

**Pontifícia Universidade Católica de Goiás  
Escola Politécnica e de Artes  
Arquitetura e Urbanismo**

**VICTOR GABRIEL OLIVEIRA SILVA**

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM  
APARECIDA DE GOIÂNIA - GO**

**GOIÂNIA  
2024**

**VICTOR GABRIEL OLIVEIRA DIAS**

**HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM  
APARECIDA DE GOIÂNIA - GO**

Trabalho de conclusão de curso em arquitetura e urbanismo, apresentado na Escola de Artes e Arquitetura da Pontifícia Universidade Católica de Goiás como parte dos requisitos para obtenção de grau bacharel em arquitetura e urbanismo sob orientação da professora doutora Sandra Catharinne Pantaleão Resende.

**GOIÂNIA  
2024**

## SUMÁRIO

1. TEMA	1
2. REFERENCIAS PROJETUAIS	20
3. ANÁLISE DO LUGAR	25
4. CONDICIONANTES LEGAIS	34
5. DIRETRIZES PROJETUAIS	38
6. PROPOSTA PROJETUAL	

## INTRODUÇÃO



Este trabalho tem como tema habitação de interesse social cujo objetivo é desenvolver um projeto arquitetônico de habitação coletiva para pessoas em situação de extrema pobreza integrado ao espaço urbano, promovendo uma conexão entre edifício e cidade.

O tema é de grande relevância, pois, nos últimos anos, observou-se um aumento significativo do déficit habitacional e demanda por unidades em diversas faixas de renda (Fundação João Pinheiro, 2021 e IBGE, 2022).

Desde 2009, o Governo Federal tem buscado minimizar esses índices por meio do programa Minha Casa, Minha Vida - MCMV (Brasil, 2009). Essa foi uma das principais iniciativas de política habitacional no Brasil, visando reduzir o déficit habitacional por meio do financiamento e subsídio para aquisição de moradias.

O programa destinou-se a diferentes faixas de renda, priorizando famílias de baixa renda, especialmente na Faixa 1, que abrangia aquelas com renda mensal de até três salários mínimos. Com a colaboração de estados, municípios e iniciativa privada, o MCMV buscou dinamizar o setor da construção civil, gerar empregos e contribuir para a melhoria das condições de moradia no país. Sua implementação foi estruturada em parcerias público-privadas, onde construtoras e incorporadoras assumiram papel central na produção de unidades habitacionais, atendendo às metas estabelecidas pelo governo federal (CAIXA, 2023; BONDUKI, 2018). Entretanto, críticas ao programa destacam que, embora tenha ampliado o acesso à moradia, o MCMV enfrentou desafios relacionados à qualidade urbana dos empreendimentos;

Isso porque muitos projetos foram localizados em áreas periféricas, com acesso limitado a serviços públicos, transporte e infraestrutura, resultando em segregação urbana e dificuldade de integração socioeconômica para os moradores.

Além disso, problemas relacionados à tipologia habitacional padronizada e à manutenção das unidades foram amplamente discutidos, ressaltando a necessidade de políticas habitacionais mais integradas às diretrizes do Estatuto da Cidade, que preconiza o direito à cidade como um conceito amplo, não restrito ao acesso à moradia (MARICATO, 2015; CARDOSO et al., 2021).

Por um lado, esse cenário, lança oportunidades para repensar a tipologia e qualidade arquitetônica das unidades habitacionais, sendo a habitação de interesse social - HIS - um tema recorrente e oportuno para melhor compreensão da qualidade habitacional e integração dos edifícios aos espaços urbanos.



Figura 1: áreas habitacionais insalubres.

As discussões sobre HIS não se esgotam com o MCMV. Ao contrário, ampliam-se as reflexões sobre os desafios entre qualidade do ambiente construído em meio às diretrizes de baixo custo, tecnologias mais baratas e sistemas construtivos mais eficientes. Depreende-se da combinação dessas condicionantes a elaboração de habitações dignas e acessíveis para garantir uma melhor qualidade de vida para as populações mais vulneráveis, destacando a importância de se promover projetos que aliem funcionalidade, estética e inclusão social.

Apesar das teorias amplamente debatidas sobre HIS, na prática, muitos projetos são guiados exclusivamente por fatores econômicos, focados no retorno financeiro do investimento por parte dos agentes privados. Isso resulta em pouca consideração pelo conforto do usuário final e pelas questões de pós-ocupação. A visão que persiste é de segregação social, com a distinção clara entre "projetos para ricos" e "projetos para pobres".

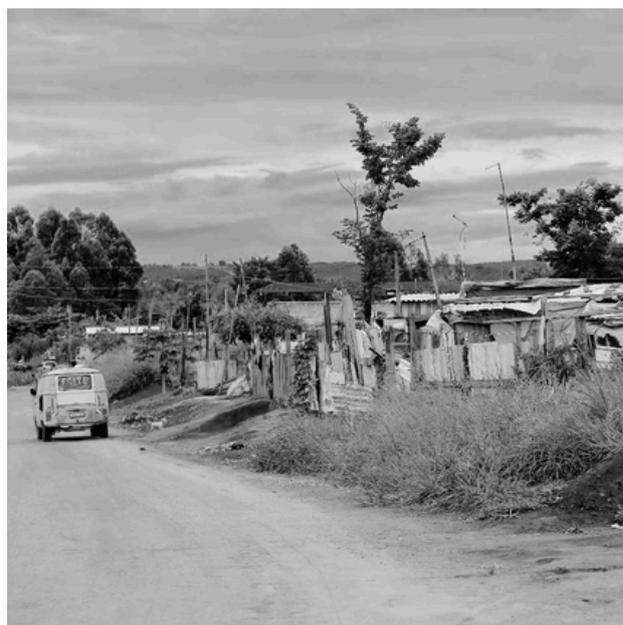


Figura 2: ocupação do local do projeto



Figura 3: Projetos do MCMV sem qualidade ambiental urbana

Embora habitações de baixo custo sejam projetadas com o propósito de promover conforto, muitos arquitetos ainda enfrentam o desafio de criar moradias econômicas que garantam boa qualidade ambiental. Mensurar esse quesito é tarefa difícil e pouco efetiva no país. Nem sempre tem-se uma análise das condições de implantação e apropriação destes espaços.

Neste contexto, a avaliação pós-ocupação (APO) surge como uma estratégia fundamental para enfrentar esses desafios, permitindo a análise da funcionalidade, qualidade e impacto dos projetos habitacionais na vida dos moradores.

Estudos têm demonstrado que, em muitos casos, problemas relacionados à localização, infraestrutura, materiais de construção e organização dos espaços internos afetam a satisfação dos beneficiários.

Segundo Bonduki (2018), a ausência de acompanhamento técnico e planejamento adequado pode comprometer a integração social e urbana dos empreendimentos.

Além disso, Rocha-Lima e Burgos (2015) destacam a importância de considerar as especificidades culturais e sociais das comunidades para garantir que as soluções habitacionais sejam efetivas.

No contexto das políticas habitacionais no Brasil, a habitação de interesse social (HIS) deveria elemento prioritário nas intervenções de melhoria urbana, sendo plenamente integrada ao tecido urbano e dotada de infraestrutura e equipamentos adequados. Essa integração garantiria a moradia digna e o direito à cidade, conforme preconizado pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001), instrumento que regulamento os artigos constitucionais da política urbana.

No entanto, o zoneamento setorial e funcional das cidades brasileiras tem reforçado a segregação, isolando as HIS em áreas periféricas e desconectadas dos centros urbanos consolidados, contribuindo para a segregação socioespacial e diversos problemas dela decorrentes que afetam a vida da população de menor poder aquisitivo.

Além disso, os projetos de revitalização urbana raramente integram a habitação social como parte essencial de suas estratégias. Pelo contrário, muitas delas acabam intensificando a segregação espacial, acentuando as disparidades entre áreas ricas e pobres e perpetuando um desenvolvimento urbano desigual (MARICATO, 2015). Essa lógica reflete um modelo de urbanização excludente, que negligencia o potencial transformador das políticas habitacionais integradas ao planejamento urbano.

A criação e a oferta de moradias populares, promovidas tanto pelo Estado quanto pela iniciativa privada, frequentemente geram debates sobre sua efetividade e alcance. Embora programas habitacionais como o MCMV tenham ampliado o acesso à moradia, é evidente a necessidade de uma abordagem mais inclusiva e qualitativa na formulação dessas políticas. Como apontado por Bonduki (2018), garantir a integração das HIS ao tecido urbano e incorporar critérios de sustentabilidade e equidade social é indispensável para superar os desafios históricos que marcam o planejamento habitacional no Brasil.

Historicamente, a urbanização das cidades brasileiras tem sido marcada por profundas desigualdades sociais e territoriais, refletindo a relação entre o poder público e o setor privado. Desde o início do século XX, políticas habitacionais voltadas para a população de baixa renda têm oscilado entre iniciativas que buscam enfrentar o déficit habitacional e ações que, muitas vezes, reforçam a segregação socioespacial. A ausência de planejamento integrado, aliada ao predomínio de soluções paliativas e desconexas, contribuiu para a formação de extensas periferias urbanas, carentes de infraestrutura, serviços e equipamentos públicos (MARICATO, 2015). Esse cenário revela a necessidade de compreender o histórico das políticas habitacionais como base para propor soluções com maior qualidade espacial e que favoreça a qualidade de vida da parcela mais vulnerável das cidades.

A análise do histórico da habitação no Brasil permite identificar períodos de maior ou menor atuação do Estado na promoção de moradias populares, destacando iniciativas como o Serviço de Habitação Popular (SHAP) na década de 1930, o Banco Nacional de Habitação (BNH) nos anos 1960 e o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) a partir de 2009. Cada um desses marcos permitem compreender a configuração urbana e as condições de vida da população.



# 1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

A história da habitação de interesse social no Brasil é marcada pela oscilação entre períodos de maior intervenção estatal e momentos de retração do poder público. No início do século XX, o país enfrentava uma rápida urbanização sem planejamento adequado, resultando na proliferação de cortiços e favelas. A preocupação com as condições insalubres das moradias levou às primeiras intervenções estatais, como a criação do Serviço de Habitação Popular (SHAP) nos anos 1930, durante o governo Vargas, voltado para atender a classe trabalhadora nas grandes cidades (BONDUKI, 1998). No entanto, essas iniciativas ainda eram pontuais e limitadas, focadas em aspectos higienistas e com pouca preocupação em integrar essas populações ao tecido urbano consolidado.

Nos anos 1960, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), o Brasil experimentou sua maior estrutura de financiamento habitacional até então. Sob a lógica de uma política habitacional baseada no subsídio cruzado, o BNH priorizou a produção massiva de unidades habitacionais por meio de parcerias com a iniciativa privada. Contudo, segundo Maricato (2015), a localização periférica dos empreendimentos e a baixa qualidade construtiva reforçaram a segregação socioespacial. Além disso, a ênfase na lógica financeira resultou em um modelo que beneficiava, as camadas médias, deixando as populações de baixa renda à margem do atendimento.

Com a extinção do BNH em 1986 e a posterior redemocratização, as políticas habitacionais perderam centralidade, sendo retomadas apenas nos anos 2000, com programas como o Minha Casa Minha Vida (MCMV). Criado em 2009, o MCMV tornou-se um dos maiores programas habitacionais do país, com significativa produção de moradias voltadas para diferentes faixas de renda. Apesar do avanço quantitativo, Bonduki (2018) destaca que a qualidade urbana dos empreendimentos foi comprometida pela localização distante e pela padronização das unidades, problemas que perpetuam os desafios históricos da habitação de interesse social no Brasil.

Atualmente, a habitação de interesse social no Brasil ainda enfrenta entraves estruturais e conjunturais. As lições dos modelos anteriores, que variaram entre sucesso e fracasso, evidenciam a necessidade de um planejamento integrado que articule a moradia ao direito à cidade. Como apontam Cardoso e Aragão (2021), é fundamental superar a visão de habitação como um bem meramente mercadológico, priorizando estratégias que promovam inclusão social, sustentabilidade e integração ao tecido urbano consolidado.

Nascimento Neto e Moreira (2017) enfatiza a importância de considerar a dimensão metropolitana nas políticas habitacionais, argumentando que a falta de articulação entre os diferentes níveis de governo e a ausência de uma gestão integrada contribuem para a perpetuação de desigualdades socioespaciais nas regiões metropolitanas brasileiras.

Sob esse aspecto, é notória diferentes proposições, programas e projetos de HIS em cada uma das instâncias de governo o que coloca em risco a destinação correta dos recursos voltados às políticas de habitação de interesse social e a adequada aplicação de recursos voltados para a política nacional de habitação e os programas setoriais em nível estadual e municipal.

Visando minimizar esse descompasso, A Política Nacional de Habitação (PNH), instituída em 2004, desenvolvida no contexto da criação do Ministério das Cidades, buscou promover o planejamento de longo prazo e a articulação entre os diferentes entes federativos, instituições financeiras e sociedade civil para enfrentar o déficit habitacional e melhorar as condições de moradia. Um de seus pilares foi a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que estabeleceu um modelo de gestão descentralizado e a vinculação do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS) para o financiamento de projetos habitacionais voltados às populações de baixa renda (BONDUKI, 2018).

Entre os principais aspectos da PNH, destaca-se a priorização de políticas habitacionais voltadas à inclusão social e à redução da segregação socioespacial. O plano reforçou a necessidade de integrar a habitação ao planejamento urbano, reconhecendo a importância de infraestrutura, serviços públicos e transporte coletivo para a qualidade de vida dos moradores. Contudo, como apontam Cardoso e Aragão (2021), a implementação da política enfrentou diversos empecilhos, especialmente devido à dificuldade de articulação entre os entes federativos e à dependência de financiamento por parte da União. Além disso, a falta de monitoramento e avaliação efetiva comprometeu a realização dos objetivos propostos.

A PNH também aponta diretrizes específicas para o enfrentamento do déficit habitacional em áreas urbanas e rurais, com foco na segurança da posse, melhoria de assentamentos precários e acesso a programas de financiamento habitacional. Apesar de avanços pontuais, Maricato (2015) ressalta que, em muitos casos, as ações da PNH foram insuficientes para lidar com o crescimento desordenado das cidades e os impactos da especulação imobiliária. A centralização de recursos federais no Programa Minha Casa Minha Vida, por exemplo, limitou a diversificação de abordagens locais previstas pela política, reforçando o quadro histórico de segregação socioespacial, que se expressa pelo crescente déficit habitacional e a dificuldade das faixas de renda mais baixas em pleno acesso à moradia digna e ao direito à cidade.

## 1.1. Déficit Habitacional

O déficit habitacional no Brasil é agravado por um descompasso histórico entre os diferentes entes federativos, que têm dificuldade em articular suas ações de maneira integrada. A ausência de coordenação entre União, estados e municípios resulta em políticas fragmentadas, muitas vezes descontextualizadas das necessidades específicas de cada localidade. Essa fragmentação compromete a eficácia das políticas habitacionais e urbanas, gerando empreendimentos que, além de não atenderem plenamente à demanda, perpetuam a segregação socioespacial. Segundo Nascimento Neto e Moreira (2017), a falta de uma gestão metropolitana eficaz intensifica esses desafios, especialmente em regiões onde o déficit habitacional está associado ao crescimento desordenado e à pressão imobiliária, como é o caso da Região Metropolitana de Goiânia, especialmente em suas duas maiores cidades: Goiânia e Aparecida de Goiânia.

Entende-se por déficit habitacional a diferença entre a demanda por moradias adequadas e a oferta existente, considerando fatores como inadequação da infraestrutura, coabitação familiar, ônus excessivo com aluguel e precariedade das condições das edificações. Segundo a Fundação João Pinheiro (2022), o conceito é composto por duas dimensões principais: **déficit habitacional quantitativo**, que se refere à falta absoluta de unidades habitacionais; e **déficit qualitativo**, relacionado às condições inadequadas das moradias existentes, incluindo ausência de infraestrutura básica, superlotação e insegurança da posse.

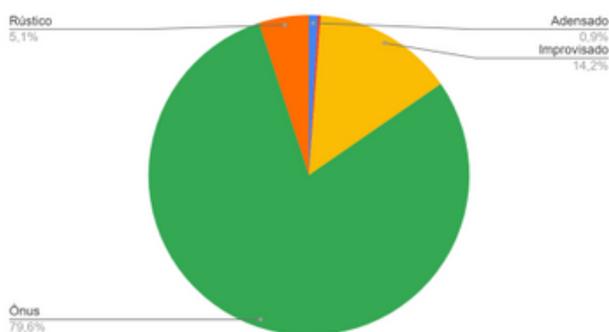
Bonduki (2018) complementa essa definição ao destacar que o déficit habitacional no Brasil não se restringe apenas à ausência de moradias, mas envolve também a localização das habitações, a integração ao tecido urbano e o acesso a serviços e infraestrutura. Para o autor, o enfrentamento desse problema exige uma abordagem ampla, que articule a produção de novas unidades habitacionais com políticas de requalificação urbana e melhoria de assentamentos precários.

Ainda, conforme dados da Fundação João Pinheiro (2022), o déficit habitacional no país é estimado em cerca de 6,2 milhões de moradias, com concentração significativa nas regiões metropolitanas e em áreas periféricas das grandes cidades. Esse déficit é composto por diferentes dimensões, como a coabitação familiar (quando mais de uma família ocupa o mesmo domicílio), o ônus excessivo com aluguel, a precariedade das construções e a inexistência de infraestrutura básica. Essas condições afetam especialmente as populações de baixa renda, que enfrentam maiores barreiras para acessar habitação adequada.

Em Goiás, por exemplo, o déficit habitacional é estimado em 212 mil unidades, com alta incidência de ônus excessivo com aluguel, que afeta principalmente a Região Metropolitana de Goiânia. Municípios como Goiânia e Aparecida de Goiânia concentram parte expressiva desse déficit, com índices elevados de famílias que comprometem mais de 30% de sua renda mensal com moradia.

A cidade, em sua grande maioria, lida com o déficit habitacional, com a urbanização desigual e a especulação imobiliária, que intensificam a exclusão socioespacial. Como aponta Maricato (2015), a ausência de controle sobre a valorização fundiária e o planejamento urbano ineficaz resultaram na expansão de periferias carentes de infraestrutura e serviços básicos, onde grande parte do déficit habitacional está concentrada. A mercantilização da habitação, reforçada por programas habitacionais voltados para a lógica do mercado, tem dificultado o acesso à moradia digna para a população de baixa renda, perpetuando as desigualdades históricas do país.

