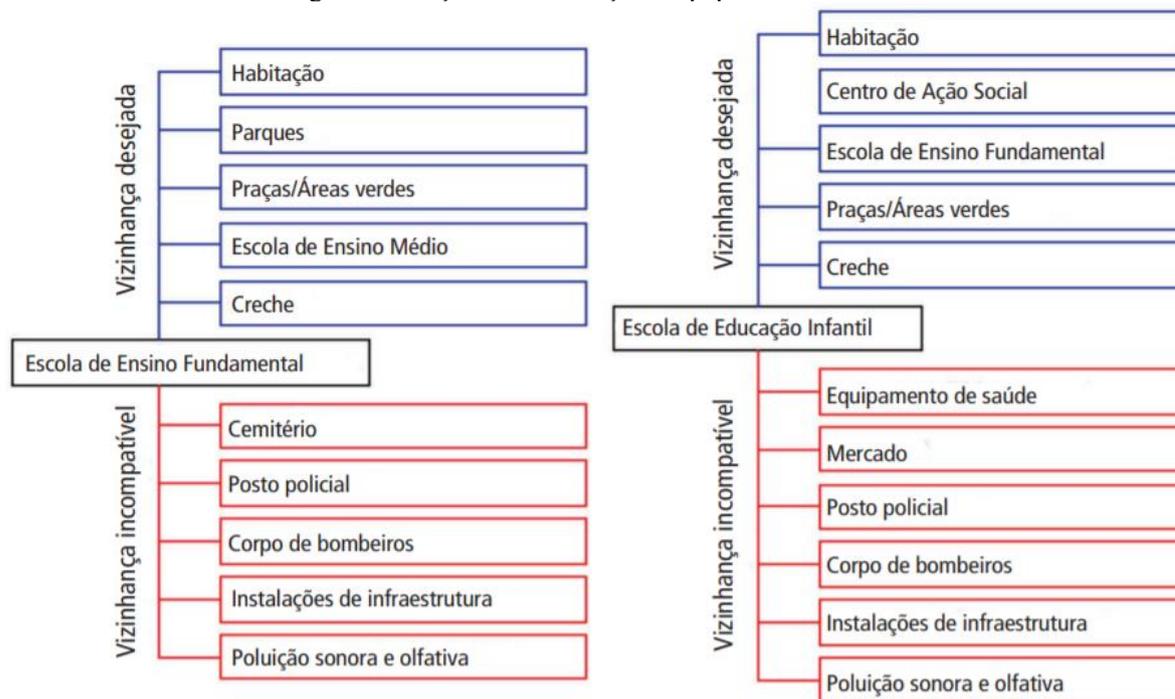
Fonte: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 2010

Quatro destes componentes (governança; justiça/ igualdade; prosperidade e vivacidade, inclusão e segurança) relacionam-se à sustentabilidade social da comunidade e dependem indiretamente das intervenções e interações de projetistas, empreendedores e empresas de construção. Os quatro componentes restantes (conectividade; disponibilidade de serviços; responsabilidade ambiental; e projeto e construção), por sua vez, estão diretamente relacionados ao planejamento e à produção de novos empreendimentos habitacionais (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2010).

Uma comunidade deve ter tamanho, escala e densidade suficiente, e layout efetivo que complemente o caráter local da comunidade, produza amenidades básicas na vizinhança e minimize o uso de recursos, incluindo a ocupação do solo. Uma comunidade sustentável requer um conjunto variado e bem integrado de habitações dignas e com diferentes tipologias e usos, flexíveis e adaptáveis, para acomodar famílias com uma variedade de tamanhos, idades, rendas e necessidades. Esta comunidade deve ter um “senso de lugar”, que transmita distinção local e sensação positiva para as pessoas e permita que os moradores se identifiquem, valorizem e se apropriem do espaço por eles habitado. As edificações, individuais ou coletivas, devem atender a diferentes necessidades ao longo do tempo, e minimizar o uso de recursos naturais durante sua construção, seu uso e sua manutenção. As áreas verdes e os espaços públicos devem ser executados com qualidade e contar com manutenção constante, procurando ser amigáveis e acessíveis a todos, o que inclui crianças, idosos e pessoas com deficiências (CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, 2010, p. 40)

Neves (2015) ao falar da relação do comportamento humano com o entorno diz que o planejamento de implantação de equipamentos deve-se levar em conta o impacto na vizinhança. E diz que, estudo de impacto de vizinhança está sendo exigido cada vez mais por prefeituras, sendo abordados tópicos como tráfego, ruídos, estacionamento, limpeza, entre outros. Com relação aos usos no entorno urbano existem equipamentos que se complementam ou atraem novos serviços.

Figura 2. Relação de vizinhança de equipamentos entre si.



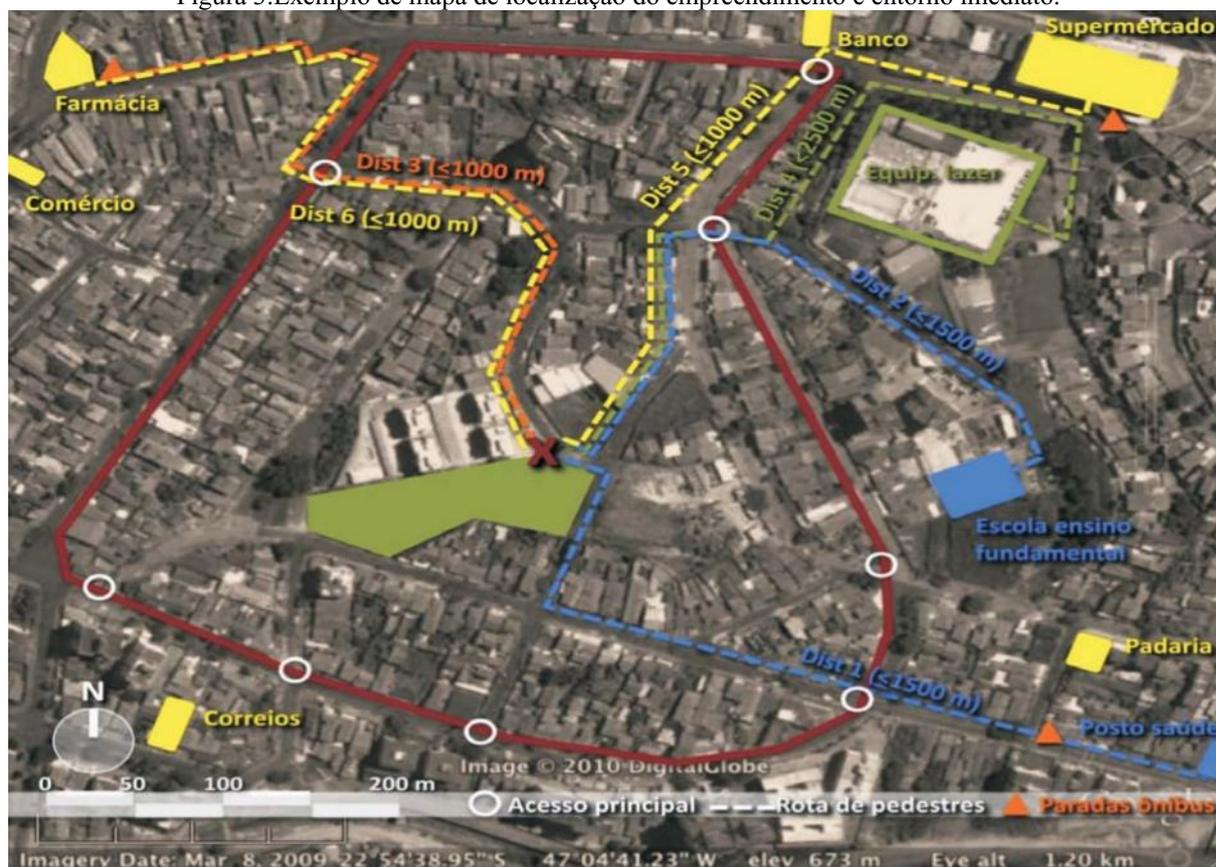
Fonte: NEVES, 2015.

São elencados os equipamentos que são desejáveis e indesejáveis na relação de vizinhança entre equipamentos e partir disso é possível esboçar diagramas para a implantação ou realocação de equipamentos (SANTOS, 1988 apud NEVES, 2015).

### 3.1 QUALIDADE DO ENTORNO

Segundo o Guia Sustentável (2010), a inserção do empreendimento na malha urbana dotada ou que seja dotada até o final da obra de infraestrutura básica, como pavimentação, rede de abastecimento, energia elétrica, rede de transporte público regular, escolas, comércios, equipamentos de lazer, entre outros. Na Figura 3 apresenta um mapa de localização do empreendimento e entorno imediato:

Figura 3. Exemplo de mapa de localização do empreendimento e entorno imediato.



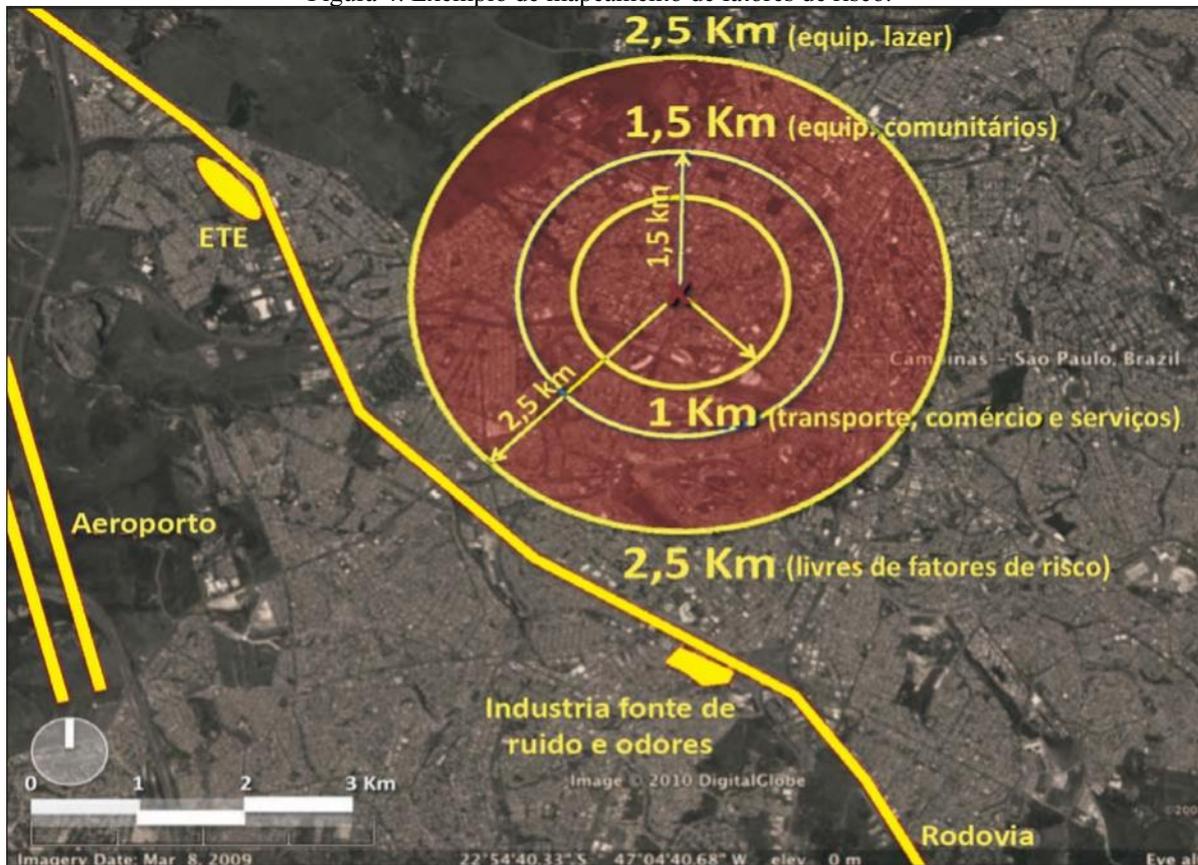
Fonte: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 2010.

A disponibilidade de infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e comércio nas proximidades do empreendimento proporciona qualidade de vida aos moradores. Ferreira (2012) ao explicitar sobre a importância da presença de infraestrutura e equipamentos diz que equipamentos no bairro eliminariam a necessidade de espaços equivalentes no empreendimento, podendo aumentar a área da unidade habitacional. Na prática, áreas que serviriam de espaços de convívios e de lazer nos empreendimentos habitacionais são feitas de estacionamentos, sobrando o “resto” da implantação para área de paisagismo e uma pequena parte para interação dos moradores. E o bairro, na maioria dos casos, não é dotado de infraestrutura de qualidade, equipamentos urbanos mínimos, se não, inexistentes. Resultando em uma pobre inserção urbana, sem uma conectividade com a cidade.

Considerar o impacto do entorno em relação ao empreendimento buscando o bem-estar, a segurança e a saúde dos moradores. De acordo com o Guia de Sustentabilidade da Caixa Econômica Federal (2010) um indicador seria a inexistência, em um raio de, pelo menos, 2,5 quilômetros, marcado a partir do centro geométrico do empreendimento, de fatores que

prejudiquem o bem-estar dos moradores, tais como: fontes de ruídos excessivos, odores e poluição, entre outros. A partir disso, na Figura 4, apresenta-se um mapa de fatores de risco:

Figura 4. Exemplo de mapeamento de fatores de risco.



Fonte: CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 2010.

A construção de um empreendimento causa impactos e adaptações, no ambiente em que é inserido, que vão desde a escala da habitação até uma escala local, do bairro ou da comunidade. Para melhorar a qualidade de vida dos cidadãos, é necessário prever esses impactos, realizando um estudo de viabilidade que analise a situação atual do entorno quanto à existência de infraestrutura básica, serviços, equipamentos comunitários e comércio com capacidade para atender às necessidades dos futuros moradores (CAIXA ECONOMICA FEDERAL, 2018 p. 3)

A investigação feita neste trabalho se dá através de um conjunto habitacional já edificado e implantado. Através dessa análise serão considerados alguns parâmetros, aqui expostos, para a

proposta de uma requalificação no entorno da habitação, visando a melhora da qualidade da vida dos moradores.

## **4. PARÂMETROS DE ANÁLISES ARQUITETÔNICAS**

Neste capítulo apresento uma análise destacando três escalas: da inserção urbana, implantação e unidade habitacional. Acredito que uma boa solução que englobe essas três escalas é capaz de garantir uma moradia de qualidade, permitindo o desenvolvimento da vida domiciliar e da vida urbana. Essa análise se deu através do trabalho *Produzir Casas ou Construir Cidades?* coordenado por João Sette Whitaker Ferreira, 2012.

A inserção diz respeito a escala da metrópole, levando em consideração localização e estrutura de equipamentos urbanos. A implantação diz respeito à escala da vizinhança próxima, fluidez do projeto e forma que se comporta no terreno. E unidade remete ao espaço familiar íntimo e suas relações entre os cômodos e usuários.