As reflexões de Bonduki (2018), Rolnik (2015), Maricato (2015) e Nascimento Neto (2017) reiteram as dificuldades e os desafios para implementação da PNH em que sejam garantidas a qualidade e a localização das moradias, acesso a infraestrutura, transporte público, equipamentos urbanos e oportunidades de emprego. Para os autores, coloca-se em relevo os instrumentos do Estatuto das Cidades de modo tal que possibilitem o combate à especulação imobiliária e alcance o direito à moradia digna, como previsto na Constituição Federal, mediante a implementação de políticas públicas habitacionais que busquem suprir o déficit quantitativo, além de garantir a inclusão social e o desenvolvimento sustentável das cidades brasileiras.



Fonte: Ministério da Cidadania / CadÚnico.  
Elaboração: Instituto Mauro Borges / Secretaria Geral da Governadoria.

Figura 3: Déficit Habitacional em Goiás. Fonte: Instituto Mauro Borges, 2021

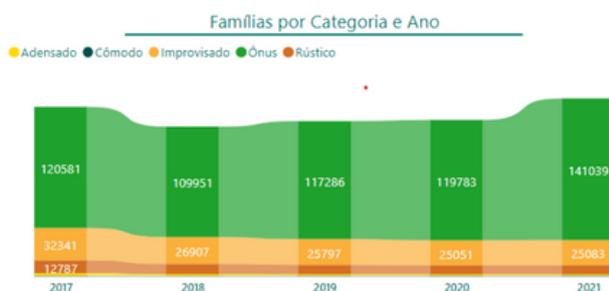


Figura 3: Déficit Habitacional em Goiás. Fonte: Instituto Mauro Borges, 2021

Em Goiás, o déficit habitacional é mais expressivo nas cidades maiores, concentradas na Região Metropolitana, sendo Goiânia a que tem maiores índices, seguida por Aparecida de Goiânia. Segundo levantamento do Instituto Mauro Borges (Goiás, 2021), houve aumento considerável face também ao maior número de famílias cuja renda é comprometida pelo ônus excessivo de aluguel. Esse, entre os tipos de déficit habitacional, é o que mais se destaca conforme os dados do órgão estadual. Este tipo de déficit representa 79% do total no ano de 2021, um aumento de 12% em comparação ao ano de 2020 e de 4%, em relação ao primeiro ano analisado.

Em relação ao município de Aparecida de Goiânia, houve um aumento de 122.49% de famílias em déficit habitacional entre 2020 e 2023. De 4.686 famílias em 2020, passaram a ser 10.426 famílias em 2023. Verifica-se, desse modo, a necessidade de implementação de políticas públicas que minimizem esses índices por meio de programas específicos conforme prevê a PNH.

## 1.2. Programa Minha Casa Minha Vida

A história da habitação de interesse social no Brasil é marcada pela oscilação entre períodos de maior intervenção estatal e momentos de retração do poder público. No início do século XX, o país enfrentava uma rápida urbanização levando ao crescimento das cidades e proliferação de cortiços e favelas. A preocupação com as condições insalubres das moradias levou às primeiras intervenções estatais, como a criação do Serviço de Habitação Popular (SHAP) nos anos 1930, durante o governo Vargas, voltado para atender a classe trabalhadora nas grandes cidades (BONDUKI, 1998). No entanto, essas iniciativas ainda eram pontuais e limitadas, focadas em aspectos higienistas e com pouca preocupação em integrar essas populações ao tecido urbano consolidado.

Nos anos 1960, com a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), o Brasil experimentou sua maior estrutura de financiamento habitacional até então. Sob a lógica de uma política habitacional baseada no subsídio cruzado, o BNH priorizou a produção massiva de unidades habitacionais por meio de parcerias com a iniciativa privada, resultando em uma urbanização periférica. Para Maricato (2015), a localização periférica dos empreendimentos e a baixa qualidade construtiva reforçaram a segregação socioespacial.

Além disso, a ênfase na lógica financeira resultou em um modelo que beneficiava, as camadas médias, deixando as populações de baixa renda à margem do atendimento.

Com a extinção do BNH, em 1986, e a posterior redemocratização, as políticas habitacionais perderam centralidade e dependentes de financiamentos e/ou subsídios com ações isoladas e pouco articuladas à cidade em si, sendo retomadas apenas nos anos 2000. Em 2009, foi criado o programa Minha Casa Minha Vida pelo governo federal, foi uma das maiores iniciativas habitacionais já implementadas no Brasil, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e garantir o direito à moradia para a população de baixa renda. Estruturado pelo Ministério das Cidades e operacionalizado pela Caixa Econômica Federal.

O programa atendia diferentes faixas de renda, priorizando as famílias mais vulneráveis. Para a Faixa 1, destinada a famílias com renda mensal de até três salários mínimos, os subsídios cobriam até 90% do valor da moradia. As faixas 2 e 3 contemplavam famílias de renda mais alta, oferecendo condições facilitadas de financiamento e juros reduzidos (BONDUKI, 2018).

Os subsídios reduzem substancialmente o valor a ser financiado, tornando as prestações muito abaixo do mercado. Em alguns casos, especialmente para populações em situações mais extremas, o programa pode viabilizar moradias praticamente sem custo direto para os beneficiários, utilizando-se de recursos públicos.

No entanto, o programa não opera com "subsídio zero" no sentido literal, pois mesmo na Faixa 1 há contrapartidas financeiras ou subsídios financiados por recursos públicos. No caso de grupos em situação de vulnerabilidade extrema, como populações indígenas, quilombolas ou moradores de áreas de risco, existem políticas complementares ou integradas que podem viabilizar a entrega de unidades sem ônus, mas isso geralmente ocorre em conjunto com outras ações sociais e habitacionais específicas, demandando ações das três esferas de governo.

Para que pudesse ter viabilidade, o MCMV foi criado para ocorrer por meio de parcerias público-privadas, além de possibilitar a combinação de recursos federais, estaduais e municipais na construção das unidades habitacionais.

Além de reduzir o déficit habitacional, o MCMV teve como meta impulsionar o setor da construção civil, promovendo geração de emprego e dinamizando a economia. Segundo Bonduki (2018), o programa foi responsável por um volume expressivo de unidades habitacionais construídas, com destaque para as regiões Norte e Nordeste, que apresentavam os maiores índices de déficit habitacional.

No entanto, o MCMV enfrentou críticas significativas em relação à localização dos empreendimentos e à qualidade das unidades habitacionais. Muitos conjuntos foram construídos em áreas periféricas, afastadas dos centros urbanos e com acesso limitado a transporte público, serviços e infraestrutura básica. Essa configuração reforçou a segregação urbana, dificultando a integração socioeconômica das famílias beneficiadas (ROLNIK, 2015).

Em complementação, a padronização excessiva e a baixa qualidade construtiva de algumas unidades foram amplamente discutidas por especialistas.

A sustentabilidade financeira do programa também foi questionada, especialmente devido à sua dependência de recursos federais. Em 2019, o Minha Casa Minha Vida foi substituído pelo Programa Casa Verde e Amarela, que trouxe mudanças no modelo de financiamento e novas diretrizes para a habitação de interesse social. Apesar disso, o MCMV permanece como um marco na política habitacional brasileira, tendo alcançado milhões de famílias e ampliado o debate sobre o papel do Estado e da iniciativa privada na promoção da moradia digna.

Em fevereiro de 2023, o governo federal relançou o Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), reafirmando seu compromisso com a redução do déficit habitacional e o atendimento à população em situação de vulnerabilidade social. O programa retomou características importantes de sua versão original, como a inclusão da Faixa 1, agora destinada a famílias com renda mensal de até R\$ 2.640,00, oferecendo subsídios que chegam a 95% do valor da moradia.

Com uma meta ambiciosa de contratar dois milhões de unidades habitacionais até 2026, a nova fase do MCMV busca promover a inclusão social e o acesso ao direito à moradia digna (Brasil, 2023).

Essa retomada reflete os princípios da Política Nacional de Habitação (PNH), instituída em 2004, que estabelece como diretrizes a redução do déficit habitacional e a promoção de habitação adequada para populações de baixa renda.

O MCMV, como uma das principais ferramentas operacionais da PNH, articula-se com o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), que viabilizam o financiamento das moradias de interesse social. Além disso, o programa dialoga diretamente com o objetivo central da PNH, que é integrar as políticas habitacionais ao planejamento urbano, garantindo infraestrutura, serviços e oportunidades para os beneficiários (Bonduki, 2018; Cardoso e Aragão, 2021).

No contexto local, a retomada do MCMV já apresenta resultados concretos em municípios como Aparecida de Goiânia, que foi contemplado com mais de 1.400 unidades habitacionais destinadas

a famílias cadastradas nos programas habitacionais do município.

As obras estão previstas para iniciar no primeiro semestre de 2024, com esforços para garantir a qualidade dos empreendimentos e sua integração ao tecido urbano consolidado (Aparecida de Goiânia, 2024).

Observa-se que o governo federal, ao retomar o MCMV como política habitacional, reforça o papel do Estado na promoção do direito à moradia, ao mesmo tempo em que resgata os princípios da Política Nacional de Habitação.

No entanto, como ressaltam Bonduki (2018) e Maricato (2015), é essencial que as políticas habitacionais avancem além da simples produção de unidades habitacionais, priorizando a integração social e a sustentabilidade urbana para efetivar o direito à cidade como um todo.

Para melhor compreensão dessa relação, apresenta-se a seguir a produção de habitação de interesse social em Goiânia e em Aparecida de Goiânia, com destaque ao processo de ocupação deste último município buscando compreender a dinâmica urbana e os problemas habitacionais dela decorrente.

Goiânia, como capital planejada, enfrentou limitações na oferta de áreas urbanizadas acessíveis, deslocando a demanda habitacional para cidades do entorno. Nesse contexto, Aparecida de Goiânia tornou-se um destino preferencial para populações excluídas do mercado imobiliário formal de Goiânia, abrigando um número crescente de loteamentos populares e ocupações irregulares, conformando áreas vulneráveis e precárias.

#### 1.4. Moradia e Programas Habitacionais em Aparecida de Goiânia

Aparecida de Goiânia, inicialmente criada como distrito de Goiânia, consolidou-se como um dos principais polos urbanos da Região Metropolitana de Goiânia (RMG). Sua expansão urbana foi impulsionada pela absorção de populações migrantes e excluídas do mercado imobiliário formal da capital, resultando na formação de extensas áreas de vulnerabilidade social.

Essas áreas são caracterizadas por ocupações irregulares, loteamentos populares e carência de infraestrutura básica, como saneamento, transporte público e equipamentos urbanos (Marinho, 2009).

A expansão urbana de Aparecida de Goiânia foi amplamente influenciada pelos loteamentos populares surgidos entre as décadas de 1980 e 1990. Muitos desses loteamentos foram implantados sem planejamento urbanístico adequado, resultando em precariedades, como acesso limitado à água potável, esgoto e transporte público.

Segundo a Fundação João Pinheiro (2013), o déficit habitacional do município à época era de 18.306 unidades, representando 19,2% do déficit habitacional total do estado de Goiás.

Em resposta a esse cenário, a Lei nº 8.834/2009 regulamentou as Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS) no município, buscando promover a regularização fundiária e a integração dessas áreas ao tecido urbano formal. Apesar desse avanço legislativo, a implementação prática da lei enfrenta desafios significativos, como a falta de recursos e apoio técnico (Aparecida de Goiânia, 2009).



Figura 3: ocupação real do local de intervenção



Figura 4:



Figura 5:



Figura 6:

Programas habitacionais como o MCMV desempenharam papel fundamental na produção de unidades habitacionais em Aparecida de Goiânia, especialmente entre 2009 e 2019. O programa foi responsável pela construção de milhares de unidades na RMG.

Outro aspecto relevante no histórico da habitação social de Aparecida é o papel das entidades organizadoras e movimentos sociais. Projetos como o conjunto habitacional Chácaras São Pedro, do MCMV Entidades, ilustram os desafios enfrentados pela produção habitacional social em parceria com organizações da sociedade civil. A descontinuidade de repasses federais e mudanças na gestão política impactaram diretamente a execução de obras e a entrega de moradias, refletindo a fragilidade estrutural dos programas, segundo reportagens locais.

Para Borges (2023), a ausência de uma política metropolitana integrada para a habitação agrava os problemas locais.

O déficit habitacional qualitativo, marcado por habitações improvisadas e coabitação familiar, exemplifica a precariedade estrutural que afeta milhares de moradores. Iniciativas como o programa estadual "Pra Ter Onde Morar", que oferece subsídios para aluguel, têm buscado mitigar os efeitos mais graves da vulnerabilidade habitacional (Governo de Goiás, 2023).

Apesar disso, podem ser observados avanços no município. Entre eles, tem-se a regularização fundiária como componente das políticas de habitação social em Aparecida de Goiânia.



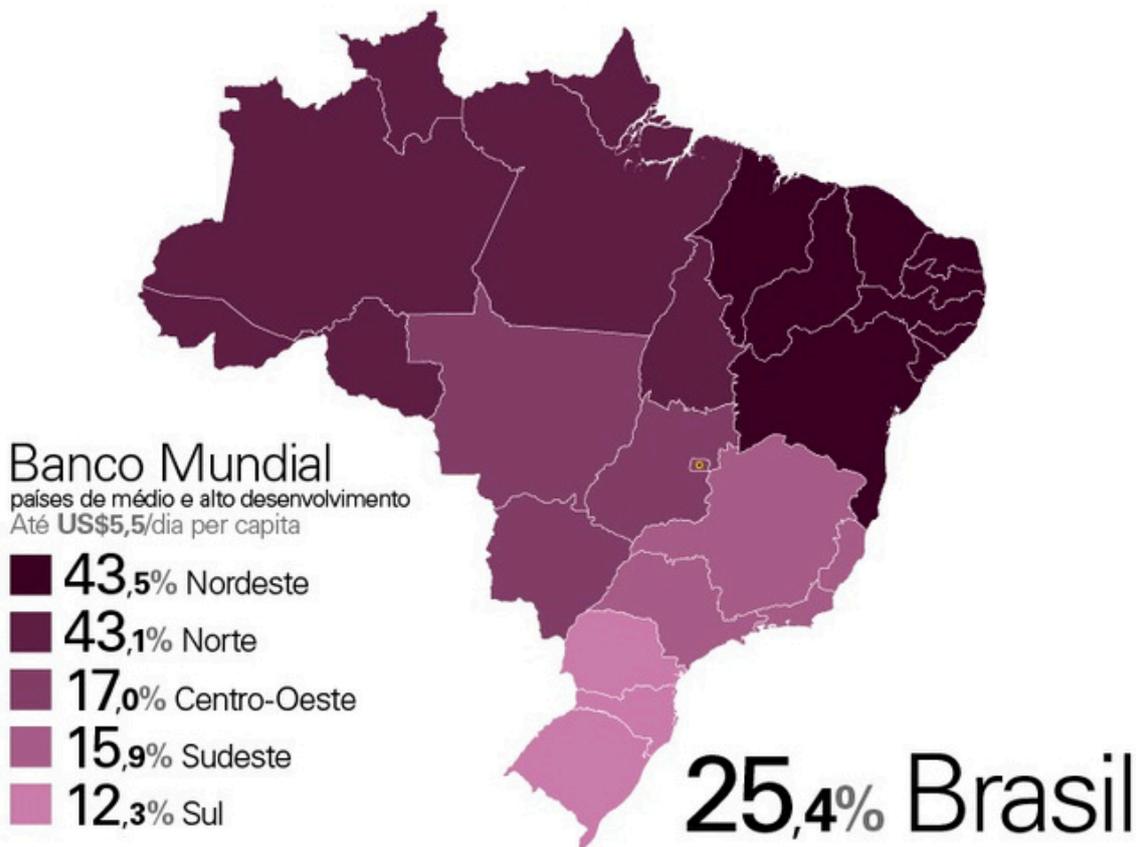
Figura 7:

### 1.3. VULNERABILIDADE SOCIOAMBIENTAL



A pobreza é um problema persistente e em crescimento no Brasil. De acordo com pesquisas, entre 2016 e 2017, milhares de pessoas passaram a viver abaixo da linha da pobreza, conforme divulgado pelo Banco Mundial e pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Os dados do IBGE confirmam que a pobreza tem uma forte presença regional no país. No Nordeste, 44,8% dos 57 milhões de habitantes vivem abaixo da linha da pobreza, totalizando aproximadamente 2,6 milhões de pessoas, que sobrevivem com menos de R\$ 406 mensais por pessoa. Segundo o pesquisador do IBGE, Leonardo Athias, há uma variedade de fatores que influenciam a definição das linhas de pobreza e a implementação e monitoramento de políticas públicas. Não existe uma medida oficial uniforme no país; em vez disso, são utilizados critérios diferentes para objetivos diversos, como programas de transferência de renda. A SIS (Sistema de Indicadores de Saúde) 2017 destacou uma análise de pobreza multidimensional, que avalia o acesso da população a bens e serviços essenciais, relacionados aos direitos sociais.

### População em situação de Pobreza (2016)



FONTE IBGE

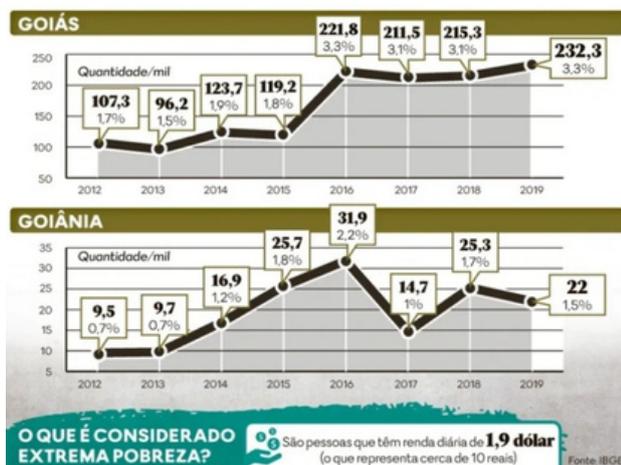
### População em situação de Extrema Pobreza (2016)



Fonte: IBGE, data

No Centro-Oeste, a pobreza é um fenômeno notável, especialmente porque o impulso econômico do agronegócio nem sempre é acompanhado de uma boa infraestrutura de serviços públicos. No ano passado, 232,2 mil moradores do estado tinham uma renda inferior a R\$ 1,90 por dia. Esse número representa um aumento de 178 mil pessoas em relação a 2016, correspondendo a 3,3% da população de Goiás, que é de aproximadamente 7 milhões de habitantes. Em comparação, o percentual de pessoas abaixo da linha da pobreza era quase o dobro em 2013, quando era de 1,7%. O maior número histórico de registros foi em 2016, com 31 mil pessoas vivendo em condições de extrema pobreza

Segundo Edson Roberto Vieira, chefe do IBGE em Goiás, os picos históricos de pessoas abaixo da linha da pobreza foram observados em 2016 e 2019. Esses picos estão relacionados à oferta de empregos no país. Outros estudos também analisam questões adicionais nas áreas familiares ligadas à renda. O nível de carência é um sistema utilizado para uma análise precisa, com o objetivo de obter índices que reflitam a realidade de forma mais próxima.