### **4.1 INSERÇÃO URBANA**

O que seria uma boa inserção urbana no âmbito da habitação? De modo geral seria aquela que incluísse habitação dentro da cidade, com qualidade e infraestrutura. Ferreira (2012 p. 68) afirma que:

A adequada inserção urbana de um empreendimento habitacional é garantida por boa localização na malha urbana, em regiões com infraestrutura instalada e providas de serviços e equipamentos urbanos. Além disto, o conjunto habitacional bem inserido na cidade deve estar próximo a estabelecimentos de comércio e serviços e de equipamentos de educação, saúde, cultura e lazer. A acessibilidade em tempo adequado a centralidades regionais e locais e a integração à rede de transporte público também são necessárias. Em outras palavras, um empreendimento habitacional bem inserido na cidade é aquele comprometido com processo de urbanização justo e democrático, que garanta qualidade de vida aos moradores e aos demais cidadãos impactados por ele, direta ou indiretamente. (FERREIRA, 2013, p. 68).

Um terreno bem inserido na cidade viabiliza as condições de vida, diminui gastos (por exemplo com transporte), maior facilidade de empregos, acesso a equipamentos. A dificuldade de acesso aos serviços e infraestrutura urbanos (saneamento deficiente, transporte precário, drenagem inexistente, difícil acesso aos serviços de saúde, educação, creches, etc.) somados a menor facilidade de empregos, exposição a violência, drogas, discriminação contra mulher e crianças, difícil acesso ao lazer, são exemplos de uma das faces mais importantes ao pensar no desenvolvimento de um empreendimento habitacional, a inserção. A segregação urbana ou

ambiental também contribui diretamente para a desigualdade social (MARICATO 2003). Porém, o problema da inserção pode ser relativo dependendo do porte da cidade, estar localizado na franja de uma cidade de pequeno porte pode implicar melhor condição de acessibilidade do que na franja de uma cidade-dormitório de grande região metropolitana (FERREIRA, 2012).

Sistemas de abastecimento de água, coleta e tratamento de esgotos, pavimentação, iluminação pública, energia elétrica, coleta de lixo e drenagem adequada das águas pluviais são serviços básicos e essenciais necessários em empreendimentos habitacionais. A localização em área que já conta com infraestrutura instalada também é importante, não implicando extensão das redes, assim como a proximidade a pontos de comércio, serviços básicos e equipamentos educacionais, de saúde, cultura e lazer. Além disso a acessibilidade a esses equipamentos, preferencialmente, acessíveis por rota de pedestres (FERREIRA, 2012).

Ferreira (2012) ainda complementa, em um empreendimento habitacional com uma boa adequação a malha urbana existente, tem de certificar um diálogo harmonioso entre os eixos de circulação do conjunto e os existentes no entorno e o uso e acesso público do térreo. Elementos de ruptura física e visual da paisagem e de isolamento como muros e grades quebram a fluidez. Os muros trazem uma falsa sensação de segurança, do fato que, com o rompimento da visão, pode acabar trazendo resultados opostos. Espaços fluidos que trazem uma livre circulação e uma visão clara do espaço, geram naturalmente maior segurança.

A inserção urbana de um empreendimento, como dito, é a base para garantir uma boa qualidade de vida aos moradores.

## **4.2 IMPLANTAÇÃO**

A análise da implantação leva em consideração a integração do projeto com o seu entorno e o espaço configurado pelas suas construções. Ferreira (2012) alega que a boa implantação de um empreendimento habitacional presume a sua adequação à topografia do terreno, boa relação entre as edificações e os espaços livres e verdes, de modo a garantir conforto ambiental e espaços apropriados à permanência e convívio e à circulação. Além disto, deve garantir a integração do conjunto à malha urbana, sem muros e grades, com densidade demográfica e dimensionamento adequados, de forma a conversar e otimizar o uso e ocupação do solo urbano, sobretudo em lugares providos de equipamentos e serviços urbanos subutilizados ou ociosos.

Na escala de implantação muitas empresas adotam padrões de habitações por todo país, sem levar em consideração o terreno, condições socioespaciais, climáticas, ambientais, entre outras. São as chamadas construções carimbos. Desta forma, a falta de cuidado e preocupação influenciam diretamente no resultado e na arquitetura do espaço. Villa e Ornstein (2013) ao descreverem a HIS (Habitação de Interesse Social) analisam que:

Descrições da HIS no Brasil, especialmente nas grandes áreas metropolitanas, incluem elementos de uma arquitetura não humanizada, como monumentalidade, alta densidade de ocupação, falta de paisagismo e de acuidade estética por meio do uso excessivo de objetos artificiais, e a preocupação descomedida com segurança em oposição a proteção. A monotonia do espaço, das cores e dos detalhes são elementos arquitetônicos que apontam nesse sentido, prevalece ainda a falta de manutenção dos edifícios e dos terrenos (VILLA; ORNSTEIN, 2013, p. 151).

Os carimbos que se repetem são arranjos pré-definidos para a disposição das edificações, vagas de estacionamento, áreas verdes e de lazer, na tentativa de minimizar custos e racionalizar a construção. A área do estacionamento de uma habitação, em alguns casos, é o fator limitante da implantação dos edifícios no terreno. Ferreira (2012, p. 63) completa, “o objetivo primeiro não é atingir a melhor implantação para os edifícios em termos de conforto ambiental ou garantia de privacidade, mas obter a maior área de estacionamento”. Os bolsões de estacionamento formados entre os edifícios verticais causam uma qualidade inferior para o ambiente, áreas pavimentadas e sem sombreamento, falta de permeabilização, contribuindo para o aumentando o calor no térreo. Além disso, tomando lugar de áreas que poderiam servir de lazer e convívio aos moradores.

Um adequado paisagismo na edificação garante um conforto ambiental com acesso ao sol e ventilação cruzada nas diferentes estações do ano, melhora o microclima local, a permeabilização do solo, valorizando e recuperando elementos naturais. Porém, ao que se vê, as áreas verdes são projetadas nos espaços que sobram após a implantação dos edifícios e locação dos automóveis, sendo a sobra do espaço. Resumindo-se em algumas vegetações pontuais sem muito valor agregado (FERREIRA, 2012).

As áreas de lazer e convívio de empreendimentos habitacionais, em alguns casos, não são pensadas como parte importante do projeto (estacionamentos tem mais valor agregado), porém devem ser mecanismo de integração entre o empreendimento e a cidade. Ao falar da relação com a cidade, Ferreira (2012 p. 82) considera: “a presença de equipamentos públicos no bairro, para a prática de esportes ou atividades culturais, eliminaria a necessidade de espaços

equivalentes internos aos empreendimentos, buscando-se em lugar disso aumento da área útil de cada unidade”.

A implantação de um empreendimento vai muito além da organização no terreno, que é muito importante também, é por meio dela que se introduz um conjunto mais harmonizado, com qualidades urbanísticas, conforto, entre outros.

### **4.3 UNIDADE HABITACIONAL**

A produção atual do segmento econômico apresenta, em linhas gerais, três tipos de edificação, definidas para cada empreendimento de acordo com a demanda, viabilidade financeira, municipal, custo da terra, entre outros. São eles: empreendimentos horizontais, verticais sem elevador, verticais com elevador (FERREIRA, 2012). Nessa investigação iremos analisar com prioridade o empreendimento vertical sem elevador - o caso da habitação estudada nesse relatório.

Os empreendimentos verticais sem elevadores são os mais reproduzidos no país. São considerados mais viáveis economicamente por abster do uso de elevador, em razão do seu número de pavimentos (quatro ou cinco), normalmente previstos na legislação municipal. Apresentam unidades no térreo, geralmente apresentam a planta em formato “H”, historicamente usada na construção de moradia popular. Os problemas da inserção urbana e implantação são vistas geralmente nessa tipologia de empreendimentos, onde o uso de grades e muros é bem comum, forte adensamentos, térreos impermeabilizados e a priorização das vagas de automóveis, não levando em conta suas áreas de convívio. Pelo país temos repetições tipológicas sem levar em conta clima e nem região de implantação. Não se tem uma análise mais aprofundada a respeito da composição, levando em consideração, conforto, morfologia do terreno, a necessidade das famílias, grupos sociais, entre outros (FERREIRA, 2012).

Boas soluções tecnológicas e de projeto arquitetônico nas escalas da edificação e da unidade habitacional são aquelas comprometidas com a redução dos impactos ambientais, e, sobretudo, com o conforto do usuário, no correto dimensionamento dos ambientes e na adoção de orientações adequadas das edificações, que privilegiem a captação dos ventos dominantes e da iluminação natural, e nos arranjos dos ambientes nas unidades, de modo a atender aos diferentes perfis e composições familiares e grupos sociais (FERREIRA, 2012, p. 93).

Segundo Ferreira (2012), o conforto ambiental das unidades deve priorizar o conforto acústico e térmico, boa ventilação e iluminação. Aspectos relacionados a adequadas alternativas projetuais de acordo com o clima e região. Visto que muitas construtoras não dão valor a essa questão nos conjuntos habitacionais voltados ao “segmento econômico” repetindo plantas e sistemas construtivos por todo o país. Além disso, as dimensões mínimas de uma unidade precisam contemplar os espaços necessários para as famílias, prever usos mistos. Porém de forma geral, as construtoras optam pelas dimensões mínimas com ambientes monofuncionais, apenas para cumprir a uma única função. O autor ainda conclui:

As construtoras e incorporadoras têm optado pelas dimensões mínimas dos ambientes exigidas pelos órgãos de aprovação, comprometendo seriamente a qualidade de vida dos moradores. Há uma tipologia “modelo”, reproduzida amplamente, com área inferior a 45m<sup>2</sup>. Não é possível aceitar que seja confortável um apartamento de 45m<sup>2</sup> para dois dormitórios, ou seja, com possibilidade de comportar cinco pessoas. Isso significa 8,8 m<sup>2</sup> por pessoa. A título de comparação, o BNH indicava área mínima de 12m<sup>2</sup> por pessoa. A redução das áreas das unidades não ocorre em razão de diminuição do número de cômodos. Ou seja, tem-se número grande de ambientes, com dimensões demasiadamente reduzidas (FERREIRA, 2012, p. 89).

## **5. MATERIAL E MÉTODO**

Como metodologia, parte da compreensão da questão habitacional no país, buscando entender a problemática envolvendo a habitação no Brasil com a consulta de exemplares que fazem uma abordagem analítica e abrangente sobre tal assunto. Autores como João Sette Ferreira, Ermínia Maricato, Simone Barbosa Villa, Sheila Walbe Ornstein, entre outros, são alguns exemplos que, por meio do estudo de sua produção bibliográfica, auxiliaram nesta investigação.

Em entrevista de caráter exploratória para reconhecimento da área e da problemática do conjunto habitacional a ser estudado neste trabalho, foi utilizado o estudo de Avaliação Pós-Ocupação (APO). As perguntas feitas aos moradores, ao longo de uma conversa descontraída, tiveram de base um questionário presente na bibliografia “Avaliação da qualidade da Habitação de Interesse Social” das orgs. Raquel Blumenschein, Elane Ribeiro Peixoto e Cristiane Guinácio. Nesta conversa, com os moradores, foi possível levantar referências da área urbana, índice de satisfação em relação à área residencial e à vizinhança mais extensa, e relacionar os parques e instituições locais (escolas, sistema de transporte, delegacia de polícia, hospitais ou clínicas e administração do conjunto habitacional). E também, nessa visita ao conjunto, pode-se fazer leituras espaciais por meio das fotos tiradas pela autora.

Além disso, para uso de estudo, também foi usado como referência o trabalho “Produzir Casas ou Construir Cidades?” coordenado por João Sette Whitaker Ferreira, como já citado a cima. Nesta análise procura-se destacar três escalas: da inserção urbana, implantação e unidade habitacional, acreditando que uma boa solução que englobe essas três escalas é capaz de garantir uma moradia de qualidade.

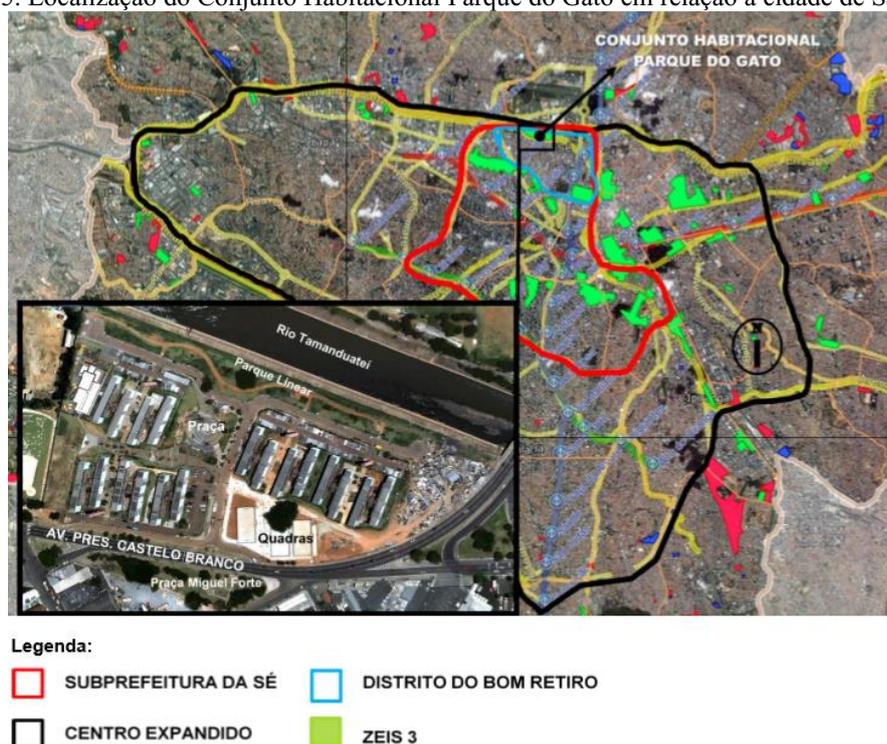
A identificação e a elaboração de mapas temáticos, de diversos aspectos analisados, foram feitas com o programa computacional Quantum Gis (QGIS), um software livre multiplataforma de Sistema de Informações Geográficas, as representações de figuras foram feitas através dos programas SketchUp e Photoshop.

## 6. ESTUDO DE CASO

### 6.1 CONJUNTO HABITACIONAL PARQUE DO GATO – SP

O Conjunto Habitacional Parque do Gato está localizado na Área Central da cidade de São Paulo, mais precisamente na subprefeitura da Sé, no distrito do Bom Retiro, na confluência entre os Rios Tamanduateí e Tietê. Próximo à Marginal do Tietê, em frente ao Anhembi.

Figura 5. Localização do Conjunto Habitacional Parque do Gato em relação a cidade de São Paulo.



Fonte: Victoriano Pedrassa, 2013.