Fonte: O Popular

Em 2017, aproximadamente 264,3 mil pessoas viviam em condição de pobreza extrema, um aumento em relação às 234,2 mil pessoas registradas em 2016. Os principais fatores que contribuíram para esse aumento foram a alta no desemprego e no subemprego.

### PESSOAS NA FAIXA DA EXTREMA POBREZA EM GOIÁS\*

	2016	2017
Total de trabalhadores no Estado (1.000 pessoas)	<b>6.693</b>	<b>6.779</b>
Trabalhadores com rendimento de até US\$ 1,90/dia	<b>234.255</b>	<b>264.381</b>
Porcentual de extrema pobreza em relação ao total	<b>3,5%</b>	<b>3,9%</b>

\*com o dólar de ontem a R\$3,87, o valor por dia é de R\$ 7,35. Fonte: IBGE

Fonte: O Popular

O déficit habitacional é um problema significativo na região metropolitana de Goiânia. O município de Aparecida de Goiânia é o que mais enfrenta o problema de adensamento excessivo no estado, concentrando aproximadamente 14,37% desse problema em 2018. Ao mesmo tempo, Goiânia é a cidade com o déficit habitacional mais intenso, abrigando cerca de 13,65% das famílias goianas que enfrentam essa dificuldade em 2018. Isso se deve principalmente ao elevado ônus com aluguel, que é o principal fator contribuinte para o déficit habitacional em Goiás (estudos do Instituto Mauro Borges, 2018).

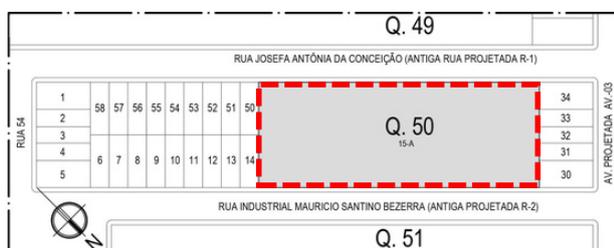


Fonte: O Popular

## 2 REFERÊNCIAS PROJETUAIS

Habitação Social Wirton Lira  
Arquitetura Residencial -  
Jardim Boa Vista, Brasil  
Arquitetos: Jirau Arquitetura  
Área: 4189 m<sup>2</sup> Ano: 2015

Imagem: Jirau



PLANTA DE SITUAÇÃO

LEGENDA

 ÁREA DA IMPLANTAÇÃO

Figura8:Residencial Clodoaldo Sampaio Planta de Situação. Fonte: Archdaily com intervenção do autor

O condomínio Clodoaldo Sampaio está localizado em 30 lotes no bairro Boa Vista, em Caruaru, e oferece à cidade uma paisagem horizontalizada. A região em que se encontra já está passando pelos efeitos da verticalização. O projeto adota uma arquitetura “introvertida”, com quintais dispostos como pátios centrais, que proporcionam uma visualização das atividades cotidianas para aqueles que transitam pelos espaços da casa.

O condomínio ocupa um total de 1.519 metros quadrados e inclui uma série de instalações: playground, salão de festas, salão de jogos, pista de cooper com 130 metros, redário e praça da terceira idade. Essas áreas oferecem amplos espaços de convívio e lazer para os residentes. O empreendimento ocupa uma área total de aproximadamente 4.189,10 m<sup>2</sup>, destacada em vermelho

Ao analisar a implantação é possível observar que a quadra é composta por duas malhas de edifícios geminados, totalizando 38 unidades de dois pavimentos, com cada sobrado ocupando 106,81 m<sup>2</sup>. Cada unidade possui uma entrada direta para a rua, equipada com portões vazados que incorporam o conceito de vigilância mútua. Esse design visa manter a permeabilidade visual e garantir a segurança dos moradores e dos transeuntes.

Embora o projeto demonstre uma clara preocupação com a qualidade da moradia e a segurança dos residentes, utilizando materiais de alto desempenho e qualidade, ele se destaca pela sua integração harmoniosa com a paisagem horizontal. O projeto propõe uma área de convivência que funciona como uma praça particular, acessível exclusivamente aos moradores das residências.

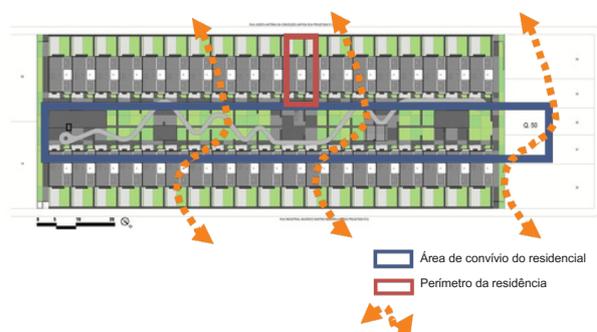


Figura 9:Análise da Implantação, destacando a unidade, áreas de convivência e fluxos. Fonte: elaborado pelo autor.

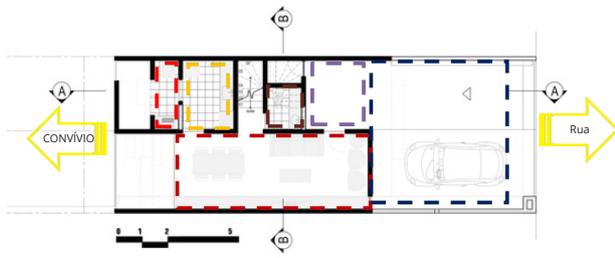


Figura 10: Análise da Implantação, destacando a unidade, áreas de convívio e fluxos. Fonte: elaborado pelo autor.

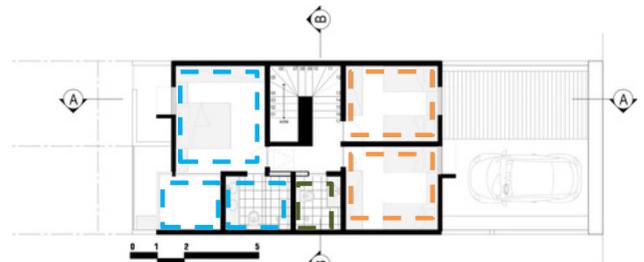


Figura 11: Análise da Implantação, destacando a unidade, áreas de convívio e fluxos. Fonte: elaborado pelo autor.



Figura 18:

Este projeto arquitetônico é notável por seu eficiente aproveitamento do espaço e pela consideração da função social da habitação. A solução adotada combina residências separadas e, ao mesmo tempo, integradas, criando uma sensação de privacidade e comunidade.

Os fundamentos construtivos atendem a requisitos de eficiência. As fachadas e telhados são revestidos com telha metálica, um material que não requer pintura e proporciona durabilidade e baixa manutenção. Além disso, o revestimento inclui isolantes termoacústicos para proteger contra o calor e reduzir o ruído da chuva.

## CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS

Arquitetos: Biselli + Katchborian Arquitetos

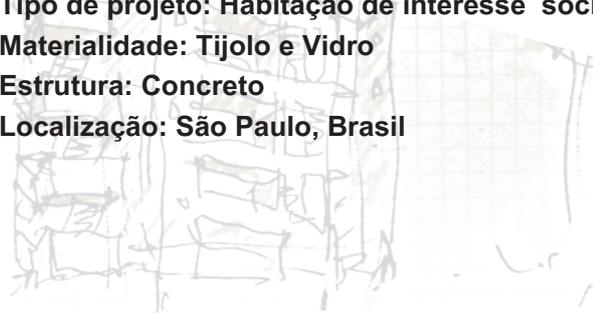
Ano: 2011 Área construída: 31329 m<sup>2</sup>

Tipo de projeto: Habitação de interesse social

Materialidade: Tijolo e Vidro

Estrutura: Concreto

Localização: São Paulo, Brasil

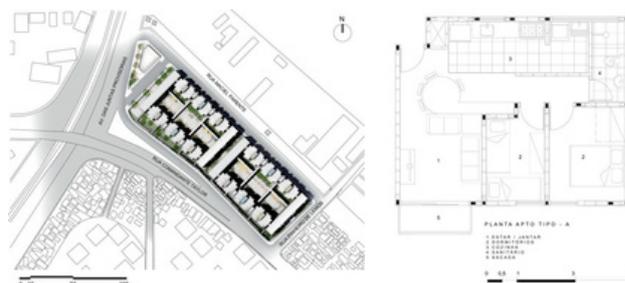


O novo projeto de habitação social para a entrada de Heliópolis, a maior favela de São Paulo, foi desenvolvido pelo escritório Biselli + Katchborian Arquitetos Associados. Este projeto visa conectar a "cidade formal" com a "cidade informal". Localizado em uma área anteriormente ocupada por um alojamento provisório, entre as ruas Comandante Taylor, Maciel Parente e Avenida das Juntas Provisórias, o projeto contempla a construção de duas torres com 420 unidades habitacionais de 50 m<sup>2</sup> cada, totalizando aproximadamente 31 mil m<sup>2</sup> de área construída.

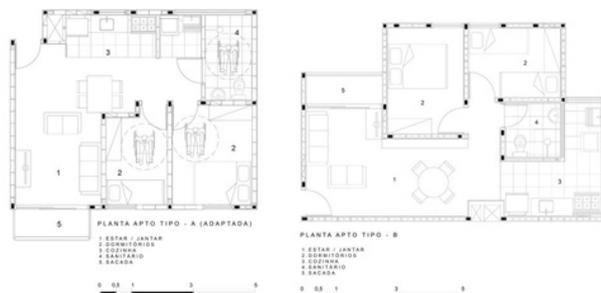
Desenvolvido em 2011, o projeto faz parte do Programa de Reurbanização de Favelas da Prefeitura de São Paulo, através da Secretaria de Habitação. O enfoque no baixo custo e na fácil execução orientou o projeto, que optou por um sistema construtivo amplamente conhecido: alvenaria de blocos de concreto. Além disso, foram incorporados elementos arquitetônicos como vidros e estruturas metálicas, que complementam a estética e funcionalidade do projeto.



Cita: Joanna Helm. "HIS -Conjunto Heliópolis Gleba G / Biselli + Katchborian Arquitetos" 27 Dez 2011. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-16929/his-conjunto-heliopolis-gleba-g-biselli-mais-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906



Cita: Joanna Helm. "HIS - Conjunto Heliópolis Gleba G / Biselli + Katchborian Arquitetos" 27 Dez 2011. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-16929/his-conjunto-heliopolis-gleba-g-biselli-mais-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906

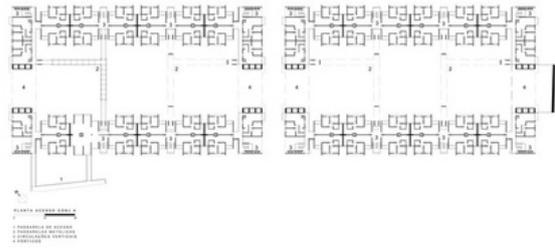
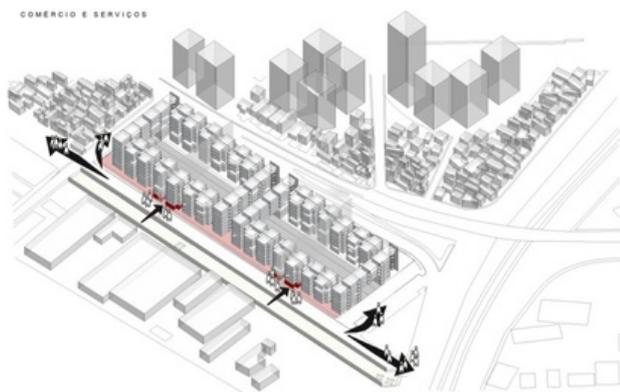


Cita: Joanna Helm. "HIS - Conjunto Heliópolis Gleba G / Biselli + Katchborian Arquitetos" 27 Dez 2011. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-16929/his-conjunto-heliopolis-gleba-g-biselli-mais-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906



O conjunto habitacional oferece duas tipologias de aproximadamente 50 m<sup>2</sup>, sendo que uma delas é adaptada para atender pessoas com necessidades especiais, localizadas no térreo com fácil acesso pela rua. O projeto valoriza a criação de um grande pátio central e, assim como nos outros estudos de caso, demonstra a importância de se considerar as diversas necessidades e particularidades dos moradores que irão ocupar o espaço. Inspirado nas quadras europeias, os edifícios estão situados nas extremidades, criando um grande espaço central destinado ao lazer e à convivência. De acordo com um levantamento da SEHAB, as famílias que residirão no conjunto variam entre 5 e 11 pessoas.

Os acessos ao conjunto habitacional de Heliópolis ocorrem em um nível intermediário, o que elimina a necessidade de elevadores e contribui para uma proposta de habitação mais econômica. Essa solução aproveita o desnível natural do terreno, permitindo que os níveis dos térreos variem, sendo destacados com cores diversas, uma ideia sugerida pelos arquitetos em resposta à verticalização do conjunto. Além disso, a proposta inclui passarelas metálicas que interligam os blocos, criando uma conexão entre eles e otimizando a circulação interna.



Cita: Joanna Helm. "HIS - Conjunto Heliópolis Gleba G / Biselli + Katchborian Arquitetos" 27 Dez 2011. ArchDaily Brasil. Acessado 25 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-16929/his-conjunto-heliopolis-gleba-g-biselli-mais-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906



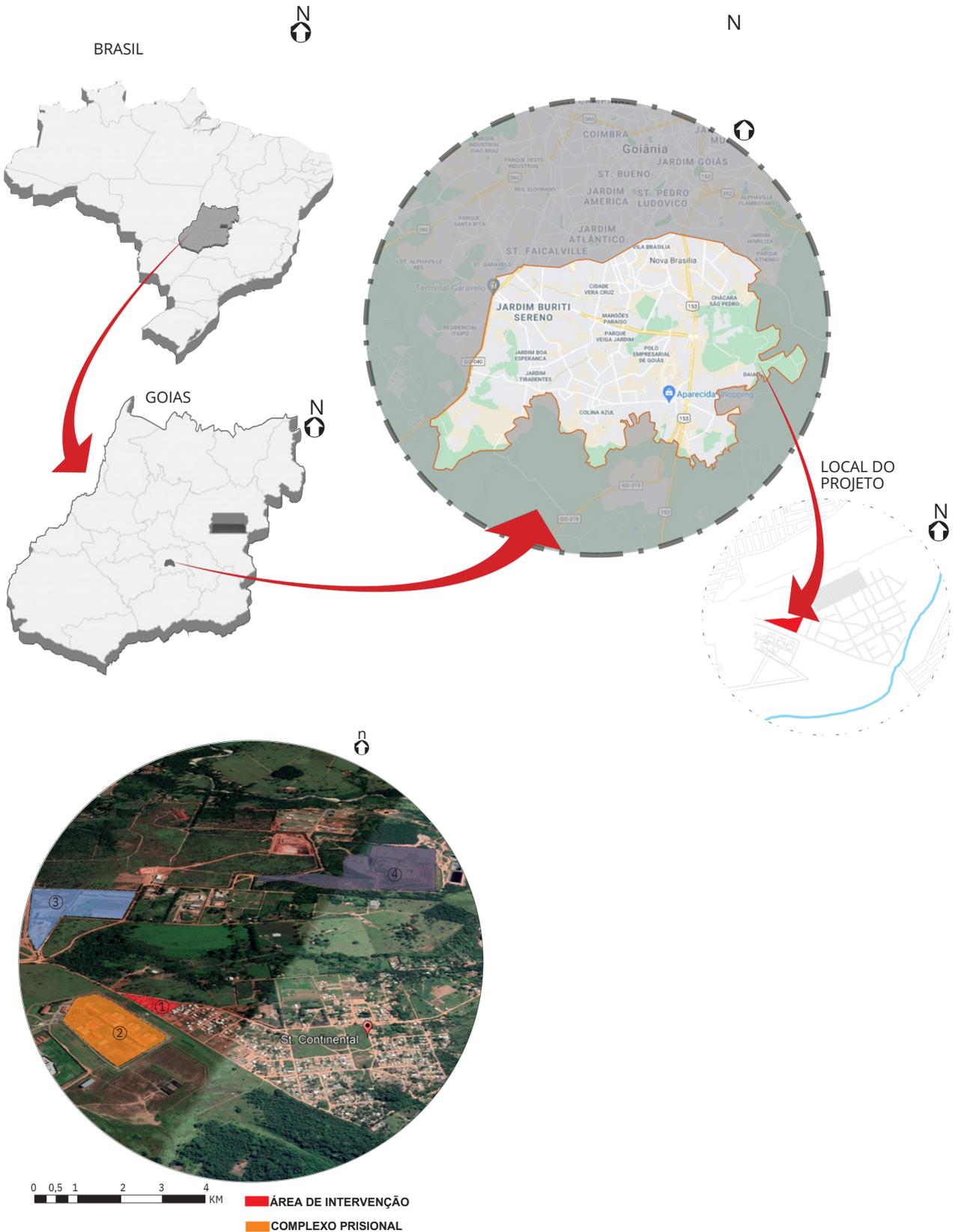
Uma das inovações do conjunto é o material utilizado nas passarelas que conectam os blocos, composto por estrutura metálica, proporcionando economia na construção. O principal material utilizado em quase todo o projeto é a alvenaria de blocos de concreto, que conta com um sistema construtivo comum, de fácil execução, valorizando a racionalidade e a repetição. No entanto, os pórticos, devido aos grandes vãos, se destacam ao fugir dessa repetição, sendo projetados com uma estrutura mista de vigamento e concreto armado.

Outra solução interessante foi o tratamento dado às fachadas, que, graças ao design das janelas, quebra a monotonia e traz dinamismo à composição. As janelas abrem em direções opostas, criando variações constantes. "Enquanto uma abre para a direita, a outra abre para a esquerda; elas se movimentam de maneira que nunca ficam iguais, resultando em uma fachada diferente a cada dia", explica o arquiteto Mário Biselli.



# 3 ANÁLISE DO LUGAR

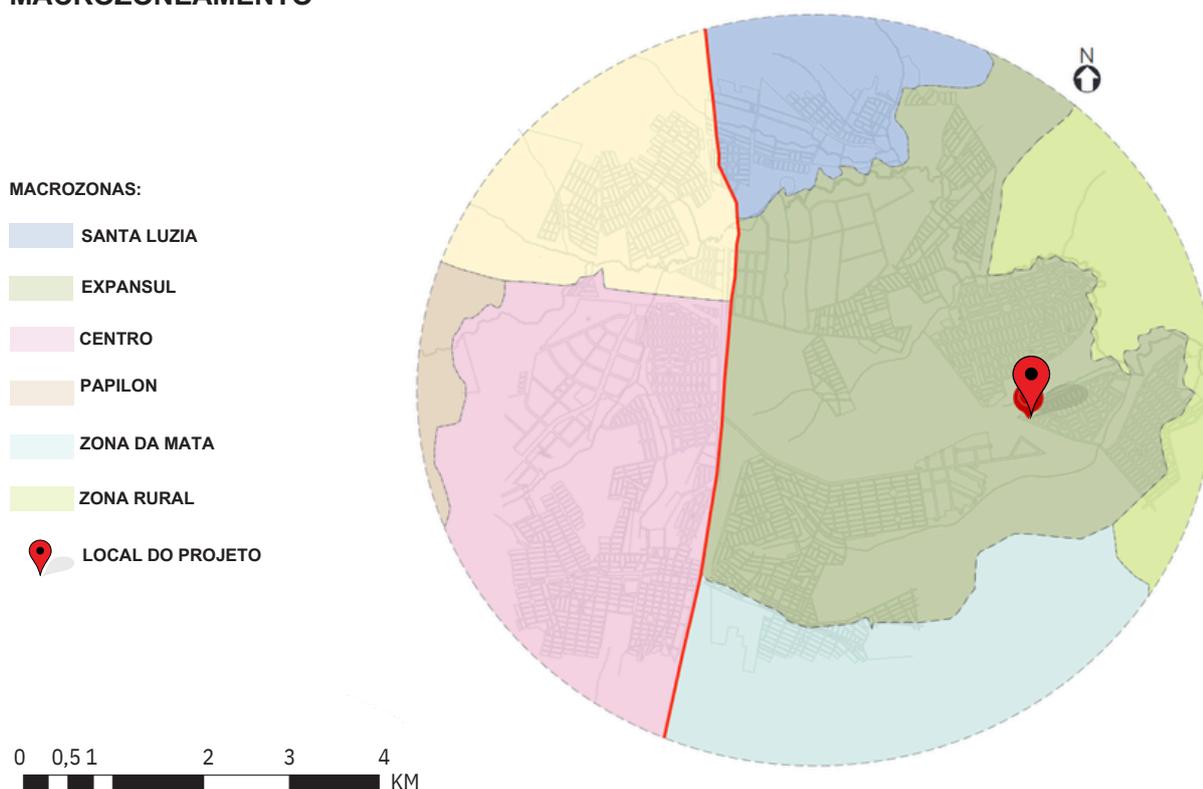
## APARECIDA DE GOIÂNIA



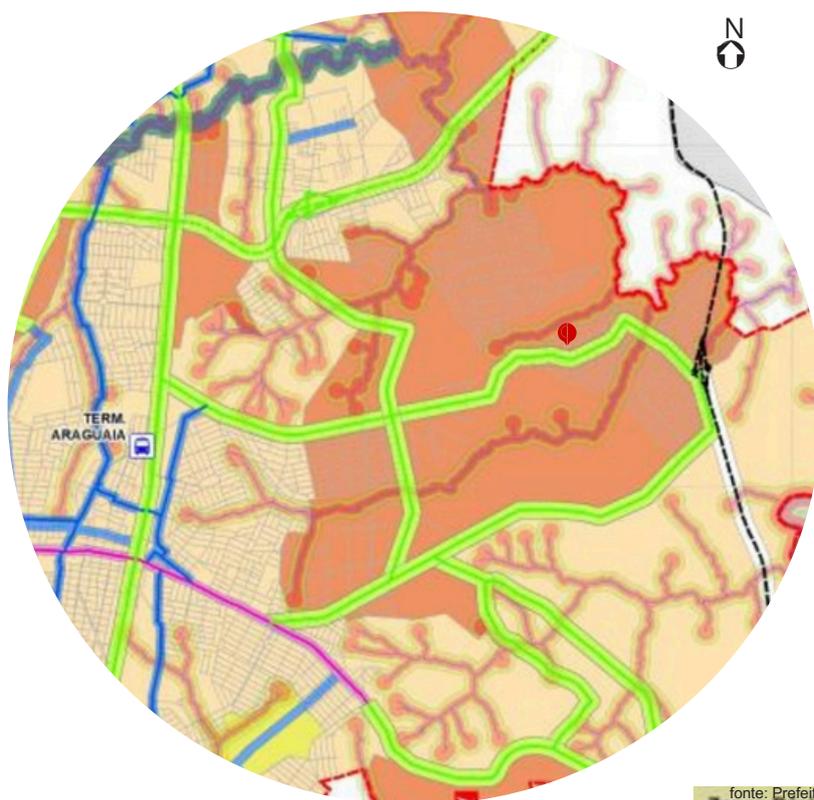
Conforme o Macrozoneamento territorial do Plano Diretor de Aparecida de Goiânia (2014) é o elemento principal para direcionar o uso e ocupação do solo urbano, sendo uma ferramenta de organização territorial. A área escolhida está localizada na Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE), que, apesar de dotar de potencial construtivo ainda possui uma ocupação fragmentada. Trata-se da Macrozona 6 - Expansul, que é tida como área destinada ao desenvolvimento estratégico. De acordo com o Plano Diretor, essas áreas são compostas por terrenos ainda não loteados e situados próximos a mais adensadas, mas que apresentam deficiências em termos de áreas públicas. O objetivo principal dessa macrozona é atender às demandas do mercado imobiliário de maneira planejada, evitando custos elevados para o poder público relacionados à infraestrutura e serviços. Além disso, busca-se integrar a malha urbana existente, promovendo conexões estratégicas por meio da criação de novas vias de circulação e melhorias na acessibilidade.

Os critérios para a Macrozona 6 incluem a obrigatoriedade de os novos loteamentos disponibilizarem pelo menos 40% de suas áreas para espaços públicos, vias e áreas verdes. Ainda, 15% dos lotes devem ser destinados ao banco de lotes da prefeitura, reforçando o compromisso com a habitação social e o uso racional do solo. Instrumentos como o direito de preempção e operações urbanas consorciadas são indicados para garantir o controle e a organização do crescimento. Dessa forma, a Macrozona 6 visa a promoção de um desenvolvimento urbano sustentável e socialmente justo, alinhado às diretrizes do Plano Diretor e às políticas nacionais de habitação.

## MACROZONEAMENTO



## MAPA DE ZONEAMENTO



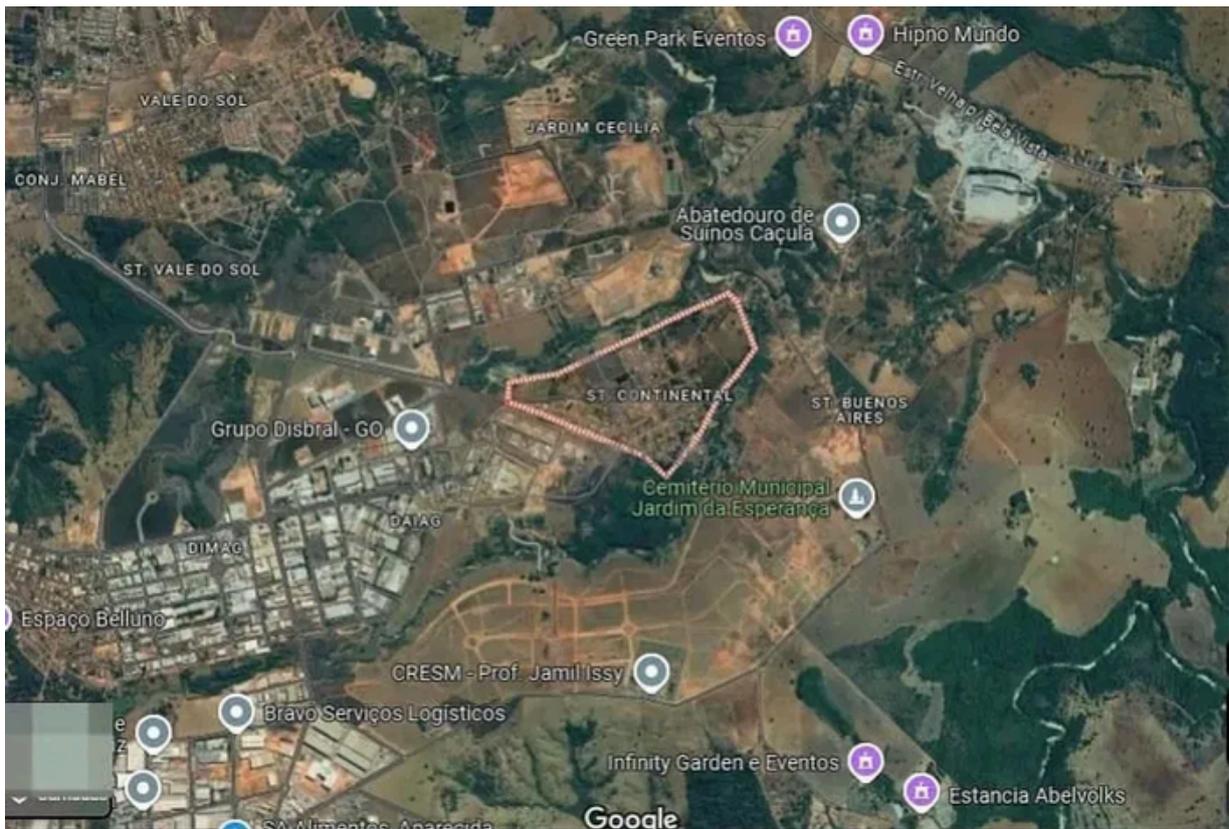
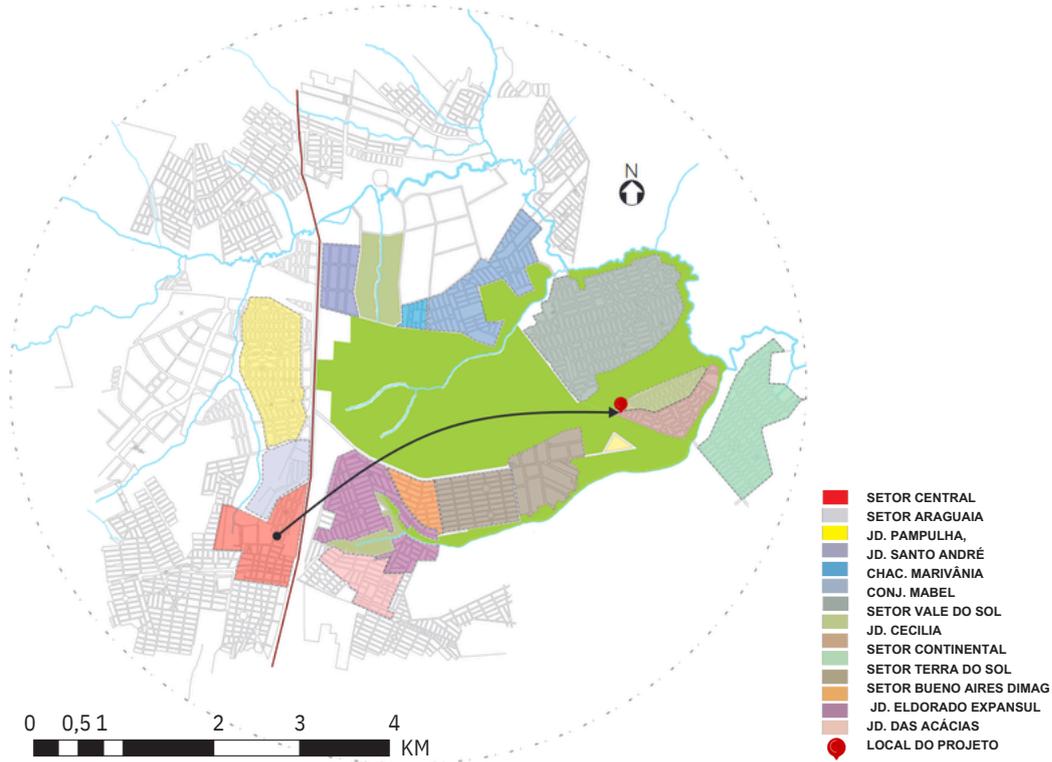
A Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) abrange tanto áreas consolidadas quanto regiões em expansão para atividades industriais. Nessa área, o objetivo é promover o desenvolvimento urbano e econômico por meio da melhoria da infraestrutura e dos equipamentos públicos existentes.

Localizadas em área privilegiadas, a ZDE tem por objetivo atrair empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, aproveitando a localização privilegiada do município na Região Metropolitana de Goiânia e sua proximidade com importantes corredores logísticos, como a BR-153.

As ZDEs são concebidas para incentivar a ocupação ordenada, com infraestrutura adequada e compatibilidade com os usos do solo adjacentes.

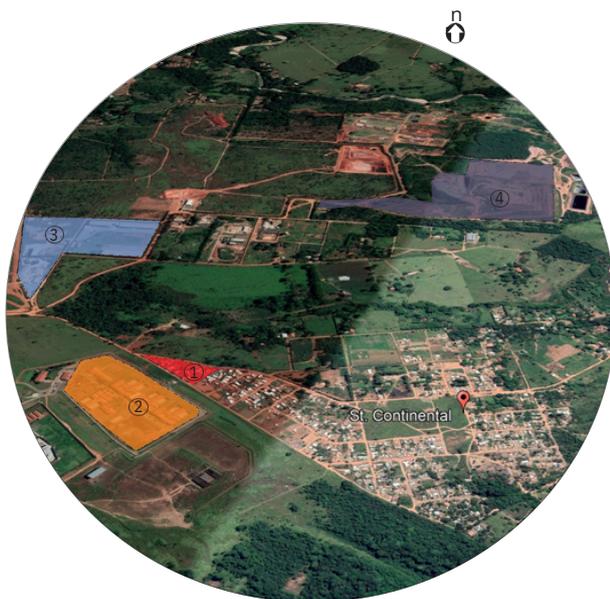
Além disso, busca-se otimizar seu uso para a criação de polos e eixos de dinamização, estimulando o crescimento das potencialidades locais, aumentando a dinâmica interna e aprimorando a acessibilidade e a integração com as regiões vizinhas.

## MAPA DO ENTORNO



De acordo com o levantamento do entorno, o Setor Continental é circundado por 13 bairros próximos, estando a uma distância de 9 km do centro de Aparecida de Goiânia, o que não é uma distância tão significativa. No entanto, apesar dessa proximidade, o Setor Continental ainda não está plenamente integrado à malha urbana devido à carência de infraestrutura básica.

## MAPA DO ENTORNO IMEDIATO



0 0,5 1 2 3 4  
KM

ÁREA DE INTERVENÇÃO  
COMPLEXO PRISIONAL



SERVIÇOS DE RECICLAGEM  
ATERRO SANIT. AP DE GOIÂNIA

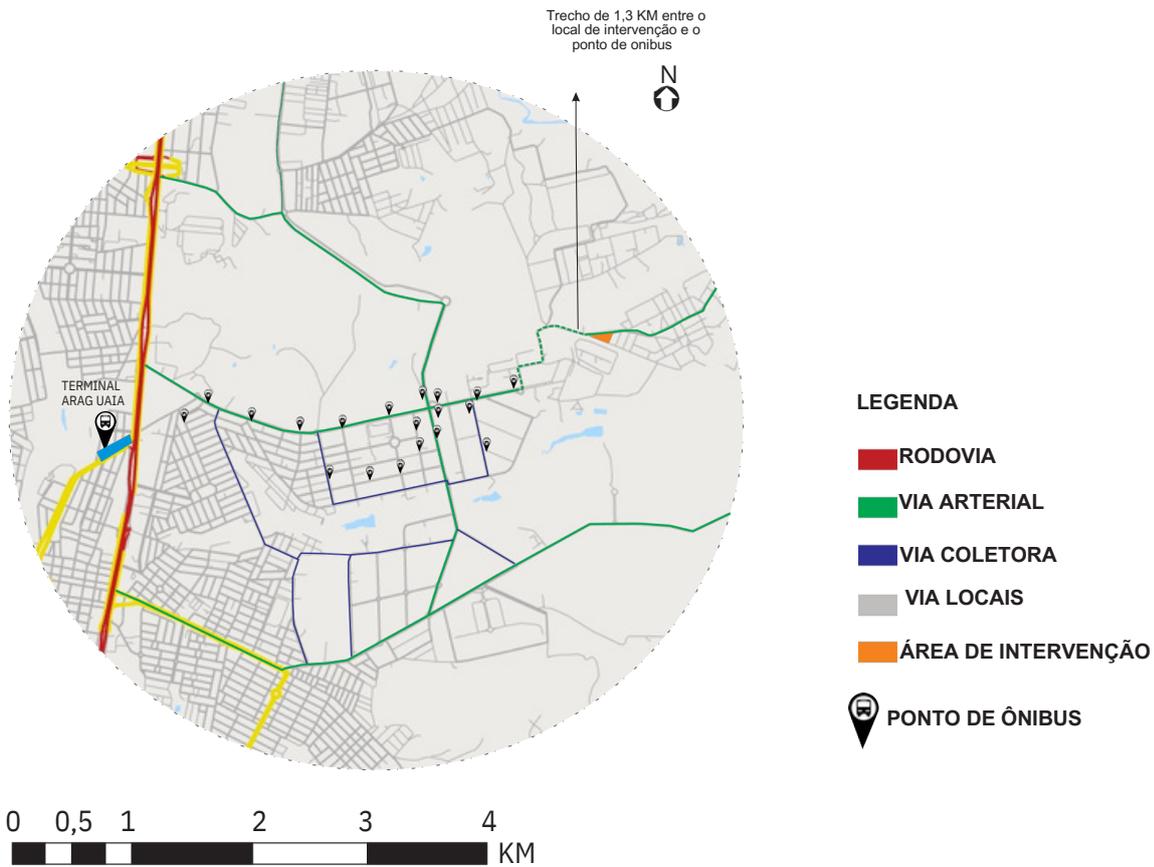
O mapa do entorno imediato da área onde será implantado o conjunto habitacional destinado a pessoas em situação de pobreza, realocando-as para unidades habitacionais com melhor qualidade arquitetônica e que busque integrá-las a ele. O terreno, atualmente em condições precárias e sem infraestrutura adequada, reflete a urgência de intervenção urbana com um conjunto habitacional para melhorar a qualidade de vida dos futuros moradores e integrar a área ao tecido urbano.