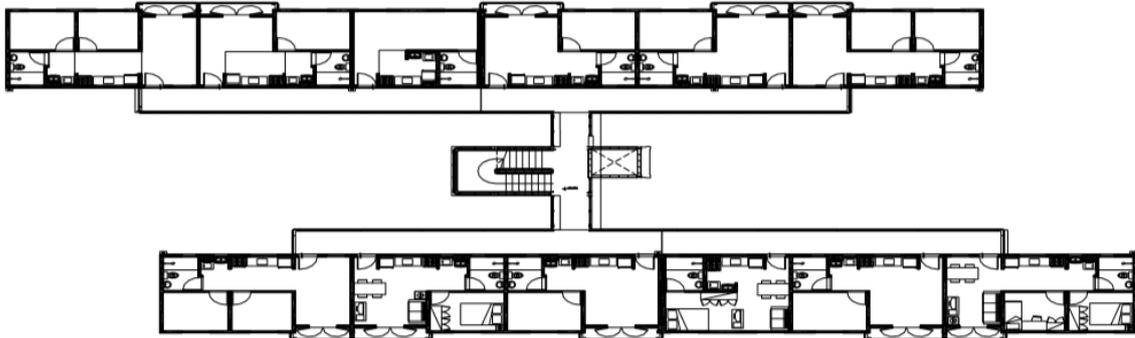
O projeto do conjunto Parque do Gato teve sua concepção na COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo), sendo o projeto final desenvolvido pelo escritório Peabiru – Trabalhos Comunitários e Ambientais. O projeto foi implantado em uma área que estava parcialmente ocupada pela Favela do Gato (que foi totalmente suprimida com a construção do empreendimento) (Figura 6), e constitui-se de 486 unidades habitacionais, divididas em 9 blocos residenciais, que compõem quatro condomínios independentes. Há diferentes tipologias de unidades, variando de quitinetes a apartamentos de dois dormitórios (Figura 7).

Figura 6. Obras de construção do Conjunto Parque do Gato.



Fonte Peabiru

Figura 7. Planta Pavimento Tipo – C. H. Parque do Gato.



Fonte: COHAB-SP / Gerência de Projeto, 2006 apud João Cantero, 2008.

Figura 8. Vista área – implantação Conjunto Habitacional Parque do Gato.



Fonte: Victoriano Pedrassa, 2013.

O conjunto entregue aos moradores (2004) conta com uma creche (CEI – Centro de Educação Infantil), um Parque Linear ao norte do conjunto, às margens do Rio Tamanduateí (onde era localizado a Favela do Gato). Além desses equipamentos, o projeto também prevê uma área comercial (sendo entregue posteriormente). O projeto básico incluía uma grande diversidade de equipamentos sociais e de lazer abertos à cidade, porém nunca foi totalmente executado.

Figura 9. Implantação do Conjunto Parque do Gato.



**Legenda:**

- 01 – Blocos Habitacionais ("H") - HIS
- 02 – Creche (Azul)
- 03 – Edifício Comercial (Vermelho)
- Condomínio- A
- Condomínio- B
- Condomínio- C
- Condomínio- D

-  ZEIS-3
-  Condomínios

Fonte: Victoriano Pedrassa, 2013.

O Empreendimento apresenta uma extensa área verde ao norte, uma praça no interior do conjunto e quadras poliesportivas. Esses equipamentos podem ser utilizados e acessados por visitantes, além dos próprios moradores.

Figura 10. Vista área - Reurbanização da Favela do Gato, arquitetos Tereza Herling e Wagner Germano.



Fonte: João Sette Withaker Ferreira. Disponível em:  
<<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3950>>. Acessado: 02/08/2020.

Figura 11. Vista – Conjunto Parque do Gato.



Fonte: Peabiru

Um projeto para o seu entorno foi elaborado pelo escritório Raul Pereira Arquitetos Associados, trazendo um projeto de lazer para o entorno do conjunto.

Figura 12. Vista – Projeto Parque do Gato.



Fonte: Raul Pereira Arquitetos Associados.

Figura 13. Vista – Projeto Parque do Gato.



Fonte: Raul Pereira Arquitetos e Associados.

As imagens mostram uma infraestrutura de lazer, contando com quadras, grandes espaços verdes, uma infraestrutura de parque e uma ligação, por meio de passarela, com a outra margem do Rio Tamandateí. Trazendo referência de paisagem e espaço para o conjunto e o bairro.

Figura 14. Vista – Projeto Parque do Gato – Equipamentos Públicos.



Fonte: Raul Pereira Arquitetos e Associados.

Em suma, se trata de um estudo de caso que envolve o contexto histórico da área, apresentando propostas de conexão do conjunto com seu entorno. Apesar de não implantados alguns parâmetros do projeto, apresenta soluções e ideias para repensar o uso externo e otimizar o espaço, visando valorizar e qualificar o projeto como um todo. Partindo da implantação à relação com o bairro.

Além disso, o Parque do Gato se transformou em uma galeria a céu aberto a partir de 2013, realizando sua primeira edição do projeto Revivarte, selecionado pelo VAI (Programa para a Valorização de Iniciativas Culturais de São Paulo). Selecionados artistas e os painéis, foram pintadas 26 empenas cegas (as paredes sem janelas) de 36, em um total de 18 prédios.

Figura 15. Mural Parque do Gato.



Fonte: Portal Aprendiz Uol. Disponível em:

< Artistas transformam conjunto habitacional em galeria a céu aberto - Portal Aprendiz (uol.com.br)> .

Acessado: 01/12/2020.

E não são quaisquer desenhos: as pinturas se baseiam nos relatos de vida dos moradores e refletem o cotidiano e a realidade de quem vive por ali.

Ao lado de nomes como Mundano, Fel e RMI, o grafiteiro SubTu é um dos idealizadores do Revivarte. Ele ressalta o lado democrático do projeto, tanto para os artistas que participaram da segunda edição, como para a comunidade do Parque do Gato. Todos os moradores receberam cédulas para votar nos desenhos que queriam ver estampados nas paredes dos prédios. Eles têm duas medidas: 11m x 5m e 14m x 5m.

Figura 16. Mural Parque do Gato.



Fonte: Portal Aprendiz Uol. Disponível em:  
< Artistas transformam conjunto habitacional em galeria a céu aberto - Portal Aprendiz (uol.com.br)> .  
Acessado: 01/12/2020.

O projeto também realizou um mutirão de revitalização do espaço. Aos finais de semana, a iniciativa promoveu atividades culturais com foco especial nas crianças do Parque do Gato.

Pipa, costura, pintura de camisetas, música, desenho e graffiti foram temas de algumas oficinas realizadas.

Figura 17. Mural Parque do Gato.



Fonte: Portal Aprendiz Uol. Disponível em:  
< [Artistas transformam conjunto habitacional em galeria a céu aberto - Portal Aprendiz \(uol.com.br\)](http://Portal Aprendiz (uol.com.br))> .  
Acessado: 01/12/2020.

Figura 18. Mural Parque do Gato.



Fonte: Portal Aprendiz Uol. Disponível em:  
< [Artistas transformam conjunto habitacional em galeria a céu aberto - Portal Aprendiz \(uol.com.br\)](http://Portal Aprendiz (uol.com.br))> .  
Acessado: 01/12/2020.

O projeto Revivarte tem a intenção de chegar a outras comunidades de São Paulo. Acreditando que ações como essa melhoram a autoestima dos moradores e mostram que a união pode ajudar a conseguir o que quiserem. Além, é claro, de semear o interesse das pessoas pela arte.

## 6.2 CONJUNTO HABITACIONAL ZEZINHO MAGALHÃES PRADO (CECAP)

O Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado, ou Parque CECAP, está localizado na cidade de Guarulhos, no nordeste da Região Metropolitana de São Paulo.

Figura 19. Vista do Conjunto Zezinho Magalhães Prado.



Fonte: Nelson Kon

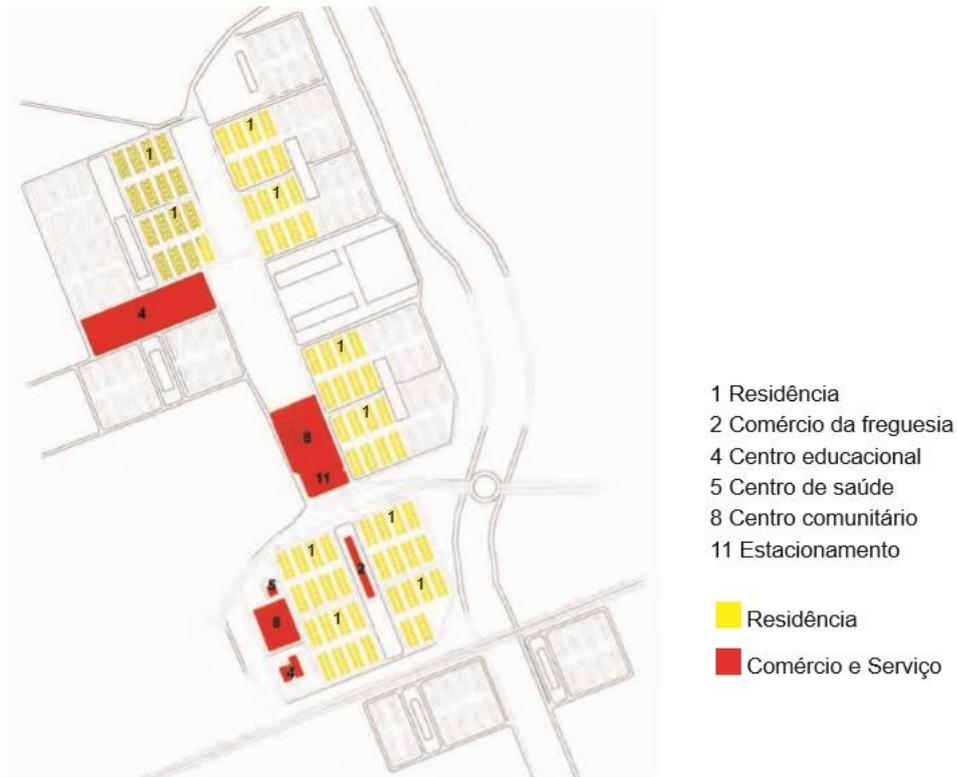
Projeto de Vilanova Artigas, em 1997, o conjunto habitacional foi construído em um terreno de aproximadamente 1.800.000 m<sup>2</sup>. Projetado para 50 mil habitantes, que com a larga escala, previa, além das moradias, serviços como: escola, comércio, teatro, igreja, centro de saúde, quadras poliesportivas, entre outros (CERÁVOLO, 2007; SEGAWA, 1999 apud MAIA, 2008).

Figura 20.. Implantação Proposta.



Fonte: CECAP, 16/10/1978 - Planta Geral – desenho 1 apud MAIA, 2008 (Elaborado por Rachilene Maia)

Figura 21. Implantação Executada.

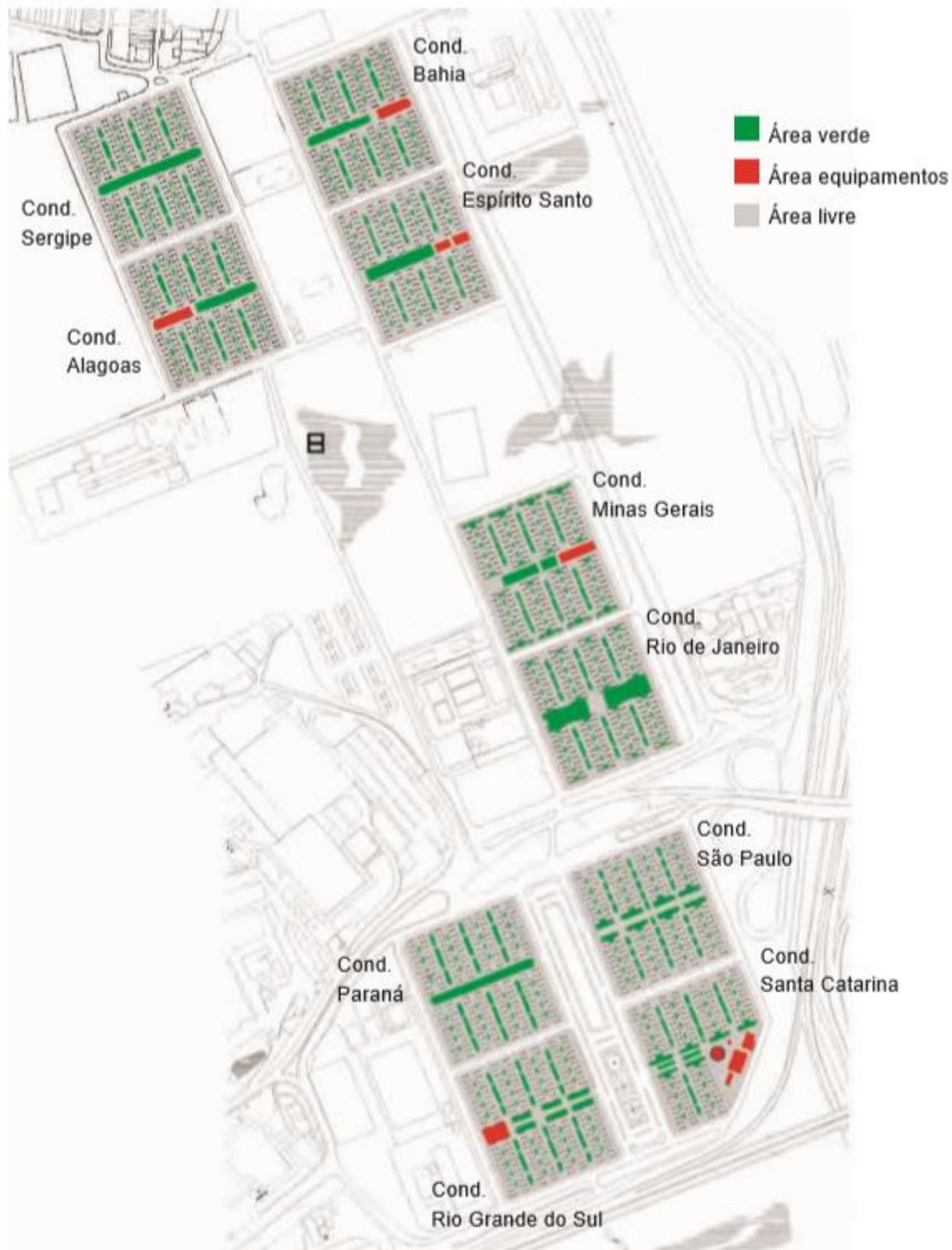


Fonte: CECAP, 16/10/1978 - Planta Geral – desenho 1 apud MAIA, 2008 (elaborado por Rachilene Maia)

Segundo Maia (2008), O projeto não foi executado como um todo, construindo apenas uma parte dos edifícios destinados à moradia e parte destinado aos equipamentos públicos propostos. No projeto de urbanismo do CECAP (Figura 17) foram locados apenas 165 blocos, totalizando 9.900 habitações, aproximadamente 45% da proposta inicial.

O espaço livre entre os terrenos, mais as escadas abertas e as áreas livres proporcionam e potencializam a convivência entre os moradores, propondo uma continuidade visual entre a circulação horizontal do terreno e o seu entorno imediato. No pavimento térreo, são áreas divididas entre espaços de circulação de pedestres e veículos; recreação e áreas verdes. Com a relação diversificada e livre do pavimento, fomenta a relação humana e o convívio social.

Figura 22. Planta Pavimento Térreo.