1. A proximidade com o complexo prisional é um fator relevante. Esse edifício funciona como um ponto nodal na região, impactando a circulação, segurança e dinâmica local. Sua localização precisa ser considerada no planejamento urbano para garantir uma interação positiva com o entorno.
2. A existência de serviços de reciclagem nas proximidades também é um aspecto significativo. Esse local processa os materiais recicláveis coletados no aterro sanitário e representa uma fonte de renda para muitas famílias em situação de vulnerabilidade, que dependem da reciclagem como meio de subsistência.
3. O aterro sanitário, devido à sua proximidade ao terreno, é uma referência importante. Além de influenciar o ambiente da região, o aterro é a principal fonte de sustento para muitas pessoas que vivem nas comunidades de extrema pobreza dos setores Continental, Terra do Sol e Buenos Aires.

FOTOS DO ENTORNO IMEDIATO



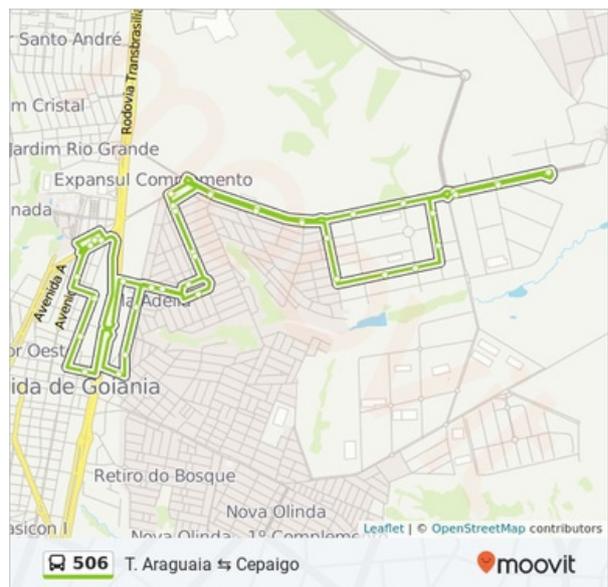
**MAPA DE HIERARQUIA VIÁRIA E PRINCIPAIS ACESSOS**



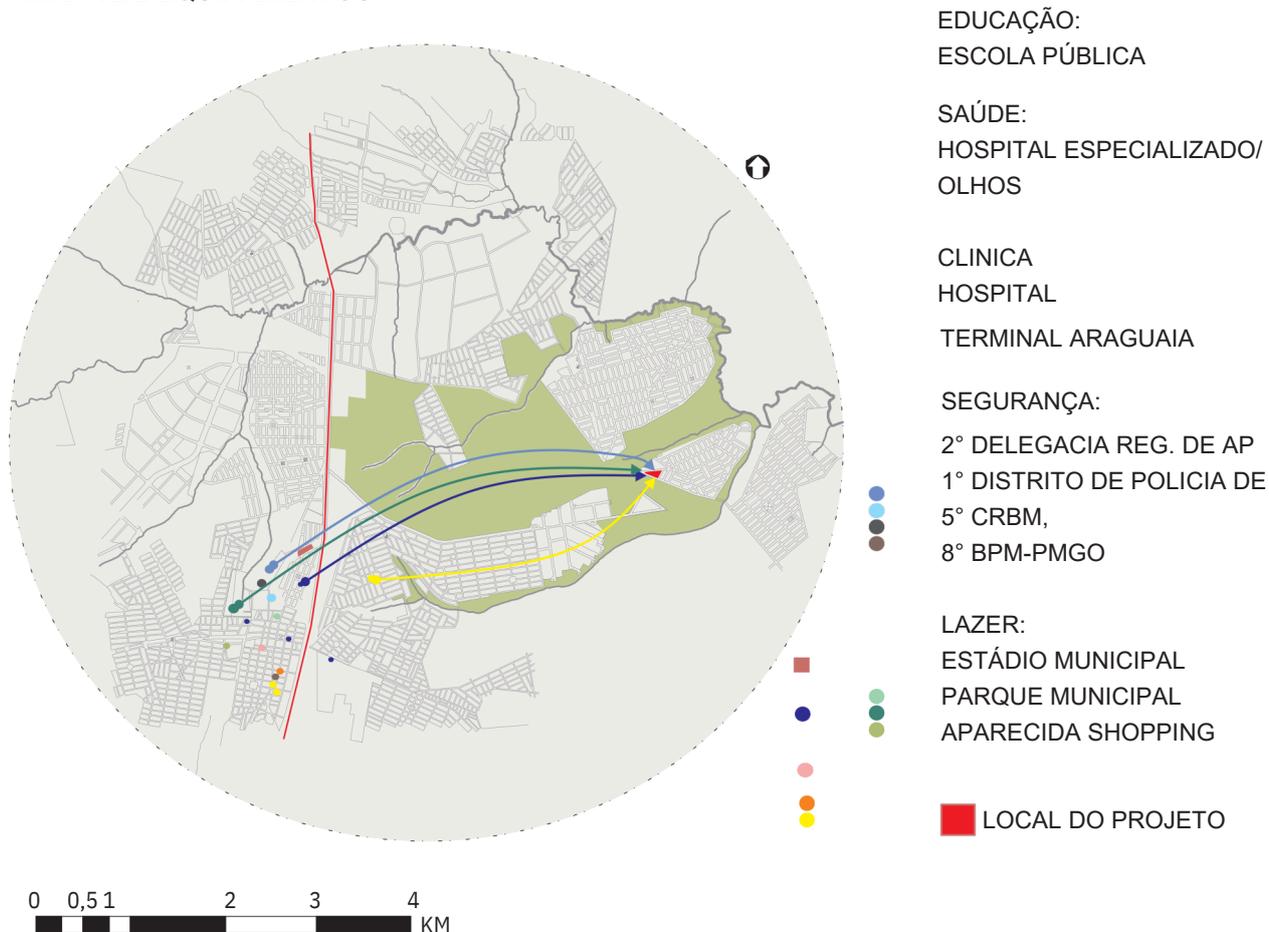
Neste mapa, é possível observar os principais acessos ao terreno, que são feitos principalmente pela BR-153, Avenida Goiânia e Avenida Jataí. A área onde será implantado o conjunto habitacional possui ruas predominantemente locais, com um traçado irregular definido pela ocupação espontânea do espaço, sem infraestrutura adequada.

Em relação ao transporte público, o mapa revela a presença de alguns pontos de ônibus, sendo que o mais próximo está a 1,3 km do local em análise. Apenas a linha 506, que conecta o Terminal Araguaia ao Cepaigo, circula nas proximidades. Esta análise evidencia a dificuldade de deslocamento enfrentada pelos moradores da região para acessar o restante da cidade.

**TRECHO DA LINHA 506**



## MAPA DE EQUIPAMENTOS



O mapa mostra a ausência de equipamentos essenciais de saúde, educação, lazer e segurança próximos ao terreno em análise. O levantamento revelou que os equipamentos mais próximos são:

- Saúde: UBS Expansul, a 6,1 km de distância.
- Educação: Colégio Estadual Machado de Assis, a 7,7 km de distância.
- Lazer: Parque Municipal Lafaiete Campos Filho.
- Segurança: Delegacia Regional de Polícia de Aparecida (duas unidades).

Considerando que o conjunto habitacional é de interesse social, a falta de proximidade desses serviços pode aumentar os custos e dificultar o acesso para os moradores. O transporte para essas localidades pode ser caro e desconfortável, especialmente devido às condições climáticas da região.

Para melhorar a qualidade de vida e facilitar o acesso dos residentes, recomenda-se a criação de infraestrutura local adicional. Isso inclui:

- Comércio e Serviços: Estabelecimento de comércios e serviços essenciais próximos, como mercados e pequenas lojas, para atender às necessidades diárias dos moradores.
- Equipamentos de Lazer e Comunitários: Inclusão de áreas de lazer e equipamentos comunitários no terreno, para oferecer opções de recreação e convivência sem a necessidade de deslocamento significativo.
- Serviços Públicos: Implementação de serviços de saúde e educação locais para atender à população residente.

Essas medidas ajudarão a reduzir a dependência do transporte e a melhorar a acessibilidade e a qualidade de vida no novo conjunto habitacional.

## **Considerações Gerais sobre o Setor Continental**

O Setor Continental é uma região localizada em Aparecida de Goiânia, Goiás, situada na área periférica da cidade e próxima à capital, Goiânia. Embora a distância até o centro de Aparecida de Goiânia seja relativamente curta, o Setor Continental enfrenta diversos desafios relacionados à infraestrutura e acessibilidade.

**Aspectos Demográficos e Socioeconômicos:** A população do Setor Continental é significativa e inclui muitas famílias em situação de vulnerabilidade social. A região sofre com um elevado déficit habitacional, evidenciado pela presença de moradias precárias e barracos construídos com materiais improvisados, como lona. Essas condições refletem uma necessidade urgente de melhorias habitacionais e urbanísticas.

**Infraestrutura e Serviços:** A infraestrutura do Setor Continental é limitada, com deficiências nas redes de água, esgoto e pavimentação. Muitas ruas na área são irregulares e carecem de um planejamento urbano adequado. Além disso, a carência de serviços públicos essenciais é notável, incluindo transporte público eficiente, serviços de saúde e educação.

**Questões Habitacionais:** O setor enfrenta um grave problema de habitação precária, com muitas residências construídas com materiais temporários e inadequados para as condições climáticas e de vida. Iniciativas para a construção de conjuntos habitacionais destinados a pessoas em situação de extrema pobreza estão em andamento, visando melhorar as condições de moradia na região.

**Desafios e Oportunidades:** Os principais desafios do Setor Continental incluem a falta de infraestrutura adequada e a carência de serviços básicos, que afetam a qualidade de vida dos moradores e dificultam o acesso a serviços essenciais. No entanto, a região apresenta oportunidades significativas para desenvolvimento, principalmente através de projetos de urbanização e melhorias na infraestrutura. Investimentos em políticas públicas voltadas para habitação e serviços públicos podem contribuir para a transformação da qualidade de vida no Setor Continental.

Em resumo, o Setor Continental é uma área com desafios substanciais, mas também com potencial para melhorias significativas. A implementação de estratégias de urbanização e desenvolvimento direcionadas pode proporcionar avanços importantes para a região, beneficiando diretamente a população residente.

### Considerações Gerais sobre o Setor Continental

O Setor Continental é uma região localizada em Aparecida de Goiânia, Goiás, situada na área periférica da cidade e próxima à capital, Goiânia. Embora a distância até o centro de Aparecida de Goiânia seja relativamente curta, o Setor Continental enfrenta diversos desafios relacionados à infraestrutura e acessibilidade.

**Aspectos Demográficos e Socioeconômicos:** A população do Setor Continental é significativa e inclui muitas famílias em situação de vulnerabilidade social. A região sofre com um elevado déficit habitacional, evidenciado pela presença de moradias precárias e barracos construídos com materiais improvisados, como lona. Essas condições refletem uma necessidade urgente de melhorias habitacionais e urbanísticas.

**Infraestrutura e Serviços:** A infraestrutura do Setor Continental é limitada, com deficiências nas redes de água, esgoto e pavimentação. Muitas ruas na área são irregulares e carecem de um planejamento urbano adequado. Além disso, a carência de serviços públicos essenciais é notável, incluindo transporte público eficiente, serviços de saúde e educação.

29/43

**Questões Habitacionais:** O setor enfrenta um grave problema de habitação precária, com muitas residências construídas com materiais temporários e inadequados para as condições climáticas e de vida. Iniciativas para a construção de conjuntos habitacionais destinados a pessoas em situação de extrema pobreza estão em andamento, visando melhorar as condições de moradia na região.

**Desafios e Oportunidades:** Os principais desafios do Setor Continental incluem a falta de infraestrutura adequada e a carência de serviços básicos, que afetam a qualidade de vida dos moradores e dificultam o acesso a serviços essenciais. No entanto, a região apresenta oportunidades significativas para desenvolvimento, principalmente através de projetos de urbanização e melhorias na infraestrutura. Investimentos em políticas públicas voltadas para habitação e serviços públicos podem contribuir para a transformação da qualidade de vida no Setor Continental.

Em resumo, o Setor Continental é uma área com desafios substanciais, mas também com potencial para melhorias significativas. A implementação de estratégias de urbanização e desenvolvimento direcionadas pode proporcionar avanços importantes para a região, beneficiando diretamente a população residente.

<p><b>LEI N° 8834, DE 22 DE JULHO DE 2009</b> Regulamenta o artigo 131 da Lei Complementar N° 171, de 29 de Maio de 2007, referente às Áreas de Interesse Social - AEIS e dá outras providências.</p>	<p>Essa lei vem para promover e regularizar áreas de implantação de núcleos de habitações para população de baixa renda e regularização de loteamentos ilegais sendo eles privados ou públicos passíveis de regularização urbana .</p>
<p><b>Art. 2° A instituição das Áreas Especiais de Interesse Social tem por objetivos:</b></p>	<p>Promover e regularizar Jurídica e Urbanisticamente a qualidade da ocupações e consolidação das população de baixa renda. Fixar a população residente nos assentamentos habitacionais consolidados, através de instrumentos que impeçam processos de expulsão indireta, em razão da valorização imobiliária decorrente da urbanização e regularização fundiária; Viabilizar ao agente promotor condições para proceder a regularização das áreas, através da solicitação de transformação das mesmas em AEIS.</p>
<p><b>CAPÍTULO IV DAS ÁREAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL I</b> §3º Em caso de regularização sobre área de preservação permanente – APP, o Agente Promotor deverá apresentar soluções técnicas, de engenharia, que reduza significativamente os impactos ao meio ambiente, causados pela ocupação.</p>	<p>Art. 7º A rede viária das AEIS I poderá ter Vias Expressas, Vias Arteriais, Vias Coletoras, Vias Especiais, Vias Locais, Vias de Pedestre e Cicloviás conforme Lei Complementar N° 169/2007</p> <p>II. Vias de Pedestre são vias que não permitem a circulação de nenhum tráfego motorizado, sendo destinadas exclusivamente à circulação de pedestres e com gabarito mínimo de 2m a 3 m</p>
<p>§3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar nº 171/2007, poderá ser inferior a 90 m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados), a critério da SEPLAM municipal</p>	<p>I. As Vias integrantes de áreas a serem regularizadas são vias públicas que propiciam a circulação em geral de acordo com sua hierarquia, o acesso imediato aos lotes e promovem integração com as demais vias públicas, conforme o art. 22 da Lei Complementar nº 171/2007. §1º Os chanfros dos lotes deverão ser adequados ao tráfego de veículos de serviços públicos.</p>
<p>Vias das classes Avenidas de 30.00m calçadas de 4.00m . vias coletoras de 15.00m calçada de 3.00m. e vias locais de 10.00m calçada de 2.00m</p>	<p>Art. 9º . I. a cada pessoa residente, somente será destinado único lote de uso residencial ou misto, admitindo-se a destinação de um segundo lote quando este estiver edificado e for de uso exclusivamente não residencial, comprovadamente de sustentação da economia familiar.</p>
<p>§1º De acordo com a característica do Projeto de Urbanização e Regularização Fundiária específico e a critério da SEPLAM Municipal, os lotes individualizados consolidados poderão ter área mínima de 125m<sup>2</sup>, frente mínima de 5m e acesso direto para via pública.</p>	<p>§3º De acordo com as características do Plano de Urbanização e Regularização Fundiária específico, a fração ideal de unidade imobiliária, previsto no art. 121 da Lei Complementar nº 171/2007, poderá ser no mínimo de 60 m<sup>2</sup>.</p>

<p><b>Lei nº 10.098 de 19/12/2000</b> Estabelece normas gerais e critérios básicos para a promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida, e dá outras providências. Acessos e aberturas de 90 cm rampa com inclinação de 8% vias com caixa de rampas de acesso facilitando o caminhar no local.</p>	<p><b>Norma técnica 11/2014 corpo de Bombeiros Militar</b> Geralmente são solicitadas em edifícios de maior fluxo porem o Projeto foi elaborado com as aberturas de 90cm facilitando a saída devido a uma catástrofe.</p>
<p><b>LEI Nº 8617, DE 09 DE JANEIRO DE 2008.</b></p> <p><b>DISPÕE SOBRE A REGULAMENTAÇÃO DO CONTROLE DAS ATIVIDADES NÃO RESIDENCIAIS E DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS ESTABELECIDOS PARA A MACROZONA CONSTRUÍDA, CONFORME ART. 72, DA LEI COMPLEMENTAR Nº 171, DE 29 DE MAIO DE 2007 - PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.</b></p>	<p>Capítulo III DOS PARÂMETROS AMBIENTAIS <b>Art. 10§ 4º</b> Nas faixas de Unidades de Proteção Integral, situadas ao longo de córregos e lagos, as atividades voltadas ao reflorestamento deverão incidir, prioritariamente, na faixa de 30m (trinta metros) bilaterais às margens dos referidos cursos d'água e as atividades voltadas ao ecoturismo e lazer somente na faixa de 20m (vinte metros) restantes do total de 50m (cinquenta metros) bilaterais, atendido o § 3º. Nas faixas de Unidades de Proteção Integral serão admitidos usos com impermeabilização máxima de 10% (dez por cento).</p>
<p><b>CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - DIÁRIO OFICIAL Nº 4.285 DE 16 DE JANEIRO DE 2008 - CONSOLIDADO EM JUNHO DE 2010</b></p> <p>Tabela VI - Habitação/Dimensões Mínimas Tabela I Parâmetros Urbanísticos – Afastamentos Altura da Edificação Medida pela laje de cobertura do pavimento AFASTAMENTOS Altura (m) Lateral (m) Fundo ( m ) Frente ( m ) 3,00 0,00 0,00 5,00 6,00 0,00 0,00 5,00</p>	<p>Seção III Habitação Seriada I. quando acontecer em lote(s) ou quadra inteira ou chácara de parcelamento aprovado, inseridos na Macrozona Construída, o número máximo de unidades habitacionais será resultante da aplicação da fração ideal de 90m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados);</p>
<p>Art. 89. O parcelamento do solo na Macrozona Construída fica condicionado ao critério de contigüidade a outro parcelamento implantado e com no mínimo 30% (trinta por cento) de ocupação, esta entendida como edificada e habitada.</p>	<p>Art. 90. Excetuam-se das exigências dos artigos 87 e 88 os parcelamentos promovidos por cooperativas e associações habitacionais, que preencham os pressupostos regulamentares, formalmente instituídas sem fins lucrativos que celebrarem convênio com o Poder Público Municipal, visando o desenvolvimento de programas habitacionais para população de baixa renda e equipamentos urbanos destinados a geração de emprego e renda.</p>
<p><b>Conjuntos Residenciais e a ocupação prevista para as Áreas de Interesse Social - AEIS, em regulamentação ao art. 119, da Lei Complementar nº 171/2007 - Plano Diretor de Goiânia, segundo critérios complementares a serem estabelecidos em regulamentos transitórios até sua aprovação por Leis Específicas”</b></p>	<p>Subseção III Do Controle da Ocupação Art. 121. A densidade populacional considerada para a Macrozona Construída refere-se somente à incidência do uso habitacional, por se tratar de densidade fixa, estabelecida pela relação de uma economia por fração ideal de 90 m<sup>2</sup> de unidade imobiliária.</p>
<p><b>LEI COMPLEMENTAR Nº 181, DE 01 DE OUTUBRO DE 2008</b> <b>Art. 3ºI</b> - para fins residenciais entende-se por devido aproveitamento o imóvel cujo valor da construção existente for superior a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno; <b>II</b> - para fins não residenciais entende-se por devido aproveitamento, o imóvel que recebe usos devidamente licenciados e regulamentados, com utilização mínima de 80% (oitenta por cento) de sua área</p>	<p><b>Art. 3ºI</b> - para fins residenciais entende-se por devido aproveitamento o imóvel cujo valor da construção existente for superior a 20ª (vigésima) parte do valor venal do respectivo terreno; <b>II</b> - para fins não residenciais entende-se por devido aproveitamento, o imóvel que recebe usos devidamente licenciados e regulamentados, com utilização mínima de 80% (oitenta por cento) de sua área</p>

Após a definição do programa de necessidades para o público-alvo e a vizinhança, passou-se à elaboração do programa de necessidades específico para os moradores das unidades habitacionais (UHs). Para isso, utilizou-se como referência o Código de Obras de Aparecida de Goiânia, garantindo que as dimensões mínimas exigidas para as construções fossem respeitadas, assegurando assim a conformidade das habitações com as normas vigentes e promovendo condições adequadas de moradia para os residentes.

**Tabela IV – Tabela de Dimensões Mínimas em Habitação**

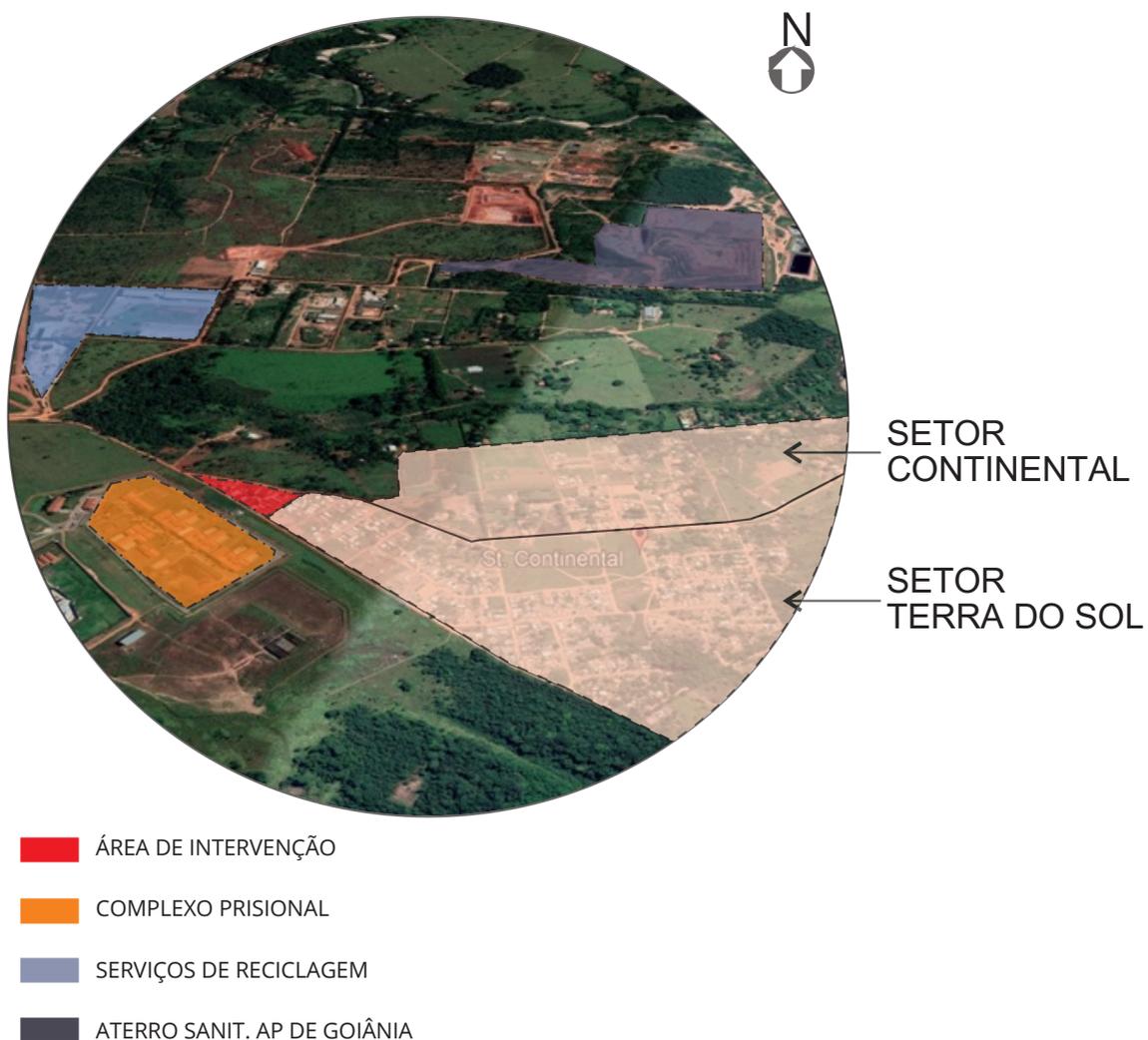
Compartimentos	Círculo inscrito/diâmetro mínimo (m)**	Área Mínima (m <sup>2</sup> )**	Iluminação natural mínima *	Ventilação mínima *	Pé-direito mínimo (m)
Depósito	1,0	1,5	isento	isento	2,25
Garagem	2,5	-	-	1/20	2,25
Corredor	0,8	-	-	-	2,25
Despensa	1,0	1,5	1/6	1/12	2,25
Escritório/Atelier/Sala de Estudo	2,4	6	1/6	1/12	2,25
Escada	0,8	-	-	-	2,25
Sala de estar	2,5	9	1/7	1/14	2,5
Sala de refeições	2,0	5	1/7	1/14	2,5
Cozinha	1,8	5	1/10	1/20	2,5
1º quarto	2,5	9	1/7	1/12	2,5
Demais quartos	2,5	7,5	1/7	1/14	2,5
Banheiro	1,0	2	1/10	1/20	2,25
Área de serviço	1,0	1,80	1/10	1/20	2,25

## 5 DIRETRIZES PROJETOAIS

No que diz respeito à inserção urbana, as diretrizes que orientaram intervenção são:

a) Manter Proximidade ao Assentamento Atual: Garantir que o novo conjunto habitacional esteja próximo ao assentamento existente, preservando os vínculos comunitários e assegurando a acessibilidade aos equipamentos urbanos e ao território circundante.

b) Integrar à Malha Urbana Consolidada: Integrar o novo conjunto habitacional na malha urbana já estabelecida, conectando-o com as áreas residenciais adjacentes. O objetivo é reduzir o isolamento atual e promover a integração com as zonas de moradia existentes, facilitando a coesão urbana e a continuidade do tecido urbano.



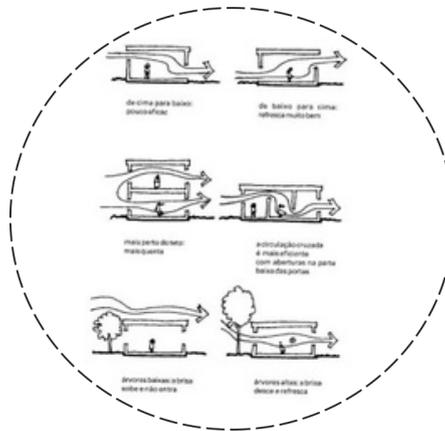
No que diz respeito à escala das unidades habitacionais, são estabelecidas as seguintes diretrizes:

- Adequar-se à topografia do terreno existente;



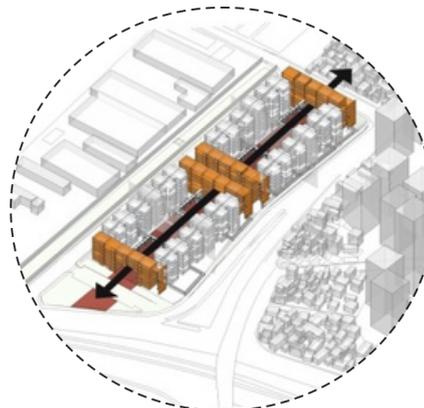
- Conjunto Habitacional Jardim Lidiane - Andrade Morettin

- respeitar a paisagem e a morfologia de ocupação urbana do entorno;



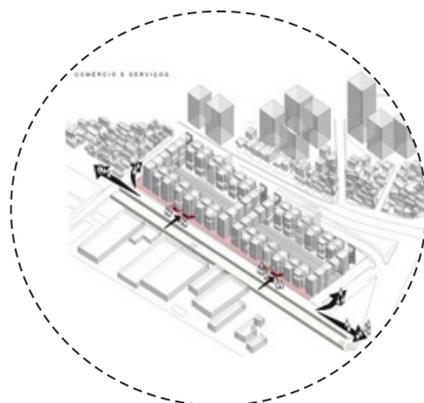
- garantir a existência de áreas de lazer e uso comum;

- adotar uma forma de ocupação com qualidade de ventilação e insolação das moradias;



- CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS

- adotar densidades compatíveis com as necessidades do número de famílias a serem realocadas;



- CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS

- - proporcionar fluidez urbana através da organização viária e da implantação do conjunto habitacional.



## DEFINIÇÃO DO PÚBLICO ALVO E CAPTAÇÃO DE RECURSOS

Imagem: Vinicius Souza

Nesta etapa, foi descrita e justificada a escolha do público-alvo para este estudo, que se concentra no desenvolvimento preliminar de um Conjunto Habitacional destinado a pessoas em situação de extrema pobreza no Setor Continental. É crucial entender o público-alvo em suas particularidades para oferecer espaços adequados às suas necessidades e atividades específicas. Por meio de diálogos com esses usuários, é possível identificar suas necessidades e, no âmbito do projeto, promover uma integração mais efetiva deles no contexto urbano. Conhecer e atender às demandas do público-alvo permitirá criar soluções habitacionais que não apenas satisfaçam suas necessidades básicas, mas também contribuam para uma melhor inserção social e urbana.

Para o desenvolvimento deste projeto, foi fundamental compreender o público-alvo no entorno do terreno, ou seja, a vizinhança, e analisar as atividades que ocorrem na área. Essa análise permitiu conhecer o perfil da comunidade e propor equipamentos que atendam às suas necessidades específicas. Em relação ao público-alvo, os moradores das futuras unidades habitacionais, a abordagem não se concentrou em uma comunidade específica, mas sim em três bairros: Setor Continental, Terra do Sol e Setor Buenos Aires.

Segundo Francisca, uma das líderes comunitárias destes bairros, há cerca de 770 famílias em situação de pobreza.

Dessas famílias, quase metade reside em barracos de lona, enquanto o restante habita casas construídas com recursos arrecadados pela líder comunitária.

O objetivo deste exercício foi identificar o público-alvo, compreender suas peculiaridades e propor soluções arquitetônicas adequadas. Além da necessidade de habitação, foi levado em conta a diversidade de usos e atividades que devem ser integrados nas intervenções. Essa abordagem é crucial, uma vez que os Setores Continental, Terra do Sol e Buenos Aires em Aparecida de Goiânia enfrentam uma grande carência habitacional

O conjunto habitacional será totalmente financiado por órgãos públicos, com recursos federais destinados à habitação social. A contribuição dos moradores será na forma de trabalho, ou seja, eles ajudarão na construção de suas próprias casas.



A definição do programa de necessidades foi resultado de uma síntese das análises realizadas, visando determinar os equipamentos que serão incluídos na proposta, com o objetivo de atender tanto os moradores das unidades habitacionais (UH) quanto a vizinhança. O estudo das atividades e serviços presentes no entorno indicou a necessidade de diversificar os usos, além da moradia, para promover a permanência dos residentes e melhorar a qualidade de vida no local

As análises anteriores apontaram que as atividades predominantes na área são de comércio, com duas mercearias, e institucionais, com duas igrejas. No entanto, os mapas temáticos revelaram a ausência de importantes equipamentos no Setor Continental, como unidades de saúde, feira livre, mercado público e instalações de segurança, sendo o Complexo Prisional o único equipamento próximo à área.

Além disso, identificou-se a necessidade de mais áreas verdes, como praças e espaços de lazer, para atender tanto os moradores quanto a vizinhança, incluindo o Setor Terra do Sol. Diante dessas constatações, foi elaborado um programa de necessidades, que busca suprir as carências e melhorar a infraestrutura local, contemplando os seguintes itens:

1. Unidades habitacionais;
2. Estacionamento;
3. Área verde;
4. Pátio interno;
5. Playground;
6. Quadra poliesportiva;
7. Espaço de lazer;
8. Feira livre;

Este programa visa proporcionar não apenas moradia, mas também um ambiente completo e integrado, que ofereça qualidade de vida, serviços essenciais e oportunidades de convivência e lazer para os moradores e a comunidade adjacente.

ESPAÇO DE USO SEMI - PRIVADO ÁREAS COMUNS A UM DETERMINADO GRUPO DE UNIDADES usuários/ moradores	UNIDADES ESPACIAIS	DESCRIÇÃO/ ATRIBUTOS	MOBILIÁRIO	POPULAÇÃO (ESTIMATIVA)	ÁREA (ESTIMATIVA)
	ACESSO		pequeno estar		indeterminada
	CIRCULAÇÃO	integrada com estar e cozinha	não se aplica		indeterminada
	PÁTIO	recantos, quiosques, esportes	espaço de convivência		indeterminada
	TERRAÇO				indeterminada

**PROGRAMA SIMPLIFICADO PARA APARTAMENTOS DE 2 QTOS.**

ESPAÇO DE USO PRIVADO ÁREAS DA UNIDADE HABITACIONAL usuários/ moradores	UNIDADES ESPACIAIS	DESCRIÇÃO/ ATRIBUTOS	MOBILIÁRIO	POPULAÇÃO (ESTIMATIVA)	ÁREA (ESTIMATIVA)
	SALA DE ESTAR	acesso, integrado com jantar	variado	4 a 6 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	SALA DE JANTAR	integrada com estar e cozinha	variado	4 a 6 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	COZINHA	cozinha americana ventilada	balcão alvenaria	1 a 2 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	ÁREA DE SERVIÇO		tanque e varal	1 pessoa	aprox. 3m <sup>2</sup>
	SACADA	pequena área aberta	guarda corpo	2 a 4 pessoas	aprox. 3m <sup>2</sup>
	BANHEIRO	único, amplo e ventilado		1 pessoa	aprox. 4m <sup>2</sup>
	1 QUARTO	acesso protegido, bem ventilado	2 camas solteiro e roupeiro	2 a 3 pessoas	aprox. 10m <sup>2</sup>
	QUARTO CASAL	acesso protegido, bem ventilado	cama casal e roupeiro	1 a 2 pessoas	aprox. 10m <sup>2</sup>
				<b>total</b>	<b>aprox. 57m<sup>2</sup></b>

**PROGRAMA SIMPLIFICADO PARA APARTAMENTOS DE 3 QTOS.**

ESPAÇO DE USO PRIVADO ÁREAS DA UNIDADE HABITACIONAL usuários/ moradores	UNIDADES ESPACIAIS	DESCRIÇÃO/ ATRIBUTOS	MOBILIÁRIO	POPULAÇÃO (ESTIMATIVA)	ÁREA (ESTIMATIVA)
	SALA DE ESTAR	acesso, integrado com jantar	variado	4 a 6 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	SALA DE JANTAR	integrada com estar e cozinha	variado	4 a 6 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	COZINHA	cozinha americana ventilada	balcão alvenaria	1 a 2 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	ÁREA DE SERVIÇO		tanque e varal	1 pessoa	aprox. 3m <sup>2</sup>
	SACADA	pequena área aberta	guarda corpo	2 a 4 pessoas	aprox. 3m <sup>2</sup>
	BANHEIRO	único, amplo e ventilado		1 pessoa	aprox. 4m <sup>2</sup>
	QUARTO 1	acesso protegido, bem ventilado	2 camas solteiro e roupeiro	2 a 3 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	QUARTO 2	acesso protegido, bem ventilado	cama casal e roupeiro	1 a 2 pessoas	aprox. 9m <sup>2</sup>
	QUARTO CASAL	acesso protegido, bem ventilado	cama casal e roupeiro	1 a 2 pessoas	aprox. 10m <sup>2</sup>
				<b>total</b>	<b>aprox. 70m<sup>2</sup></b>

- utilizar tecnologias de fácil reprodução e materiais de construção facilmente encontrados e de baixo custo;

- Energia Fotovoltaica avança na habitação popular e permite economia de mais de 60% na conta de luz

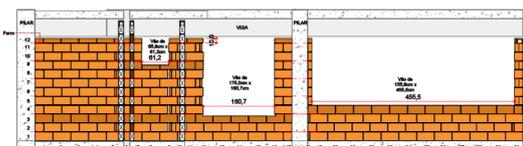
- Modulação de alvenaria ajuda na economia dos blocos



fonte: Agehab



fonte: Portal Solar



- proporcionar a participação da comunidade atingida no processo de elaboração do projeto.

Vila Multirão



Fonte: jornal diário da manha

Vila Multirão



Fonte: Silvo antonio Freitas

Usina CTAH - PROCOMO



## 6 PROPOSTA PROJETUAL

O mapa de adensamento revela áreas com alta densidade populacional, particularmente na região do terreno em análise. Observa-se uma desorganização espacial significativa na ocupação dos terrenos, predominando a construção de barracos improvisados por pessoas em situação de pobreza. Essa configuração reflete a falta de planejamento urbano e a necessidade urgente de uma intervenção que promova uma organização mais eficiente e adequada da área.