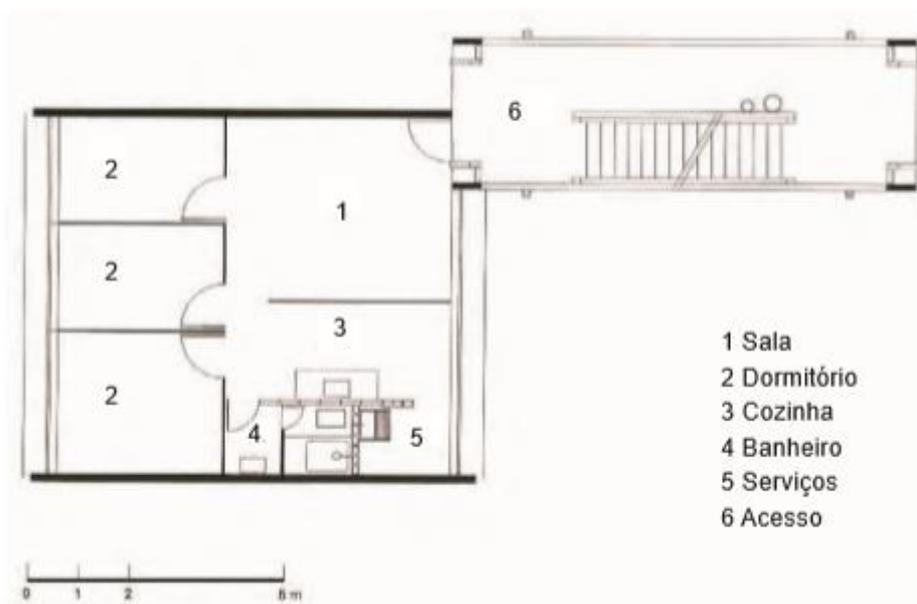
Fonte: GEGRAN – Prefeitura de Guarulhos, Depart. De Planejamento e Projeto apud MAIA, 2008.

No projeto do conjunto Cecap Guarulhos foi adotada a repetição de uma unidade tipo. O agrupamento de unidades forma os edifícios habitacionais laminares com quatro pavimentos

(térreo, mais três pavimentos) justapostos em pares numa malha ortogonal. São servidos por caixas de escadas que ligam os edifícios em pares, transformando-os em um único bloco com pátios internos. A dispensa dos corredores internos aos apartamentos através da disposição das caixas de escadas permitiu aos apartamentos possuírem aberturas para as duas faces do edifício, favorecendo iluminação e ventilação (CUNHA, 2009; KAMITA, 2000; ZEIN, 2005 apud MAIA, 2008).

As plantas de 64 m<sup>2</sup> foram projetadas para famílias de até 3 filhos, composta por dormitórios, sala, cozinha, banheiro e área de serviço. Porém, as divisórias internas dos apartamentos possuem 9 cm de espessura, possibilitando modelagens e variações diferentes dependendo da necessidade do morador. Em alvenaria, apenas as paredes que compõe a cozinha, banheiro e área de serviço.

Figura 23. Planta tipo – unidades habitacionais.



Fonte: ROCHA, 2006 apud MAIA, 2008.

A área de circulação vertical em frente as portas de acesso dos apartamentos são áreas importantes de uso comum. Tem um caráter de área privada em relação ao condomínio, porém existe o acesso a outros moradores e visitantes, pertencendo ao cotidiano do conjunto.

Figura 24. Área comum - escada.

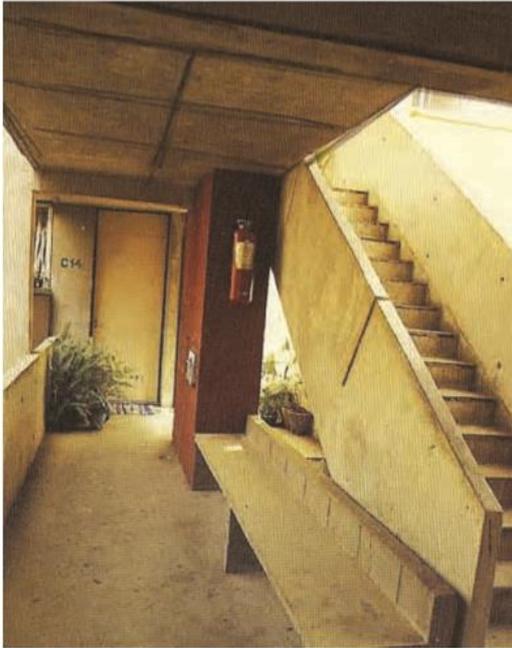


Imagem 19: Área comum - escada  
Fonte: ARTIGAS (1997, p. 150)



Soluções desse projeto remetem aos cinco pontos de Le Corbusier, como construções em pilotis, janelas em fita, edifícios em forma de lâminas, entre outros. Uma arquitetura moderna, que está presente na proposta do Conjunto Zezinho Magalhães Prado.

Figura 25. Conjunto Habitacional Zezinho Magalhães Prado - varias.



Fonte: Nelson Kon.

Abaixo estão apresentadas imagens de áreas e Equipamentos Coletivos que foram realizados juntamente com as habitações:

Figura 26. Praça Mamonas Assassinas.



Fonte: Fabiana Cerávolo.

Figura 27. Central de Abastecimento Zezinho Magalhães.



Fonte: Solimar Mendes Isaac.

Figura 28. Conselho Comunitário do Parque CEÇAP.



Fonte: Fabiana Cerávolo.

Figura 29. EEPG Francisco Antunes Filho à esquerda; Complexo de Escolas (EEPSG Vereador Elido Oliveira Neves, CEFAM e EEPG Leopoldo Gentil Júnior) à direita.



Fonte: Fabiana Cerávolo.

Figura 30. Hospital Geral



Fonte: Fabiana Cerávolo.

Figura 31. Campo de Futebol e Quadra Poliesportiva



Fonte: Solimar Mendes Isaac.

Figura 32. Centro de Saúde.



Fonte: Solimar Mendes Isaac.

### 6.3 PARQUE DONGHU

O Parque Donghu está localizado em Xangai, na China e uma área de 5.000 m<sup>2</sup>. Tendo como arquiteto paisagista o escritório Design Land Collaborative Ltd. Seu projeto foi desenvolvido nos anos de 2013 e 2014 e sua obra executada em 2016.

Figura 33. Parque Donghu.



Fonte: World Landscape Architect.

A ‘Former French Concession’ em Xangai, na China, foi uma concessão estrangeira de 1849 a 1943, que se expandiu progressivamente no final do século XIX e início do século XX. Durante grande parte do século XX, a área coberta pela antiga concessão francesa permaneceu, e ainda é hoje o principal distrito residencial e de varejo de Xangai. Apesar do redesenvolvimento nas últimas décadas, a área mantém um caráter distinto e é um destino turístico popular como uma área urbana madura da histórica Xangai. Bairros de baixo e médio porte de uso misto oferecem uma grande diversidade de tipologias de construção para usos residenciais e comerciais. As conexões espaciais entre espaços públicos e privados são enriquecidas por uma densa rede de becos e pistas, ruas cruzadas estreitas, inúmeros cruzamentos para faixas de pedestres, pequenos parques e calçadas sombreadas com assentos ao ar livre. É esse espaço não fechado entre edifícios e sem automóveis que dá a essa área inclusão social e cultural.

Figura 34. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Figura 35. Bancos que caem da treliça podem ser usados em ambos os lados.



Fonte: World Landscape Architect.

Figura 36. Antes e depois da cerca de ferro.



Fonte: World Landscape Architect.

Anteriormente um hotel privado com uma cerca de ferro forjado como barreira física. Abriu-se o parque até Huai Hai Lu, com o Donghu Park se tornando parte da Huai Hai Road e da Huai Hai Road se tornando parte do parque. A mesma pavimentação de tijolos de argila em Huai Hai Lu foi usada no parque para ajudar a fortalecer a conexão como um espaço.

Figura 37. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Uma vista (Figura 38) da treliça da outra extremidade do parque em Huai Hai Lu. Colunas antigas do Donghu Hotel foram deixadas para marcar as principais entradas do parque.

Figura 38. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Um pergolado de glicínia de madeira interativa, projetada para tecer em torno de grandes árvores de cânfora e bordo existentes, narra uma jornada botânica por parte da flora nativa mais conhecida da China, Rododendro, Peônia e gramíneas nativas.

Figura 39. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

No entanto, algumas áreas estão separadas e fora dos limites. Na esquina da Huai Hai Road e da Donghu Road, no coração da antiga Concessão Francesa de Xangai, aninhada entre as árvores de Cânfora (*Cinnamomum camphora*), grandes moradias do hotel como parte do governo, de propriedade do Donghu Hotel, eram usadas por funcionários do governo e dignitários e raramente eram abertas ao público. O hotel de 5.000 m<sup>2</sup> exuberantes terrenos paisagísticos, protegidos atrás de portões de ferro forjado de 3 metros de altura, eram anteriormente o terreno em frente para a antiga casa histórica do famoso gângster pré-revolução da cidade, 'Pockmark Tu' (agora Donghu Hotel).

Figura 40. Bordo existente. A cerca de ferro forjado preto no fundo é reciclada da cerca original do hotel encontrada em Huai Hai Lu.



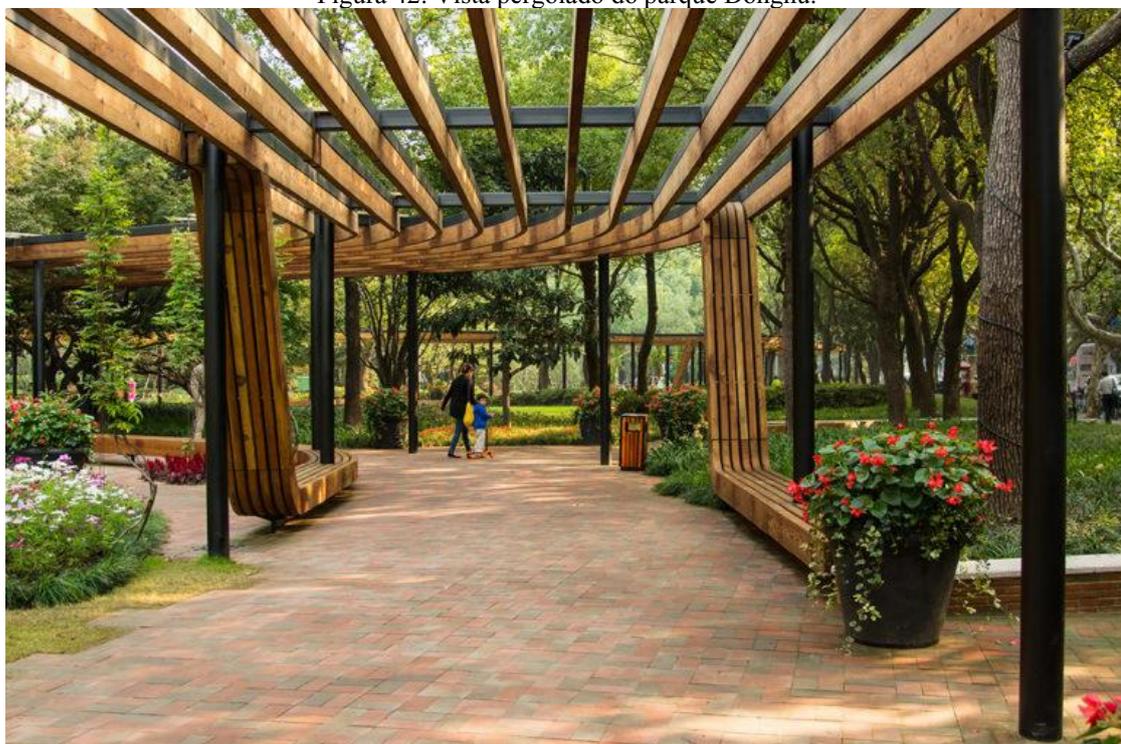
Fonte: World Landscape Architect.

Figura 41. Bancos permitem relaxamento e observação de pessoas.



Fonte: World Landscape Architect.

Figura 42. Vista pergolado do parque Donghu.

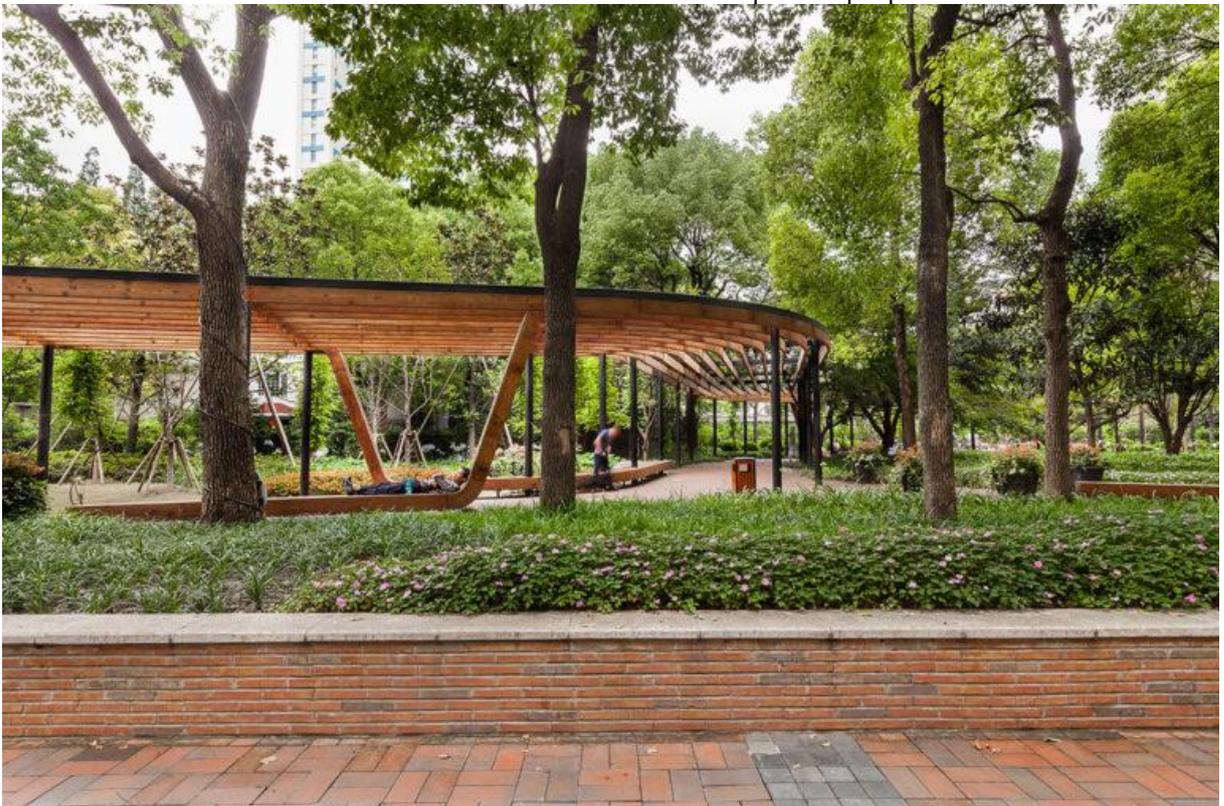


Fonte: World Landscape Architect.

Cada pedaço separado de madeira curva foi detalhado individualmente, fabricado fora do local, numerado e trazido para montagem.

A China alcançou um crescimento sem precedentes no desenvolvimento econômico e na urbanização nos últimos 30 anos. Infelizmente, também se tornou vítima de um crescimento mal planejado, e seus cidadãos estão sofrendo algumas consequências, especialmente isolamento urbano e poluição ambiental. A poluição atmosférica generalizada e descontrolada é um forte indicador e os parques da cidade representam uma pequena parte do espaço verde urbano chinês. As cidades chinesas geralmente têm muita área verde, mas pouca área de parque. Por exemplo, no final de 2014, Xangai tinha 125.741 ha de espaço verde, mas apenas 2301 ha de parque.