### OCUPAÇÃO REAL DO TERRENO



Imagem: google earth

0 0,5 1 2 3 4  
KM

EDIFICAÇÕES

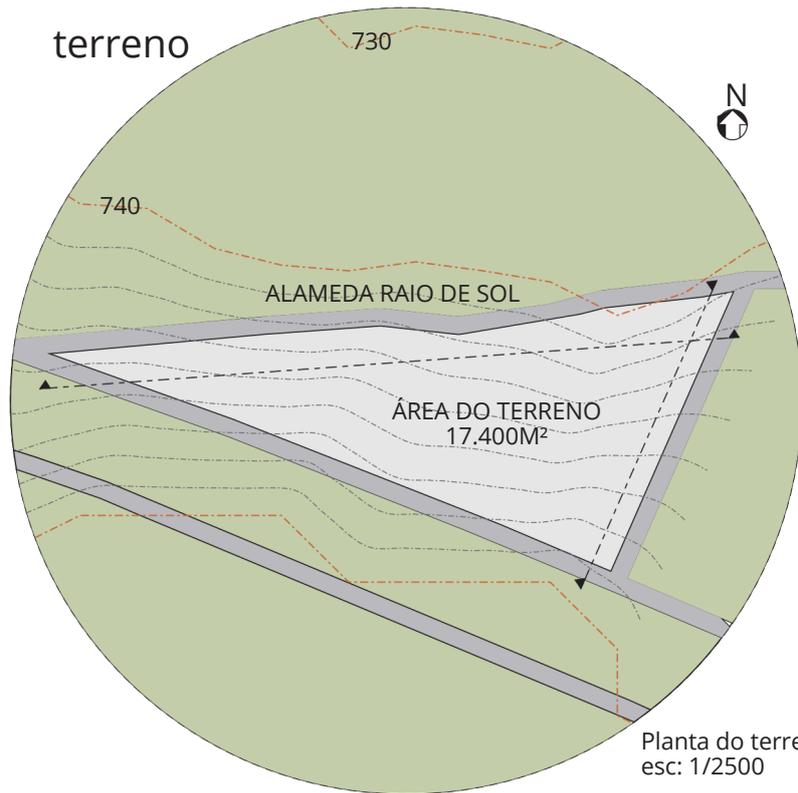


Devido à pandemia, ainda não foi possível realizar uma pesquisa de campo; a análise foi baseada em imagens do Google Earth. A partir dessa análise, é evidente que o uso residencial predomina na área. Foram identificados três edifícios comerciais, duas igrejas e uma instituição, que é o complexo prisional. Além disso, conforme relatado por Francisca, uma voluntária local, estima-se que há mais de 220 famílias vivendo em barracos de lona na região.

- RESIDENCIAL
- IGREJAS
- BARRACOS DE TÁBUAS/ LONAS
- COMÉRCIO
- INSTITUCIONAL

0 0,5 1 2 3 4  
KM

terreno



Planta do terreno  
esc: 1/2500

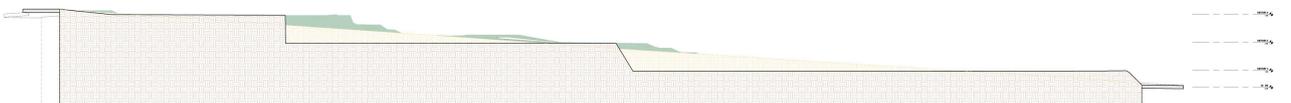
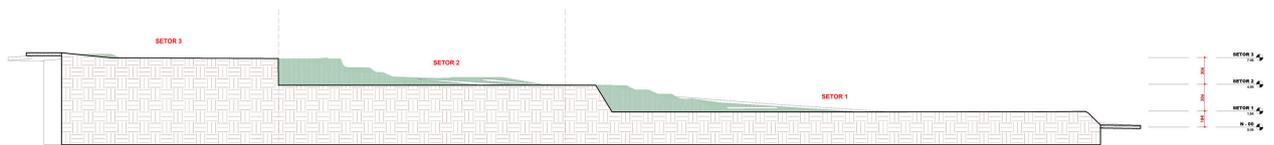
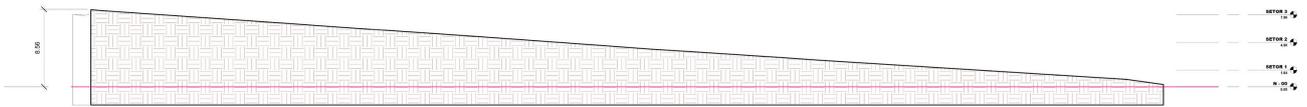
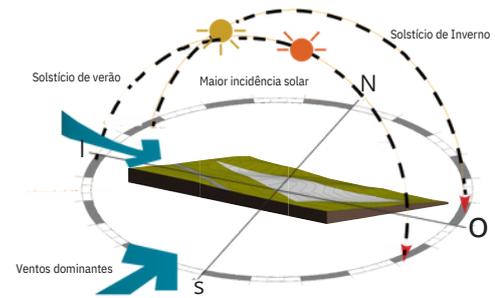
No estudo preliminar, foi desenvolvida a proposta arquitetônica com base no conceito de moradia adequada, destacando a diversidade de usos no contexto da habitação social. Nesta etapa, foram definidos os partidos urbanístico e arquitetônico, que orientaram a implantação do projeto no terreno, considerando a relação entre os acessos, limites, zoneamento, bem como os estudos de insolação e ventilação natural.

O objetivo é criar uma habitação que não apenas atenda às necessidades dos moradores do conjunto habitacional, mas também integre a comunidade ao redor. O projeto busca conectar diferentes usos e funções urbanas no mesmo espaço, promovendo um ambiente em que os habitantes se sintam parte de uma rede de serviços e atividades, reforçando o sentimento de pertencimento ao local.

A conexão emerge como o conceito-chave, referindo-se à ligação e interação dos espaços internos e externos, bem como a articulação entre os diferentes usos previstos no conjunto. Para a implantação das unidades, a topografia do terreno foi um fator determinante, maximizando a aproveitação da luz natural através de uma disposição planejada das fachadas, visando o conforto ambiental e a eficiência energética.

Além disso, a integração dos diferentes elementos foi pensada para criar áreas de convivência, favorecendo o uso compartilhado e promovendo uma melhor qualidade de vida para os moradores e o entorno.

### Insolação e ventos predominantes



# O PROJETO

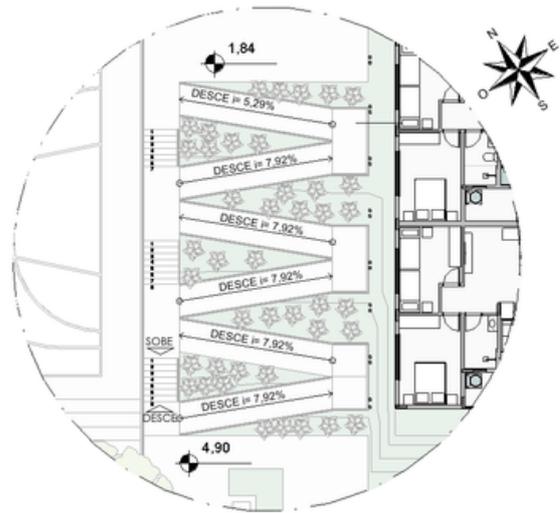
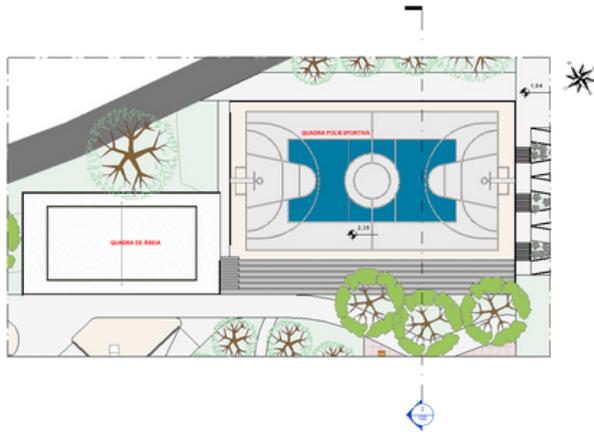
Após a realização do estudo topográfico e de insolação, a proposta foi desenvolvida com o objetivo de aprimorar o espaço, respeitando o partido arquitetônico adotado. O projeto foi concebido para promover a atração e permanência dos moradores, garantindo um ambiente qualificado e acolhedor.

Com base nas análises realizadas, diversas soluções foram implementadas no projeto para abordar os desafios identificados até o momento. Uma das principais decisões foi a implantação das unidades habitacionais em faixas longitudinais, seguindo as curvas de nível do terreno. Essa solução permite não apenas uma melhor adaptação à topografia, mas também oferece vantagens significativas, como a redução dos custos de terraplenagem e obra, ao minimizar a movimentação de terra e a necessidade de intervenções estruturais mais complexas.

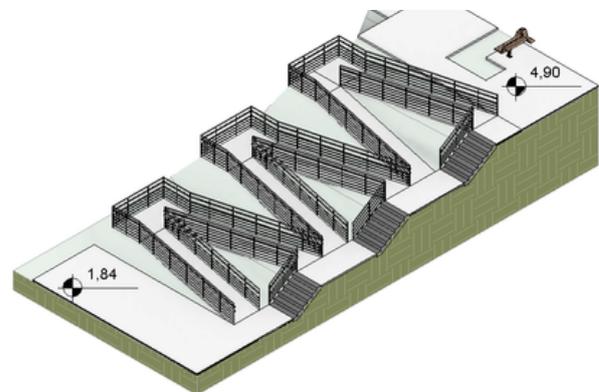
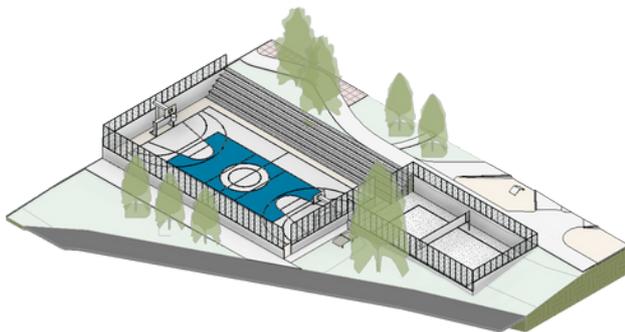
A proposta visa, assim, criar um conjunto habitacional integrado ao terreno, maximizando a eficiência construtiva e garantindo um uso otimizado do espaço, com vistas a proporcionar qualidade de vida e conforto aos moradores.



PLANTA DE IMPLANTAÇÃO GERAL  
esc.: 1 : 500



DETALHE CIRCULAÇÃO ENTRE NÍVEIS

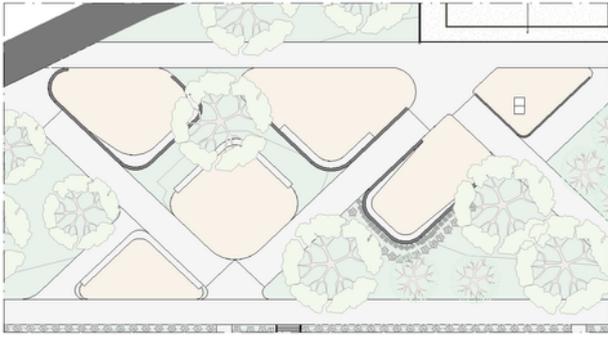


DETALHE DETALHE CIRCULAÇÃO

Foram projetadas aberturas no edifício, permitindo a criação de caminhos integrados que facilitam a circulação das pessoas no entorno, promovendo uma sensação de liberdade e conexão com o espaço. Antes dessas intervenções, o terreno era cercado por um muro, obrigando os pedestres a contorná-lo para transitar entre as ruas que o delimitam.

Além dessas aberturas, foram concebidos espaços internos sombreados e equipados com áreas de lazer, incentivando a permanência e convivência no local. Essa solução reflete a importância da diversidade de usos dentro do conjunto habitacional, reforçando o conceito de moradia adequada, no qual o lazer é visto como um direito essencial.

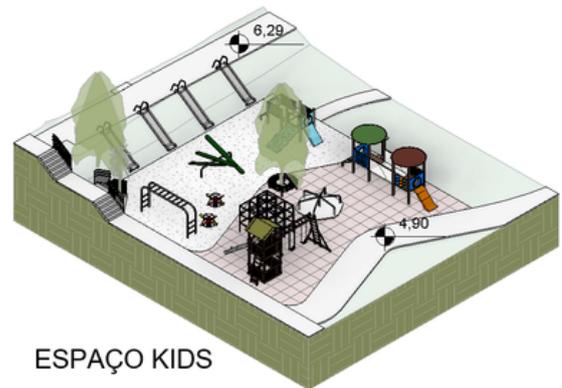
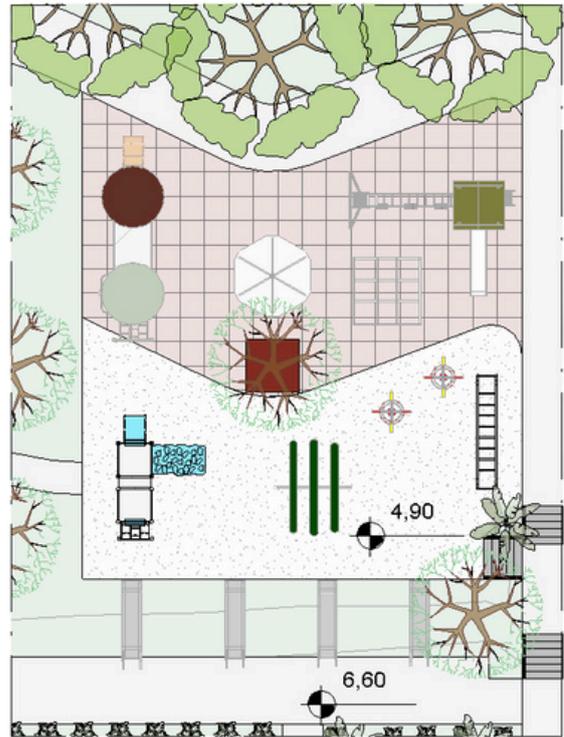
Dessa forma, a definição dos acessos, que prioriza atrair a população do entorno, foi um dos elementos centrais no desenvolvimento do edifício, promovendo maior integração e uso do espaço pelos moradores e vizinhos.



DETALHE ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA



DETALHE ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA



ESPAÇO KIDS

esc.:



REFERÊNCIA



REFERÊNCIA

No zoneamento do terreno, foram considerados tanto o programa de necessidades quanto a importância de proporcionar diversidade de usos, conforme o conceito proposto. Com base nisso, o terreno foi dividido em duas áreas principais: habitação e recreação. As áreas destinadas às unidades habitacionais foram então delimitadas de forma clara e funcional.

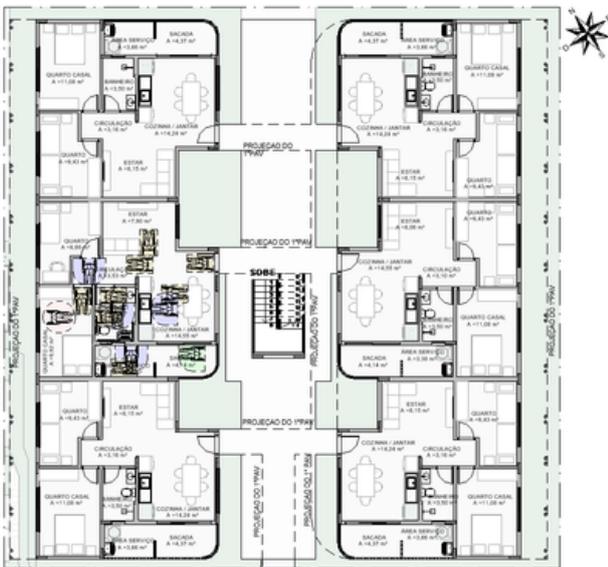
Foi crucial, ainda, estabelecer a conexão entre esses diferentes usos por meio de eixos estruturantes. O projeto definiu um pátio central, que se localiza tanto entre as unidades habitacionais quanto entre os blocos de comércio e serviços, criando assim um eixo contínuo que percorre todo o terreno. Esse eixo serve como uma via de integração, facilitando a interação entre as atividades de habitação e lazer, proporcionando uma convivência harmoniosa entre os públicos que utilizam o espaço.

Essa solução busca não apenas a funcionalidade espacial, mas também promover a inclusão e interação social entre os moradores e usuários do conjunto.

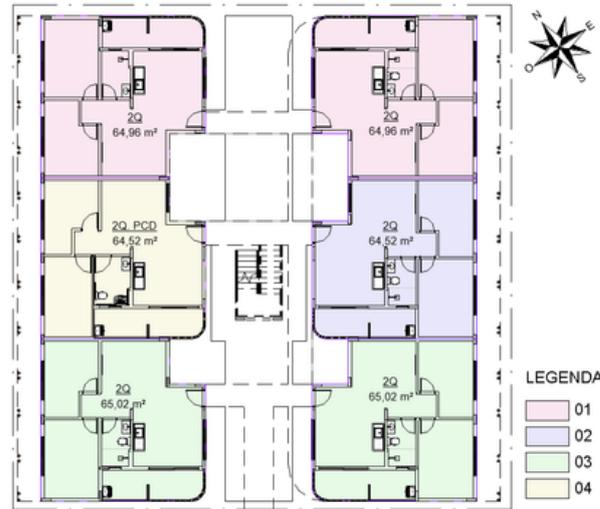
No zoneamento do terreno, foram levadas em consideração não apenas as necessidades do programa, mas também a diversidade de usos conforme o conceito adotado. O terreno foi estruturado com a criação de duas áreas principais: habitação e recreação. Dentro dessas categorias, foram detalhadas as zonas específicas para as unidades habitacionais (U.Hs).

Um aspecto crucial do projeto foi a definição de um eixo estruturante que facilita a conexão entre os diferentes usos do terreno. Para isso, foi criado um pátio central, que serve como um nó de articulação tanto entre as áreas residenciais quanto entre os blocos destinados ao comércio e serviços. Este pátio central forma um eixo contínuo que atravessa todo o terreno, promovendo a integração das atividades de habitação e recreação.

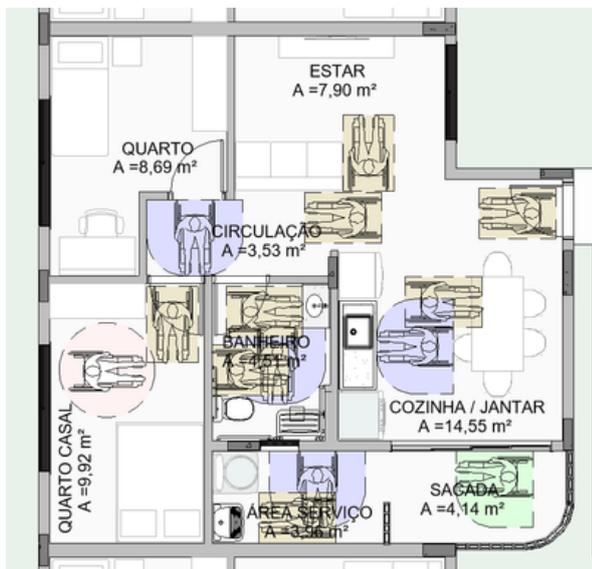
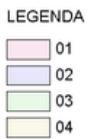
Esse eixo contínuo não só organiza o espaço de maneira eficiente, mas também estabelece uma circulação fluida e uma interação harmoniosa entre os diversos espaços e funções. Ao projetar essa conexão, o objetivo é criar um ambiente que facilite o acesso e a convivência, promovendo uma experiência integrada para os usuários do espaço, seja para atividades residenciais ou de lazer.