Figura 43. Vista olhando para o espaço verde aberto de Huai Hai Lu como agora parte da língua da rua e conexão óbvia - a rua se torna parte do parque



Fonte: World Landscape Architect.

Ciente dos problemas e desafios, o município de Xangai iniciou um processo em larga escala para gerar mais espaço verde aberto e parques. Desprezando as moradias do hotel e removendo os portões de ferro de grandes dimensões, os terrenos na esquina das estradas Huai Hai e Donghu foram devolvidos aos moradores de Xangai como um pocket park do bairro público.

Figura 44. Vista pergolado do parque Donghu.



Fonte: World Landscape Architect.

O design funcionou "em torno" de árvores existentes como parte da linguagem do parque.

A inovação com este espaço em particular vem simples; novo espaço urbano e aberto como uma melhoria da saúde física e psicológica, uma comunidade de bairro fortalecida no coração da antiga Concessão Francesa de Xangai e um lugar mais atraente para viver e trabalhar. Um pergolado de glicínia de madeira interativa, projetada para tecer em torno de grandes árvores de cânfora e bordo existentes, narra uma jornada botânica por parte da flora nativa mais conhecida da China, Rododendro, peônia e gramíneas nativas. Uma "marquise da glicínia" simbolizando uma porta de entrada para a célebre antiga Concessão Francesa de Xangai continua pelo parque como uma viagem de glicínia guiada por uma treliça de madeira sinuosa. Ocasionalmente, o quadro da treliça cai até o chão para se tornar um longo banco e liga as entradas norte e sul do parque da Huahai Road com o cruzamento da Donghu Road. A inspiração para o design do Donghu Park veio das pinturas de Wisteria de Qi Baishi (1864-1957). O tronco sinuoso da glicínia se reflete no movimento do mandril com a sugestão de pavimentação de tijolos de argila vermelha de um charme da antiga concessão francesa de Xangai da década de 1920.

Figura 45. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Ocasionalmente, o quadro da treliça cai até o chão para se tornar um longo banco e liga as entradas norte e sul do parque da Huahai Road com o cruzamento da Donghu Road.

Considerando a localização do parque perto da Shanghai Symphony Concert Hall e da Parsons School of Music, esperava-se que o parque incentivasse a expressão musical individual ou "artistas de rua" sem atrair grandes multidões barulhentas, projetando um espaço duro menos aberto, mas um espaço verde mais aberto.

Figura 46. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Em todos os sentidos, o Donghu Park se tornou um lugar para ler, dançar, passear com o cachorro, sentar em silêncio, aproveitar a natureza ou simplesmente fazer um atalho para evitar as calçadas de duas estradas movimentadas. O resultado é um lugar de civilidade e harmonia, desfrutado por muitas pessoas do bairro e visitantes do bairro. Aqui a natureza retorna à cidade.

Figura 47. Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Figura 48. Parque Dounghu.



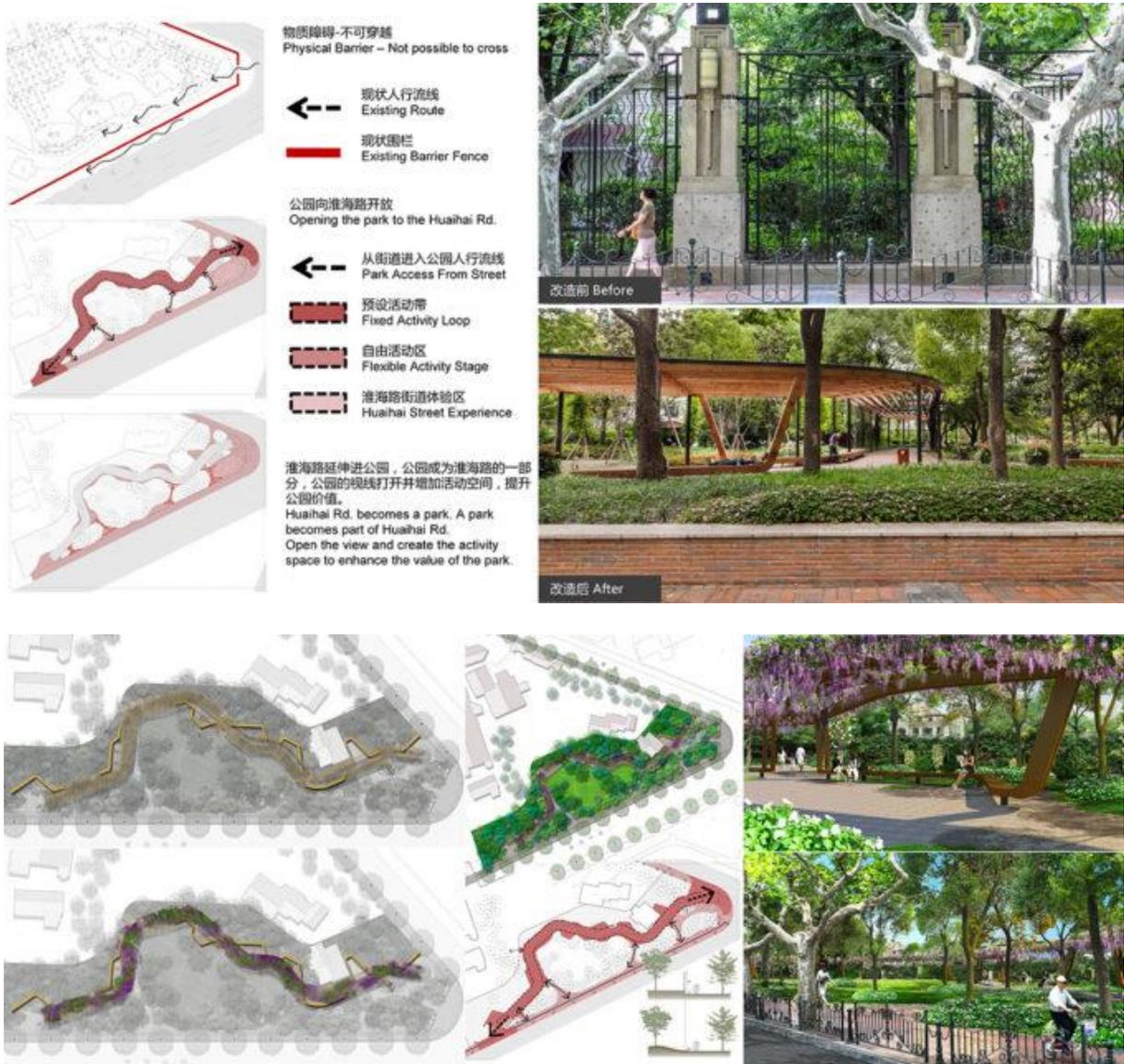
Fonte: World Landscape Architect.

Figura 49. Vista aérea Parque Dounghu.



Fonte: World Landscape Architect.

Figura 50. Plano do Parque Donghu.



Fonte: World Landscape Architect.

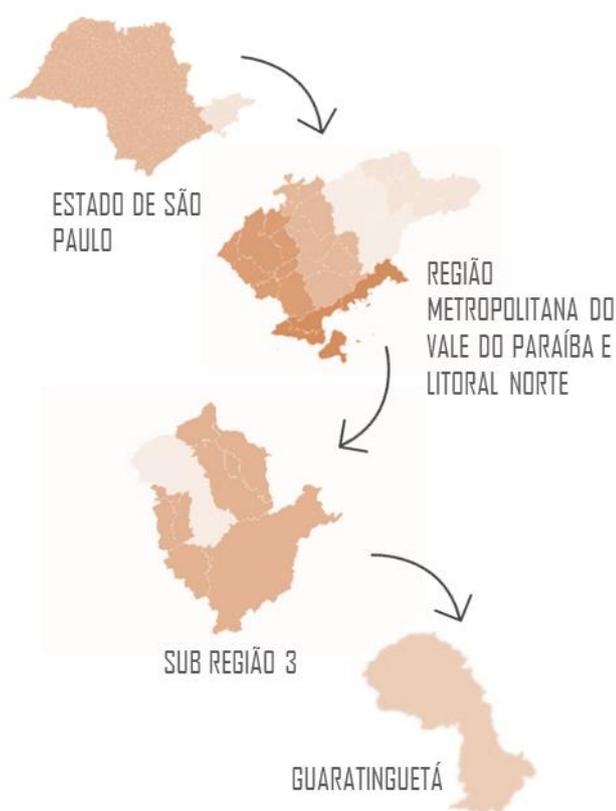
Plano do Parque Donghu com gramados verdes abertos e um longa pergolado de glicínia de madeira linear que desce até o nível do chão para se tornar bancos longos e tecer em torno de grandes árvores de cânfora e bordo existentes.

## 7. ÁREA DE ESTUDO

### 7.1 CONTEXTO HISTÓRICO DE GUARATINGUETÁ

A área de estudo escolhida fica no bairro Parque do Sol, onde está localizado o Conjunto Habitacional do CDHU, que será o objeto de estudo do trabalho. Localizada dentro do município de Guaratinguetá, pertencente a sub-região três na Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte (RMVPLN). O município se localiza entre o eixo Rio-São Paulo, cortado pela Via Dutra.

Figura 51. Localização do município de Guaratinguetá



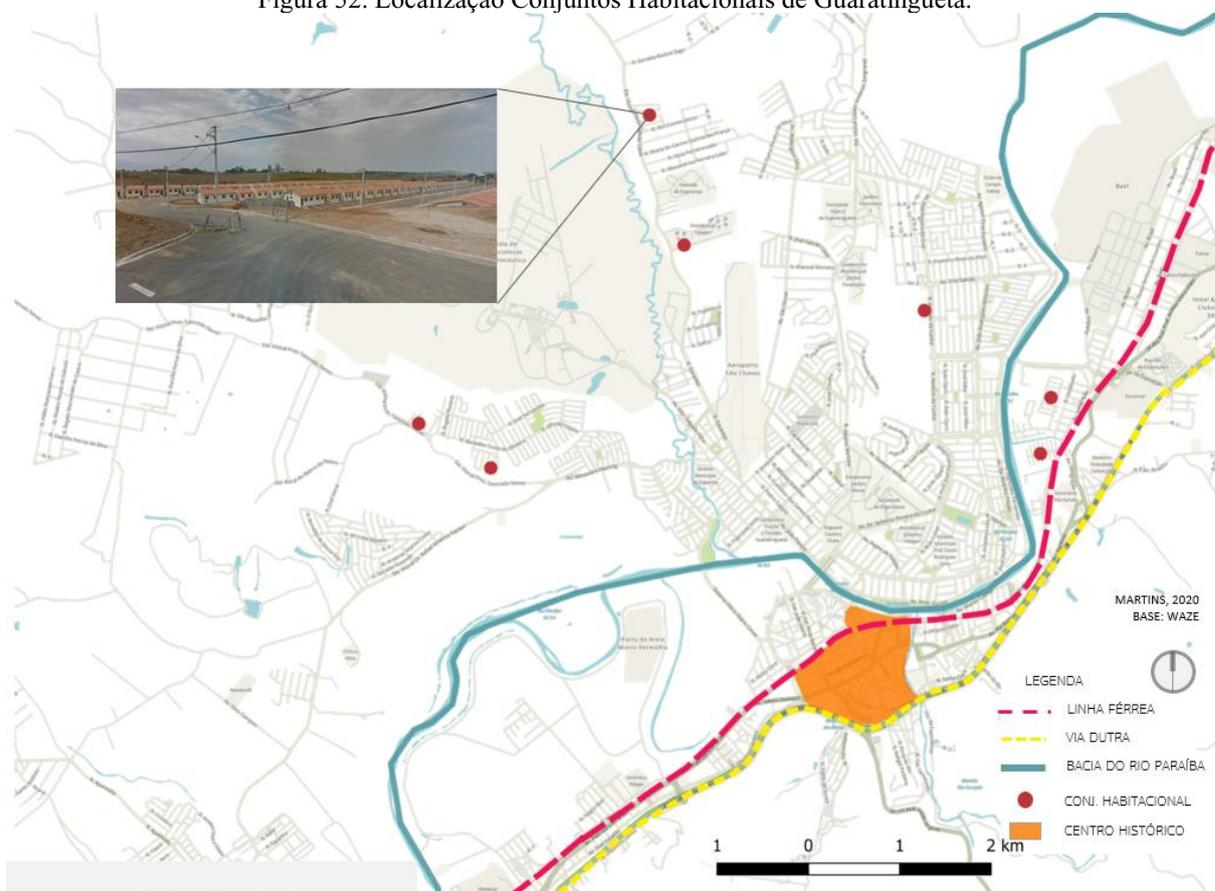
Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

Podemos entender como reflexo da civilização humana ainda está presente no cenário atual. Sociedades desiguais que formam espaços desiguais. Os conjuntos habitacionais presentes em Guaratinguetá, pontuados em rosa na Figura 52, se encontram cadê vez mais longe do centro histórico (mancha laranja no mapa), onde se concentra o as funções cívicas e uma área de vida

urbana. Sendo segregados cada vez mais, localizados em áreas afastadas onde a terra é barata e sem uma infraestrutura adequada para a implantação de um conjunto habitacional.

Guaratinguetá é uma cidade com cerca de 140.00 mil habitantes, uma cidade do interior de São Paulo. Sendo assim, a sua franja urbana tem uma escala muito menor compara a uma Grande região metropolitana. Os problemas podem ter uma escala menor, a comparar a acessibilidade, porém conjuntos afastados tem a necessidade do uso do transporte coletivo e muitas vezes a demanda não é suprida, demorando cerca de 1h ou mais para chegar no centro. Evidenciando a cultura do automóvel e a dificuldade de acesso para as pessoas que não possuem seus próprios automóveis e dependem do serviço público.

Figura 52. Localização Conjuntos Habitacionais de Guaratinguetá.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

Para de ter um conjunto habitacional bem sucedido precisa criar comunidades ajustadas as necessidades dos moradores, propor infraestrutura de qualidade, inclusiva e segura. Além disso, habitações dignas que seja coesa com a realidade das famílias e não habitações carimbos

produzidas em larga escala sem a preocupação com a qualidade do empreendimento, como vemos um exemplo na Figura 52.

## 7.2 ANÁLISE DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

A área escolhida se deu através da escolha do objeto de estudo, o conjunto habitacional. Ao lado das habitações se encontra um grande terreno, com aproximadamente 29.000 m<sup>2</sup>, que será realizado o projeto de intervenção urbana, além da requalificação do conjunto. Na Figura 53, está localizada a área de intervenção ao lado do conjunto e feito também os levantamentos de equipamentos e o contexto urbano da área.

Figura 53. Mapa de localização e equipamentos.



Fonte: Google Satélite - elaborado pela autora, 2020.

Na Figura 54, é analisado o estudo de uso e ocupação do solo da região. Predominantemente residencial e apresenta também alguns locais de comércio de pequeno porte.

Figura 54. Uso e ocupação do solo.



LEGENDAS



Fonte: Google Satélite - elaborado pela autora, 2020.

Na figura 54, é analisado o uso do conjunto na escala do lote. Na imagem (figura 54) reforçamos a ideia dos bolsões de estacionamento como área principal do terreno e a escassa área verde, sendo somente gramíneas e vegetações pontuais.

Figura 55. Uso e ocupação do solo – escala do lote.



LEGENDAS

RESIDÊNCIA	SALÃO DE FESTA	CAIXA DE ESCADA
ESTACIONAMENTO	RECREAÇÃO	AREA VERDE

Fonte: Google Satélite - elaborado pela autora, 2020.

### 7.3 O CONJUNTO HABITACIONAL

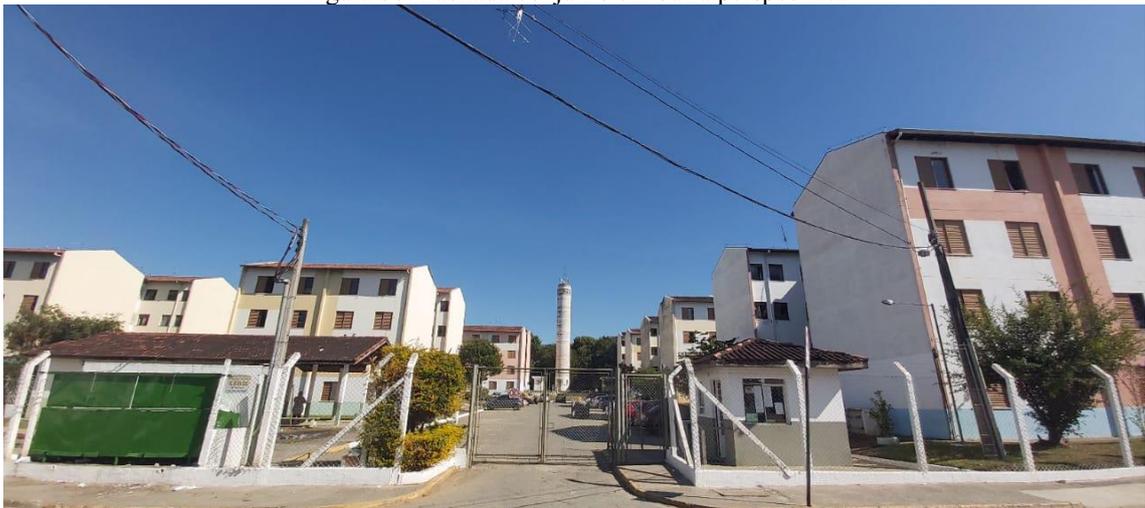
O conjunto de edificações de interesse social, fruto do programa CDHU, tem densidade de aproximadamente 643,75 habitantes/hectare, numa área total de 14,400 m<sup>2</sup> (1,44 ha). O conjunto é composto de 20 blocos, com uma média de 288 apartamentos e 927 pessoas (com todos os apartamentos em uso). Teve suas unidades habitacionais entregues no ano de 2004, com atraso nas obras. Construído através da parceria entre os governos municipal e estadual com o objetivo de abrigar famílias de baixa renda, o conjunto foi sorteado entre famílias que se inscreveram no programa. O loteamento trata-se de um bairro com apartamentos idênticos feitos com a mesma tipologia construtiva. Com áreas de lazer quase inexistentes.

Figura 56. Fachada do conjunto.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

Figura 57. Fachada conjunto em outra perspectiva.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

Os edifícios estão dispostos no entorno de grandes bolsões de estacionamentos. Cada apartamento possui uma vaga de estacionamento. Essas grandes áreas não são ocupadas por pessoas, que se alocam entre os blocos ou nas escadas para o convívio social. Visto a prioridade do projeto pensada nos automóveis.

Figura 58. Bolsões de estacionamento.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

Figura 59. Bolsões de estacionamento.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

O conjunto é cercado por grades, porém os blocos são livres de circulação entre eles. Entretanto, quando entregue os apartamentos, eles foram divididos em duas seções, mas com a passagem livre. Na visita ao conjunto, nota-se um muro dividindo alguns apartamentos. Em conversa com os moradores foi dito que o síndico de uma das partes determinou a construção de um muro no ano passado (2019), mesmo sendo proibido pela cláusula do condomínio.

Figura 60. Muro de divisão dos blocos.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

Na visita a unidade habitacional, pode-se perceber que é apertada e não possui área suficiente para abrigar as famílias, que possuem tamanhos variáveis. Além disso, a área de serviço dos apartamentos não condiz com a necessidade da família, que usam as áreas comuns para pendurar seus pertences. Em conversa com os moradores ficou evidente a falta de pertencimento do lugar por parte deles. A maior parte dos apartamentos são de locação, visto que quem adquiriu o imóvel não reside lá.

Figura 61. Área externa como extensão da área de serviço.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

As áreas de convívio são resquícios dos estacionamentos e bancos instalados na área do “salão de festa” do condomínio. Na Figura 62, o salão está envolvido por uma lona preta, que foi colocada pelos moradores para realizar uma festa, visto que, o salão é aberto para a rua e não possui privacidade ao realizar os eventos internos, segundo os moradores.

Figura 62. Área de lazer.



Fonte: Google Street View, 2019.

A única área de lazer do conjunto seria essa parte frontal, com um parquinho e um salão, com cozinha ao fundo. O sentimento de não pertencer ao local se dá pelo contexto de não existir um lugar que os faça ter a convivência, além das calçadas entre o estacionamento e o bloco. Não existe uma vegetação pensada e criada para o conjunto, de forma a melhorar o impacto da impermeabilização.

Figura 63. Área de lazer.

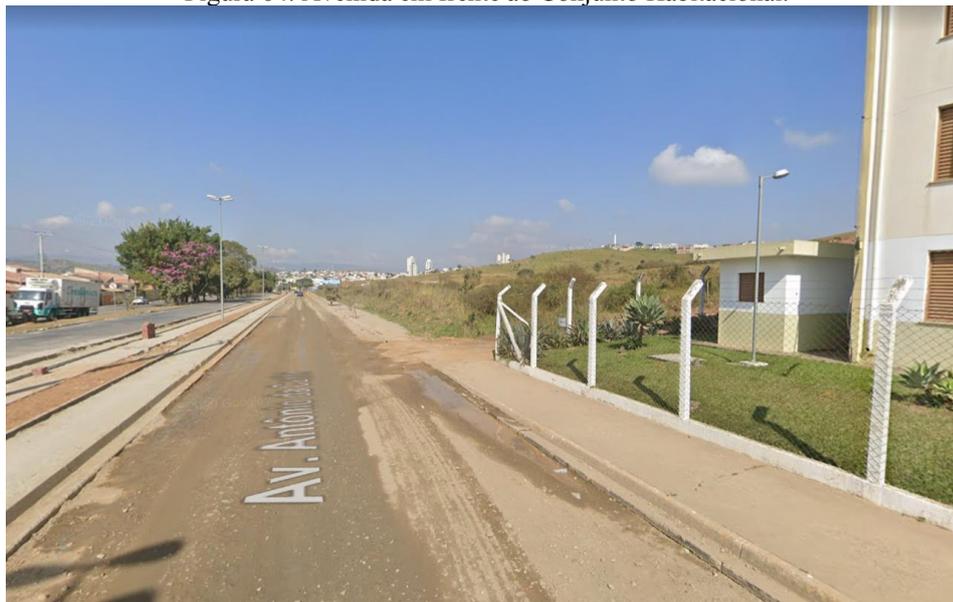


Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

Seu acesso é longínquo, e por consequência é segregado. Não há vida urbana para quem mora neste local, pois este está evidentemente afastado. Quem frequenta o bairro são os moradores e os turista que visitam o Santuário de Frei Galvão, um forte potencial turístico da cidade.

O acesso aos pedestres é cansativo, a avenida que liga a cidade ao conjunto é uma via de fluxo médio. É uma avenida longa e sem vegetação, priorizando o automóvel ao pedestre.

Figura 64. Avenida em frente ao Conjunto Habitacional.



Fonte: Google Street View, 2019 .

O lugar onde possui vegetação é apenas um canteiro, sem acesso ao pedestre.

No ano da foto (2019) da Figura 64, a avenida estava passando por obras, que foram concluídas e atualmente possuem pavimentação e iluminação, porém não existe um conforto para quem caminha pelas calçadas. Nota-se que não se tem movimento de pedestres, mas sim de automóveis.

Figura 65. Avenida em frente ao Conjunto Habitacional atualmente.



Fonte: Acervo Pessoal, 2020.

No ponto de vista da Inserção Urbana, o conjunto conta com a infraestrutura do bairro, possui um ponto de ônibus localizado em frente. O acesso de automóvel é fácil, porem para pedestres que não utilizam o transporte coletivo, a caminhada até o centro da cidade tem cerca de 1 hora.

Apesar de se ter uma boa estrutura no bairro, tendo escola e creche, posta de saúde próximo, a relação dos moradores ao restante do ambiente construído da cidade é limitada, dependendo, na maioria das vezes, de um automóvel para se locomover.

Do ponto de vista da Implantação do Conjunto Habitacional a maioria dos espaços dispostos são prioritários para o estacionamento de veículos. As áreas são inexistentes e precárias, não possui e o contato com as áreas verdes é evidentemente limitado, resumindo-se em algumas vegetações pontuais espalhadas por canteiros.

A Unidade Habitacional é mínima, não condiz com a necessidade de muitos moradores. A área de serviço tem dimensões muito pequenas, favorecendo o uso das áreas externas como varais. A circulação entre os cômodos não é favorável, o que faz os moradores frequentarem a área externa, que não possui uma boa infraestrutura para o convívio social, conseqüentemente, a rua se torna lar.

Nas conversas com os moradores, ao se perguntar sobre o futuro e se, por condições próprias, pudessem morar em outro local, todos afirmaram que sim. Não existe o sentimento de pertencimento com o local em que se vive.

## 8. RESULTADOS

Após as análises feitas a partir do estudo da compreensão do tema da habitação, visitas técnicas e conversa com os moradores, foi feito um diagnóstico e elaborado uma tabela apresentando as potencialidades e problemáticas.

Tabela 1. Problemáticas e Potencialidades.

### PROBLEMÁTICAS E POTENCIALIDADES

PARÂMETROS	PROBLEMÁTICAS	POTENCIALIDADES
INSERÇÃO URBANA	<ul style="list-style-type: none"><li>- Afastado do centro da cidade;</li><li>- Pouca estrutura para lazer no bairro;</li><li>- Quadro de tráfico de drogas na região;</li><li>- Existe uma segregação por parte do bairro e da cidade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Escolas e creches próximas;</li><li>- Posto de saúde próximo;</li><li>- Variedade de comércio alimentício;</li><li>- Sistema de abastecimento de água, luz, energia e esgoto;</li><li>- Pavimentação;</li><li>- Iluminação nas ruas;</li><li>- Ponto de ônibus em frente ao conjunto;</li><li>- Fácil acesso de automóvel.</li></ul>
IMPLANTAÇÃO	<ul style="list-style-type: none"><li>- Conjunto carimbo;</li><li>- Falta de fluidez urbana;</li><li>- Grades por todo o conjunto;</li><li>- Área verde escassa;</li><li>- Grandes bolsões de estacionamento;</li><li>- Pouca permeabilidade;</li><li>- Áreas de convívio em escalas muito pequenas;</li><li>- Área de lazer quase inexistente;</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Espaço para expansão do conjunto nos terrenos ao lado;</li><li>- Grades que permitem ver o interior do conjunto.</li></ul>
UNIDADE HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dimensões mínimas;</li><li>- Janelas pequenas;</li><li>- Área de serviço com dimensões muito pequenas;</li><li>- Pouco espaço de circulação;</li><li>- Uso das escadas e áreas externas de varal;</li><li>- Paredes estruturais – sem possibilidade de modificação da unidade.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Para famílias de até 4 pessoas tem um dimensionamento razoável;</li><li>- Abriga famílias com poucas condições financeiras.</li></ul>

Fonte: Autora, 2020

## 8.1 DIRETRIZ

Após o estudo e análise da área, é possível propor algumas hipóteses da situação do conjunto habitacional e sua área. Propondo diretrizes projetuais para melhor desenvolvimento da área e a implantação do conjunto no bairro, diretrizes essas desenvolvidas em três escalas, partindo da macro e chegando no micro.

- Inserção Urbana:
  - Propor um Parque Público no terreno de intervenção:
  - Quadras poliesportivas
  - Playground
  - Horta Comunitária
  - Acessibilidade
  - Propor um edifício cultural dentro do Parque;
  - Ligação com a nova creche;
  - Marquise ao longo do parque;
  - Proposta para o aumento da circulação de ônibus na região
  - Elaborar uma proposta de mobilidade que diminua o tempo gasto em transporte.
- Implantação:
  - Realocar as vagas de estacionamento;
  - Ampliar a circulação para pedestres;
  - Propor um paisagismo que melhore o conforto, e conseqüentemente, a estética;
  - Propor uma área de serviço comum;
  - Propor uma área de convívio adequada.
- Unidade Habitacional:
  - Reaproveitar e melhorar as áreas da caixa de escada e corredores de entrada das unidades como áreas de convívio;
  - Implantação de varal fixo comunitário ao fundo do terreno, na fachada oeste para tentar suprir a necessidade que a área de serviço pequena não cumpre.

## 9. PROPOSTA

O problema habitacional brasileiro deve ser entendido como um problema de construção urbana, sendo a cidade a sua maior expressão e demonstração. Um empreendimento habitacional com uma boa adequação a malha urbana existente, tem de certificar um diálogo harmonioso entre os eixos de circulação do conjunto e os existentes no entorno e o uso e acesso público do térreo. Além disso, a criação de comunidades ajustadas as necessidades dos moradores.

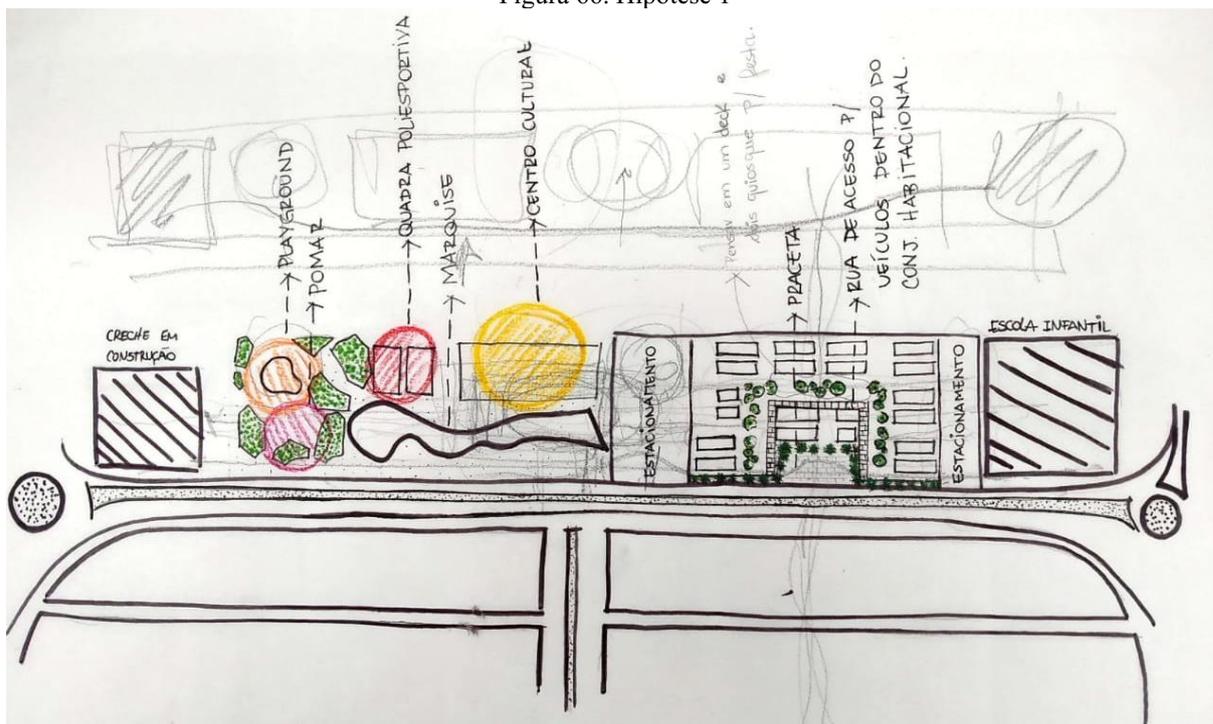
A proposta do projeto veio da ideia de ter um eixo de ligação entre a implantação do conjunto e seu entorno imediato. Tendo como conceito uma comunidade sustentável, ativa, inclusa e segura. De uma forma justa, tolerante e coesa, trazendo uma forte cultura local e atividades comunitárias compartilhadas. Conversando e otimizando o uso e ocupação do solo.

As diretrizes e o desenho de um possível cenário de implantação deram-se através da pesquisa e análise do objeto de estudo, o conjunto habitacional. A escolha do terreno de intervenção (ao lado do conjunto) não veio como partido e sim como consequência. Sendo, assim, foram trabalhadas duas hipóteses.

A primeira hipótese (Figura 66) veio a partir das diretrizes projetuais, trabalhadas em três escalas. Porém, por ser um conjunto já edificado, sua construção ser estrutural e a ideia de um desenho urbano, abordou-se apenas duas escalas: implantação e inserção urbana.

Sendo assim definiu: a implantação de um parque público no terreno ao lado, com vastas áreas verdes e equipamentos públicos, a realocação do estacionamento de dentro do conjunto para as laterais, a retirada do muro e das grades, a realocação do salão de festa e aumentando da calçada de passeio. Além disso, na área do antigo salão, a implantação de uma pequena praça.

Figura 66. Hipótese 1

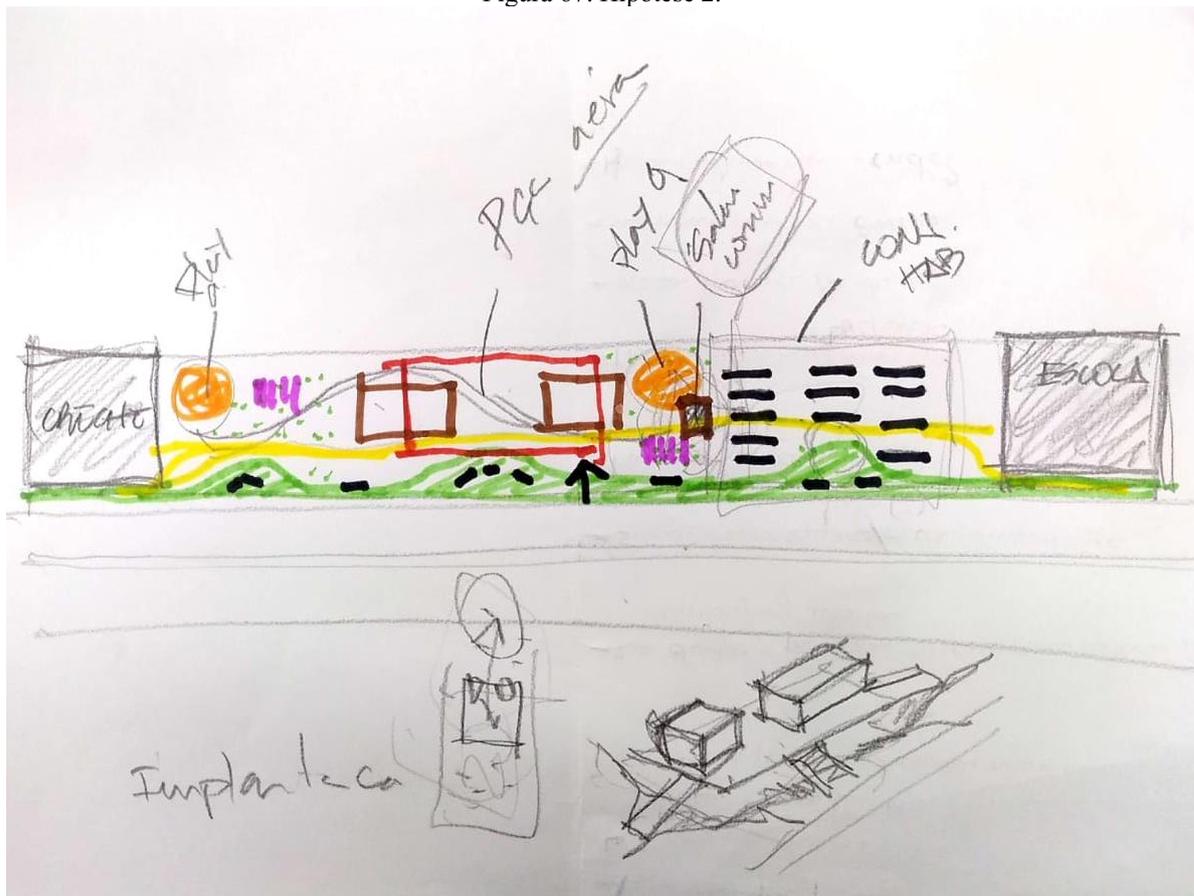


Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

Levando em consideração, o partido inicial de um eixo de ligação harmonioso entre o conjunto, o parque (e conseqüentemente a cidade), o estacionamento realocada na lateral esquerda do conjunto seria uma quebra na leitura completa do espaço. Sendo apenas um local árido e sem função social.

Assim, na segunda hipótese (figura 67), manteve-se o desenho do parque, retirando o estacionamento na lateral e dando como opção, um estacionamento no subsolo. Uma grande área que serviria tanto os moradores, como aos visitantes do parque. Também, a implantação de um boulevard na beira do parque, com quiosques e bancos, fazendo a ligação com o calçadão e implementando uma nova área de salão de festa/social para o conjunto.

Figura 67. Hipótese 2.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

## 9.1 POSSÍVEL DESENHO DE IMPLANTAÇÃO

### 9.1.1 INSERÇÃO URBANA

Definiu-se o desenho da segunda hipótese, definindo um eixo de ligação entre equipamento público e o empreendimento.

Figura 68. Inserção urbana.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

O antigo desenho do conjunto no bairro, não possuía fluidez, cercado por grades e um muro que dividia os prédios habitacionais. Tinha o estacionamento como fator limitante da

implantação, áreas pavimentadas, sem sombreamento, falta de permeabilização, além do calor. Uma área que serviria de lazer e convívio para os moradores.

Retirar as barreiras visuais, gera espaços fluidos e caminháveis, gerando naturalmente uma sensação de segurança. Além disso, um bom paisagismo, levando em consideração o conforto, gerando lugares agradáveis e esteticamente prazeroso.

A falta de áreas de convivência e áreas de lazer afetam diretamente a qualidade de vida dos moradores. As áreas de lazer são mecanismos de integração entre o empreendimento e a cidade.

Uma comunidade sustentável deve ter um "senso de lugar", espaços de transmitam sensações positivas para as pessoas e que os moradores se identifiquem, valorizem e apropriem do espaço por eles habitado.

Ainda, a conexão entre o parque e o conjunto permite o trajeto e a ligação da escola EM Dr. Guilherme Eugênio Filippo Fernandes, ao lado esquerdo do conjunto e a nova creche, que está em construção, ao lado direito do parque.

Figura 69. Perspectiva geral do conjunto habitacional na novo proposta de desenho.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

### 9.1.2 SETORIZAÇÃO/PLANO DE MASSA

Na imagem 69, é possível observar o plano de massa adotado no projeto. Foi elaborado a partir das diretrizes e pensando na sua setorização. O plano é separado por setores, esportivo, lazer e

recreação, higiene, flora 1 e flora 2 (contemplando vegetação alimentícia) descanso, alimentação, institucional, moradia, estacionamento e social.

Por se tratar de um local público, foi pensado num projeto com elementos que construam um lugar confortável, inclusivo e que se ajuste a necessidade dos moradores. Uma nova área de parquinho foi pensada para as crianças, visto que no conjunto retiraram os brinquedos e, pensado também, na área para incluir academia ao ar livre.

A inclusão de quadras poliesportivas como áreas de recreação é um equipamento que estimula a atividade física e a convivência.

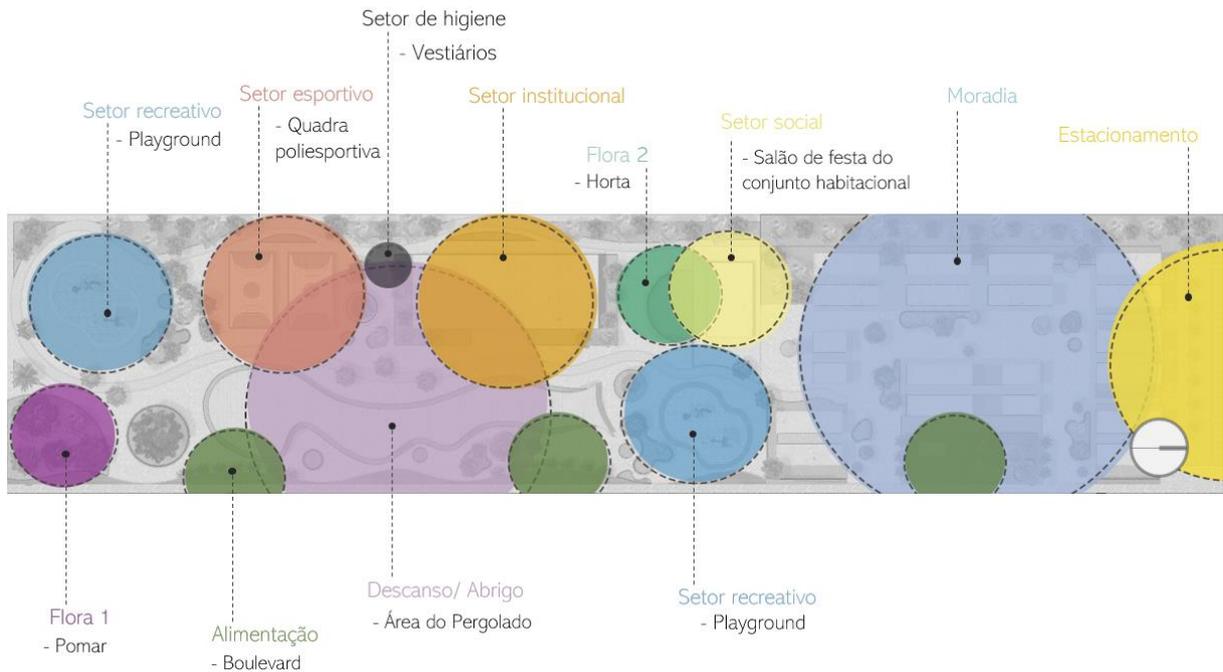
O contato com a natureza é um ponto muito importante do projeto visto que o desenho anterior de implantação era bem árido, sendo assim, um paisagismo que você possa tocar, colher, cuidar e se alimentar, com as áreas de pomar e a horta comunitária.

A área de descanso e abrigo traz a forma de um pergolado, que se encontra ao longo do desenho do parque. Bancos que caem nos pilares permitem descansar, observar e relaxar.

Pensando em otimizar o uso do espaço foi elaborada uma proposta de um centro cultural, de forma a acrescentar na vida dos moradores não só do conjunto, mas da cidade. Oferecer cursos profissionalizantes, semear o interesse das pessoas pela arte, aulas manuais, de teatros, a implantação de um auditório para receber atrações. Salas de informática, ateliers de usos variados, entre outros.

Uma área que seja acessível, não apenas no quesito técnico com áreas sem barreiras físicas e desnível, pisos táteis, mas também de uma forma que seja a ligação com o entorno e a cidade, que abrace a todos.

Figura 70. Setorização/plano de massa.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

### 9.1.3 PLANTA BAIXA

A Figura 69 apresenta um possível desenho do parque e da nova área social do conjunto.

Figura 71. Planta Baixa.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

Apresentando uma nova área de lazer, com espaço para caminhar, sentar em bancos que percorrem todo o caminho do antigo bolsão de estacionamento. A proposta reforça o uso da área de térreo como área de convívio e a relação com o entorno. A retirada dos bolsões de estacionamento e a troca do asfalto por um piso permeável traz uma nova leitura para o conforto

ambiental da área, com canteiros e árvores, sombreamento, além da agradável estética fornecida pelo conjunto da natureza. Como foi retirado o uso do estacionamento dentro do conjunto habitacional, foi proposto uma rua compartilhada, visto que, muitos moradores são idosos e poderia ficar difícil a locomoção do estacionamento externo até a moradia, então a rua interna do conjunto, além de área de pedestres e de canteiros, seria um local de "carga e descarga", onde o carro poderia fazer a passagem, porém não ficar estacionado.

A troca das grades por muretas baixas com vegetação, quebrando a ruptura física e visual da paisagem, trazendo fluidez urbana, garantido a integração do conjunto à malha urbana. Além disso, uma área de uso comum e pública através da nova praça em frente ao conjunto, onde era localizado o antigo salão de festa, e o mesmo incluído em outro espaço. E por fim, a ligação direta com a nova área de lazer e recreação: o parque.

O parque foi desenhado de forma orgânica, fugindo do desenho carimbo e massivo do prédio das habitações, a geometria retangular. Um pergolado que percorre o parque com bancos para descanso, área para contemplar a paisagem, a observação e até abrigo. A proposta de um centro cultural, trazendo uma nova perspectiva tanto para a área quanto para a cidade. Áreas de playground e quadras poliesportivas, funcionando como atrativo não só para a população do conjunto, mas do bairro. Além disso, um paisagismo que conta com pomar e horta comunitária, com um novo modo de ver a natureza, que ela vá além do visual. E um boulevard, que aumenta a relação do parque com o calçadão, trazendo uma proposta de permanência, que a as pessoas parem nos quiosques, usufruam do parque e se sintam pertencentes.

Nas áreas caminháveis, a proposta de um piso intertravado, um piso que permite manutenção sem perda de material (módulos reaproveitáveis), permitem o escoamento superficial e também, um material com menos energia embutida, que ao longo da sua vida útil, irá gerar menos consumo energético comparado a outros tipos de revestimento.

Além disso, a mudança de cores do piso como parte da setorização, em vermelho a área de caminhada e corridas e a ligação até o conjunto habitacional, em laranja a área de caminho dos moradores entre as moradias, em amarelo a indicação de um tipo de playground e em azul outra área de playground. O deck amadeirado com área de quiosques, cadeiras e mesas.

#### 9.1.4 PROGRAMA DE NECESSIDADES

Metragens indicadas para uma futura implantação.

Tabela 2. Programa de necessidades.

PROGRAMA DE NECESSIDADES	QUANTIDADE	METRAGEM
QUADRA POLIESPORTIVA	2	1.043,83 m <sup>2</sup>
CENTRO CULTURAL	1	2.110,14 m <sup>2</sup>
MARQUISE	1	4.594 m <sup>2</sup>
PLAYGROUND	2	2.114,36 m <sup>2</sup>
POMAR	1	432 m <sup>2</sup>
SALÃO DE FESTA	1	530 m <sup>2</sup>
HORTA	1	504 m <sup>2</sup>
SANITÁRIOS	1	25 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO ABERTO	1	2.048 m <sup>2</sup>
ESTACIONAMENTO SUBSOLO	1	11.000 m <sup>2</sup>

Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

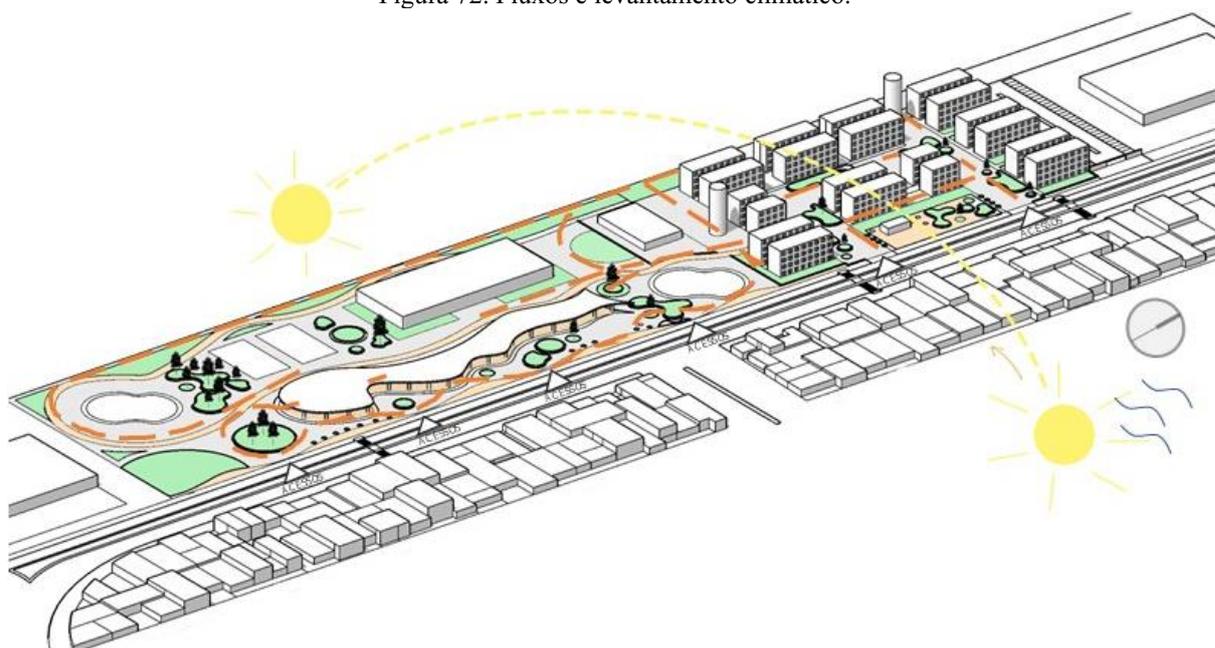
### 9.1.5 FLUXOS E LEVANTAMENTO CLIMÁTICO

Livre circulação sem barreiras físicas, áreas caminháveis e com conforto.

Ventos com predominância ao nordeste.

Os acessos para o complexo se dão através das entradas indicadas no mapa na forma de triângulos. A entrada para o conjunto continua no mesmo local e a do parque se dá na área do Boulevard.

Figura 72. Fluxos e levantamento climático.

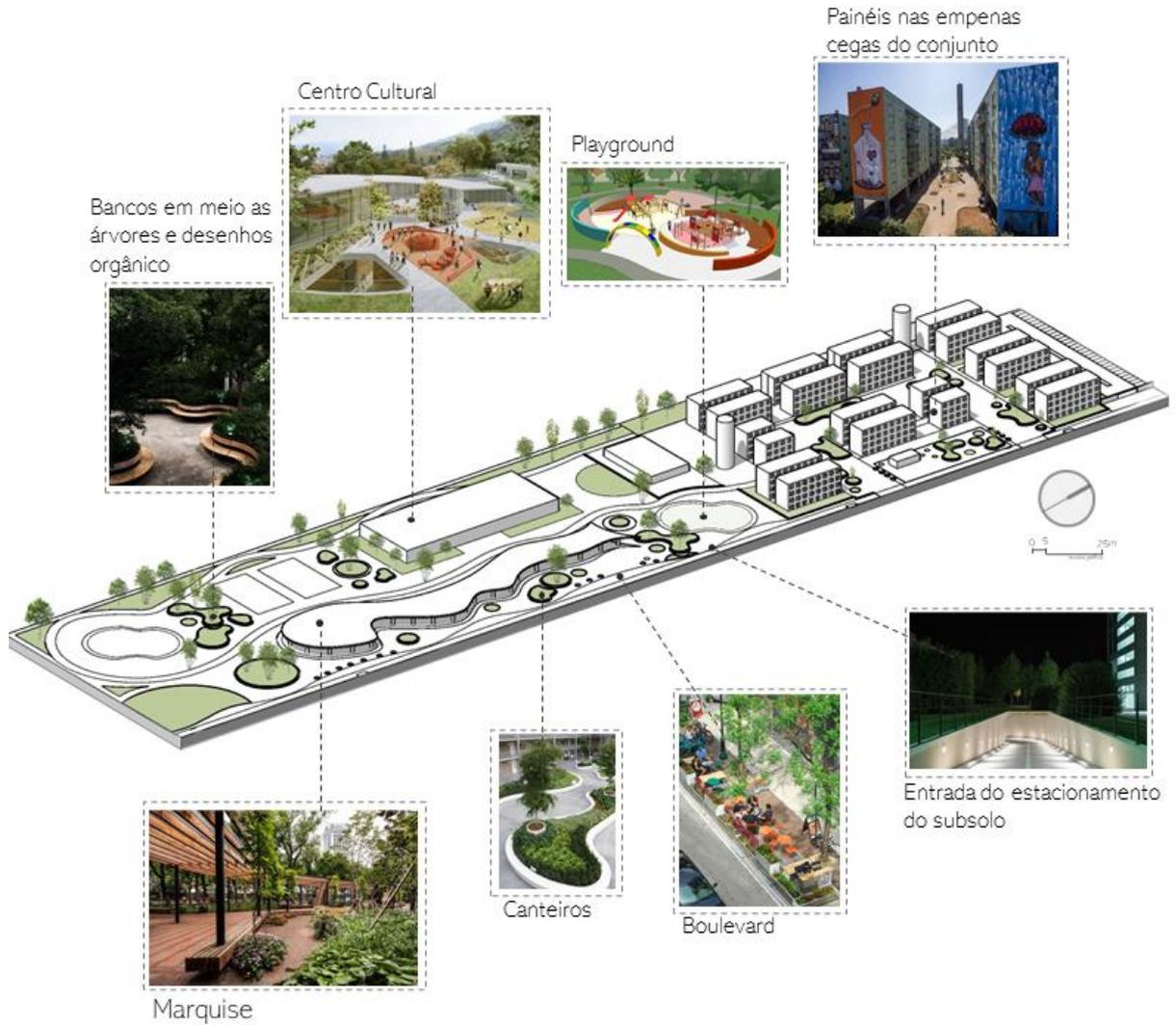


Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

## 9.1.6 MOODBOARD

Imagens de referência de componentes do projeto.

Figura 73. Imagem de referências projetuais.



Fonte: Elaborado pela Autora, 2020.

## **10. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Segundo consta no artigo 6º da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição. (Emenda Constitucional nº 90, de 2015)”. É lei o direito à moradia ao cidadão, mas ao contrário do que se vê, o cenário atual é outro. A moradia vai além da estrutura de casa, é um conjunto de infraestrutura que garantem a qualidade de vida dos moradores.

A proposta deste projeto propõe critérios para análise da inserção de um conjunto habitacional no município de Guaratinguetá e sua relação com o entorno e a cidade. Procurou-se traçar diretrizes que envolvam a conexão. Desenvolver um espaço mais humanizado, que permita aos moradores se identificar com o espaço e a apropriação do mesmo de forma a valorizar a convivência social. A proposta de uma nova área de lazer vem como mecanismo de integração entre o conjunto habitacional e a cidade.

O desenho de implantação busca trazer a ligação entre os eixos norte e sul, a conexão com a rua e o território. A troca dos bolsões de estacionamento por áreas sociais e de convivência. Trazer a valorização da vida pública. A implantação de um empreendimento vai muito além da organização no terreno, que é muito importante também, é por meio dela que se introduz um conjunto mais harmonizado, com qualidades urbanísticas, conforto, entre outros.

É de extrema importância tratar da temática da habitação no meio acadêmico, através de estudos e discussões. Visto que é uma problemática atual e presente nas nossas cidades. Gerar conscientização das pessoas e principalmente, de nós estudantes e futuros arquitetos. Enxergar fora da bolha e ver a realidade do nosso país e tentar reverter esse quadro. Agregar e trazer qualidade habitacional em todos âmbitos econômicos de moradia. Busca pela igualdade e qualidade.

Em outro âmbito da pesquisa, vale ressaltar também a dificuldade de acesso a informações, principalmente em informações relacionadas ao Urbanismo e suas estatísticas. Durante o período de criação do trabalho final de graduação entramos numa fase de pandemia, o que limitou um pouco mais a área de pesquisas.

O Habitar pressupõe uma familiaridade existente com um espaço, estabelecendo uma relação de estabilidade e de confiança para aquele que o habita. Inscreve-se, a partir desta definição, uma dimensão do habitar que transcende o território: “o habitar não é simplesmente o que habitamos, mas também, aquilo que nos habita”.

- Marc Breviglieri



## REFERÊNCIAS

ASTONE, G. M. A. **Habitação e segregação em São José dos Campos: um possível cenário para o caso pinheirinho.** 2019. 1 v. Monografia (Especialização) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Taubaté, Taubaté, 2019.

BACHOLD, M.U. **Produção de Habitação de Interesse Social e direito a moradia – o caso da Villa Nova Costeira em São José dos Pinhais.** 2012. 1 v. Monografia (Especialização) – Curso de Arquitetura e Urbanismo, Setor de Tecnologia, da Universidade Federal do Paraná – UFPR.

BONDUKI, N. - Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula. **Revista Eletrônica de Arquitetura.** Rio de Janeiro – RJ. ISSN 1984- 5766/ N° 1-2008

BOULOS, G. **Por que ocupamos?:** Uma introdução à luta dos sem-teto. São Paulo: Scortecci, 2012

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Guia CAIXA de Sustentabilidade Ambiental – Selo Casa Azul – Boas práticas para habitação mais sustentável.** São Paulo, Páginas & Letras - Editora e Gráfica, 2010.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Guia de Diretrizes Socioambientais - boas práticas socioambientais.** São Paulo, 2018.

CANTERO, Ms. J. A.; GHOUBAR, K. **Sobre a sustentabilidade da produção pública de habitações populares para a “locação social” na cidade de São Paulo.** Online. Disponível em: <<https://www.usp.br/nutau/CD/130.pdf>>. Acessado em: 06/08/2020.

CERÁVOLO, F. **A pré-fabricação em concreto armado aplicadas à conjuntos habitacionais no Brasil: O caso do conjunto habitacional Zezinho Magalhães Prado.** Dissertação (Mestrado-Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração: Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo) – Escolha de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2007.

DEBIAZI, P.R.; GUIMARÃES, J. P. V. **Análise das habitações de interesse social no município de Jundiaí/SP após a extinção do Branco Nacional de Habitação (BNH).** In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 17., 2018, Foz do Iguaçu. **Anais...** Porto Alegre: ANTAC, 2018.

Donghu Park | Shanghai, China | DLC. **World Landscape Architect**. Online. Disponível em: <<http://worldlandscapearchitect.com/donghu-park-shanghai-china-dlc/#.X9OJdeaSIPZ>>.

Acessado: 01/12/2020.

FERREIRA, J. S. W. **Produzir casas ou construir cidades?** Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo : LABHAB ; FUPAM, 2012.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO/CENTRO DE ESTATÍSTICA E INFORMAÇÕES (FJP/CEI). **Déficit habitacional no Brasil**. 2.ed. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro/ Centro de Estatística e Informações, 2008.

KON, N. **Conjunto Habitacional CECAP, Vilanova Artigas - São Paulo/SP, 1972**. Disponível em: <<https://www.nelsonkon.com.br/conjunto-habitacional-cecap/>> . Acessado: 01/08/2020.

MAIA, R. M. **Áreas livres de uso comum em conjuntos habitacionais:** Conjunto Zezinho Magalhães Prado, Guarulhos – SP. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.

MARICATO, E. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estud. av.**, São Paulo, v. 17, n. 48, pp. 151-166, 2003. Disponível em: <[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0103-40142003000200013&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142003000200013&lng=en&nrm=iso)>. Acessado: 15/05/2020

MARICATO, E. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos MetrÓpole**. São Paulo, n.21, pp 35-32, 2009. Disponível em <<https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/viewFile/5954/4308>>. Acessado: 20/05/2020

NEVES, F. H. Planejamento de equipamentos urbanos comunitários de educação: algumas reflexões. **Cadernos MetrÓpole**, [s.l.], v. 17, n. 34, p. 503-516, nov. 2015. FapUNIFESP (SciELO). Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/2236-9996.2015-3410>>. Acesso em 01 jul. 2020.

PEDRASSA NETO, V. **A inserção de Habitação de Interesse Social (HIS) em áreas consolidadas:** construção da cidade e inclusão social. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2013.

PEABIRU. **Parque do Gato – Produção do espaço, São Paulo, 2003**. Online. Disponível em: <[http://www.peabirutca.org.br/?painel\\_projetos=parque-do-gato](http://www.peabirutca.org.br/?painel_projetos=parque-do-gato)>. Acessado: 05/08/2020.

RAUL PEREIRA ARQUITETOS ASSOCIADOS. **Parque do Gato, 2004**. Online. Disponível em: <<http://rpaa.com.br/arte-paisagem/parque-do-gato/>>. Acessado em: 05/08/2020.

ROYER, L. O. **Política Habitacional no Estado de São Paulo**: Estudo sobre a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo, CDHU. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo no curso de Pós-Graduação em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

Artistas transformam conjunto habitacional em galeria a céu aberto. **Portal Aprendiz Uol**. Online. Disponível em: <<https://portal.aprendiz.uol.com.br/2014/10/17/artistas-transformam-conjunto-habitacional-em-galeria-a-ceu-aberto/>>. Acessado em: 01/12/2020.

VILLA, Simone Barbosa Villa; ORNSTEIN, Sheila Walbe. (orgs.) **Qualidade Ambiental na Habitação**: Avaliação Pós-Ocupação. São Paulo oficina de textos, 2013.

Perspectivas e desafios para o jovem arquiteto no Brasil. Qual o papel da profissão?. **Vitruvius**. online. Disponível em: <<https://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3950>>. Acessado em: 05/08/2020.