PAV. TÉRREO - TORRE A/ C/ D/ E/ F

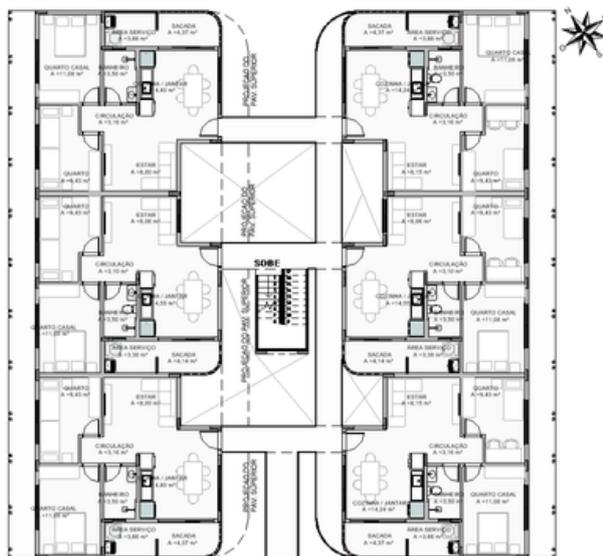


PLANTA DE ÁREAS - PAV. TÉRREO - TORRE A/ C/ D/ E/ F

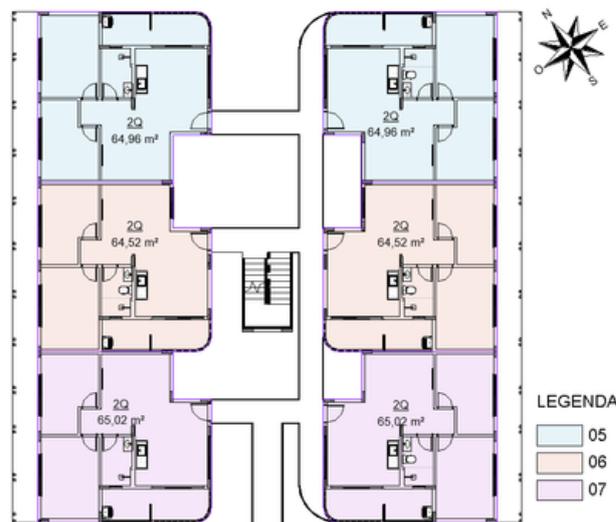


PLANTA CHAVE RUA 01

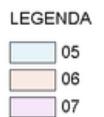
RUA FRANCISCA

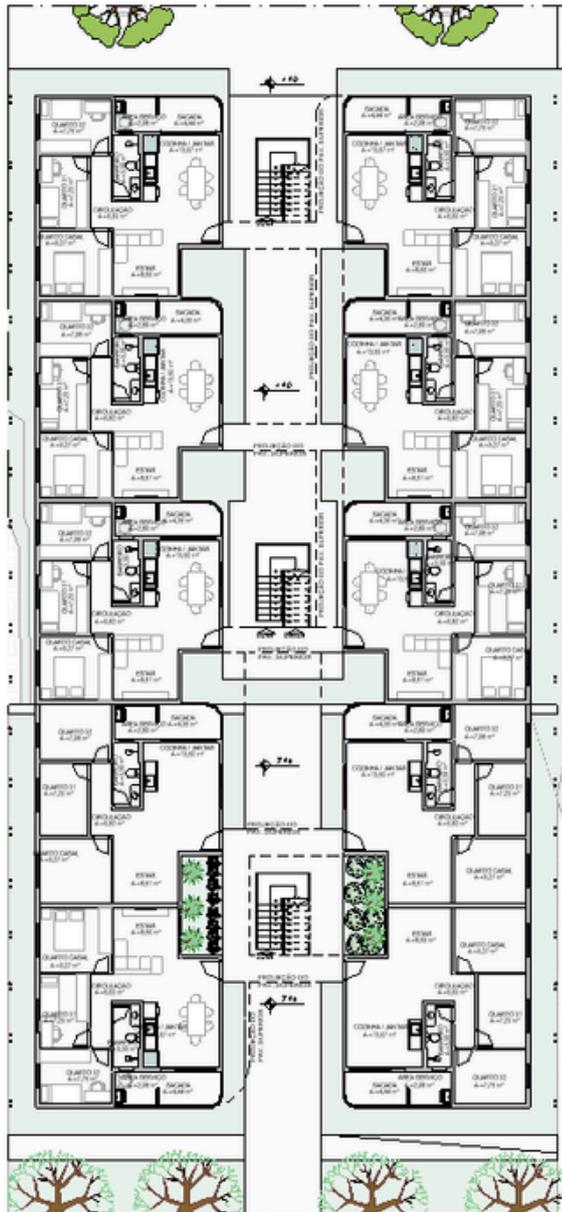


SETOR1 - TORRE A - 1º PAV



PLANTA DE ÁREAS - PAV. TIPO - TORRE A/ C/ D/ E/ F

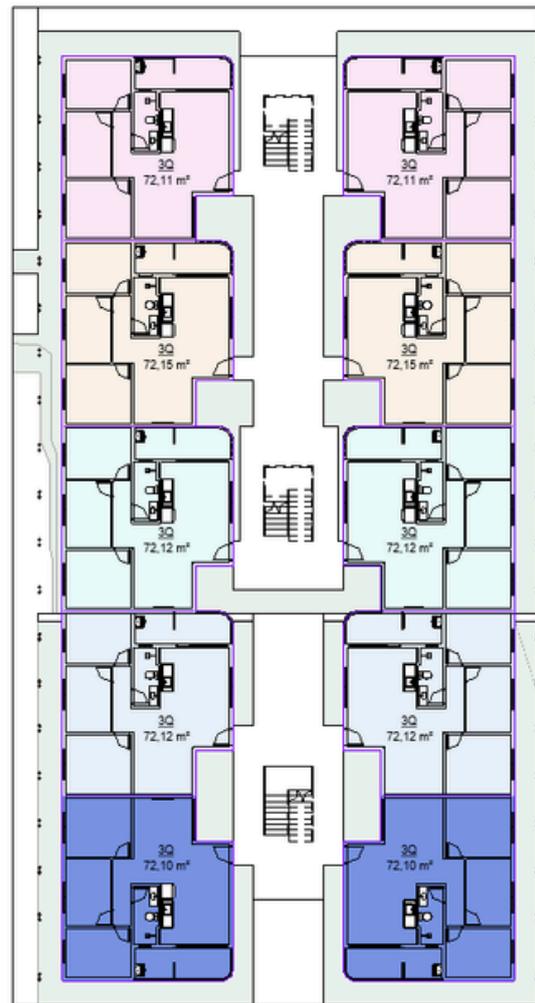




PLANTA TORRE B  
esc: 1 : 125



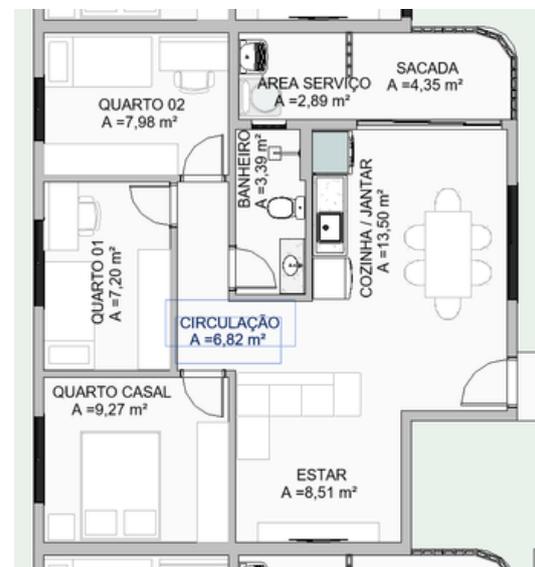
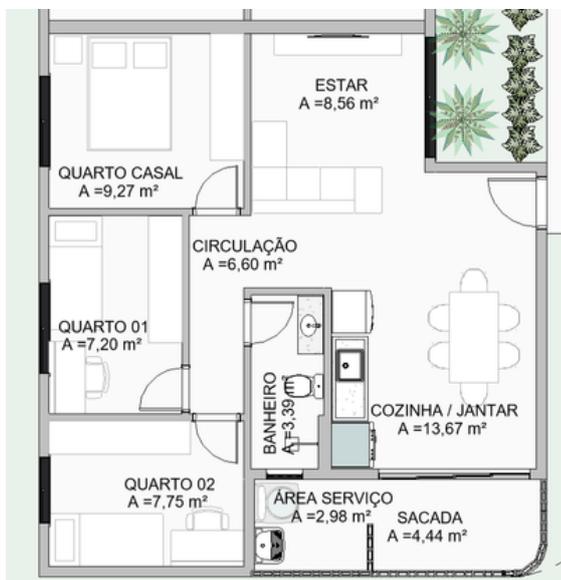
PLANTA CHAVE



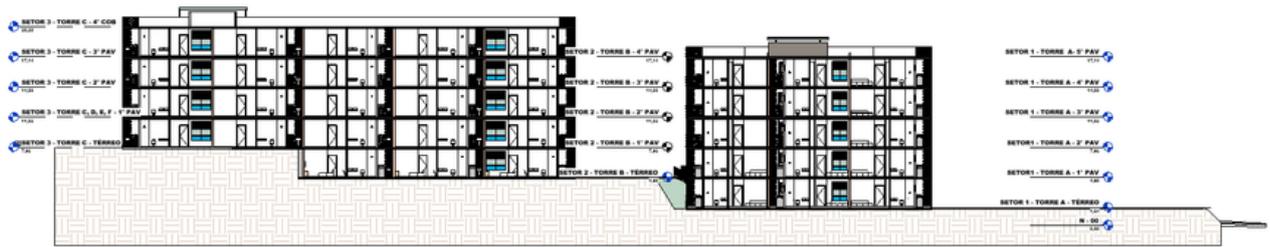
PLANTA DE ÁREAS - PAV TIPO TORRE B

LEGENDA

08
09
10
11
12



# CORTES



CORTE AA  
esc: 1 : 250



CORTE BB

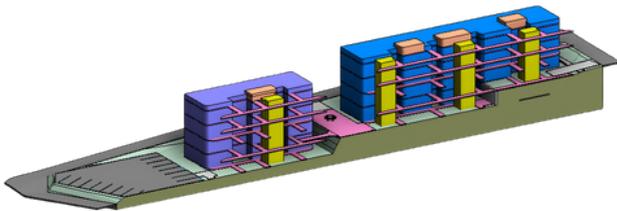
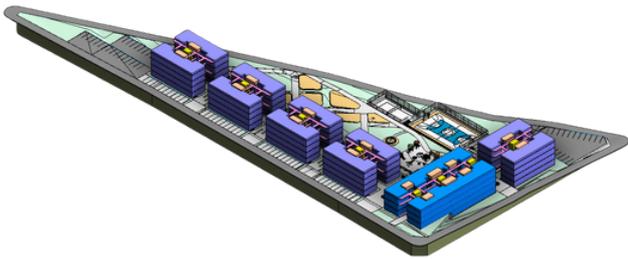


FACHADA LESTE  
esc: 1 : 250

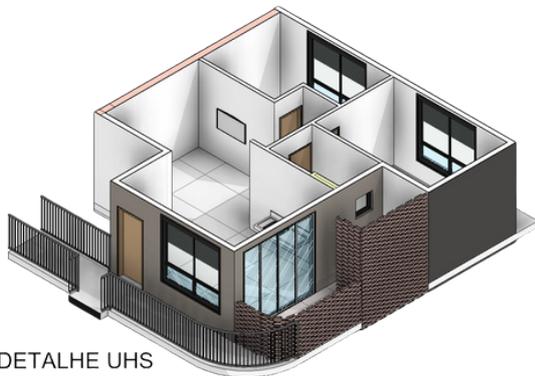


FACHADA NORTE

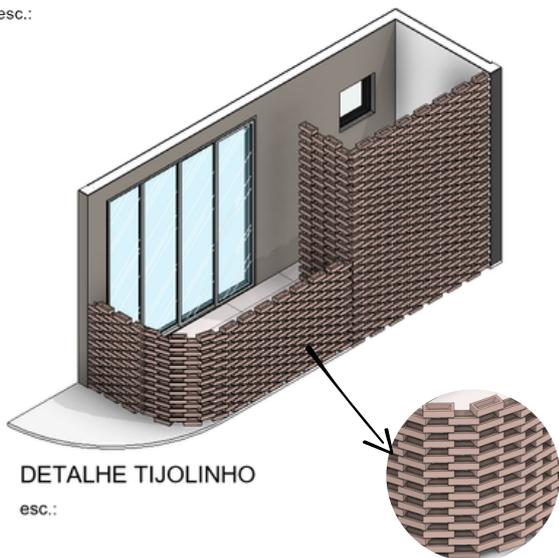
# DIAGRAMA DE CIRCULAÇÃO



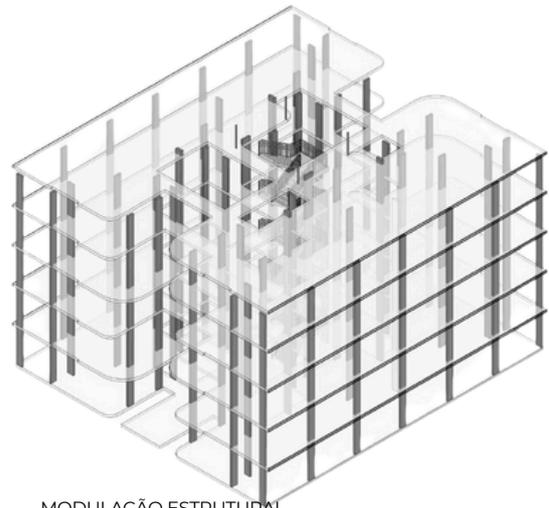
DET FACHADA  
esc.: 1 : 100



DETALHE UHS  
esc.:



DETALHE TIJOLINHO  
esc.:



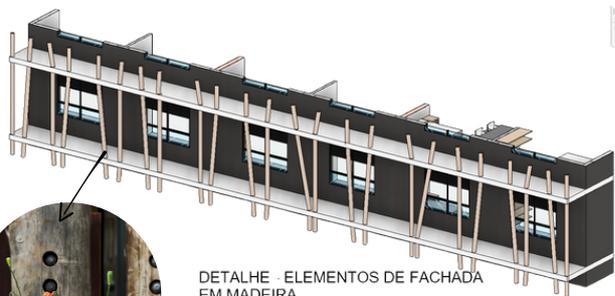
MODULAÇÃO ESTRUTURAL



DETALHE TORRE

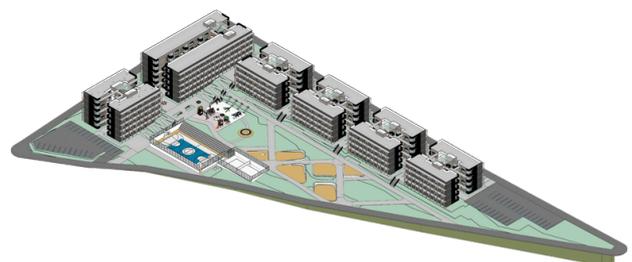
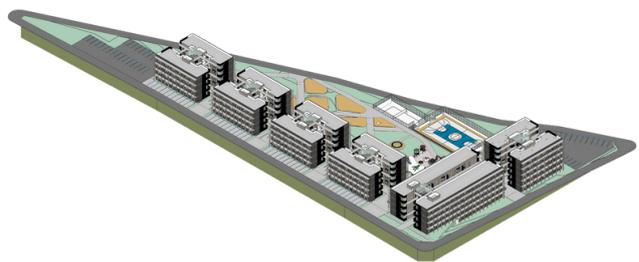


DET FACHADA 01  
esc.: 1 : 100

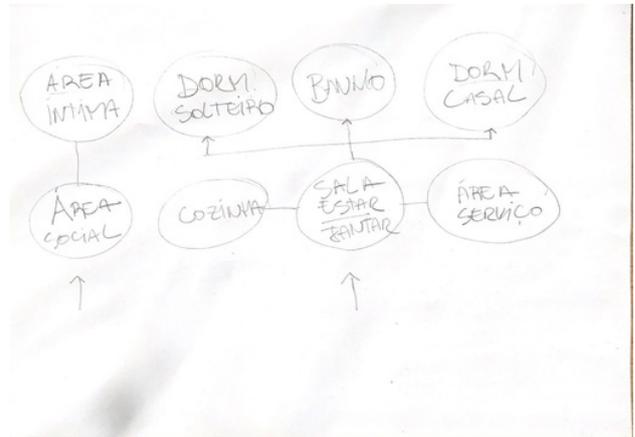
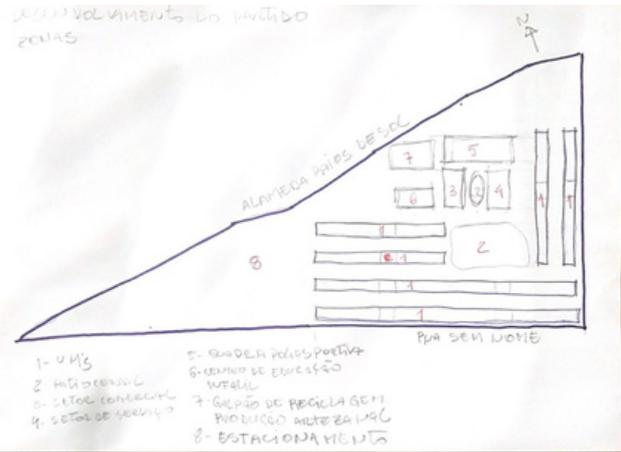
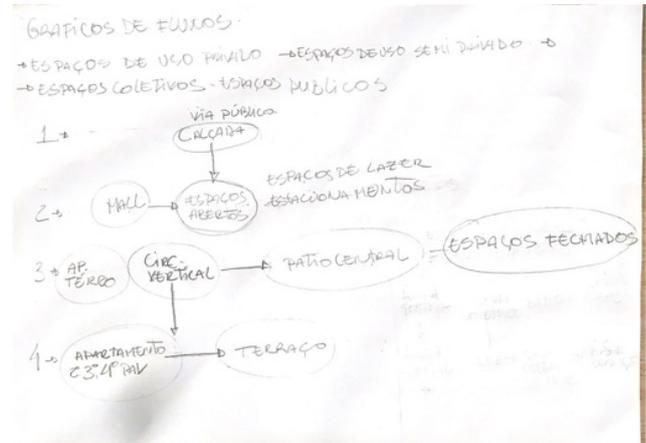
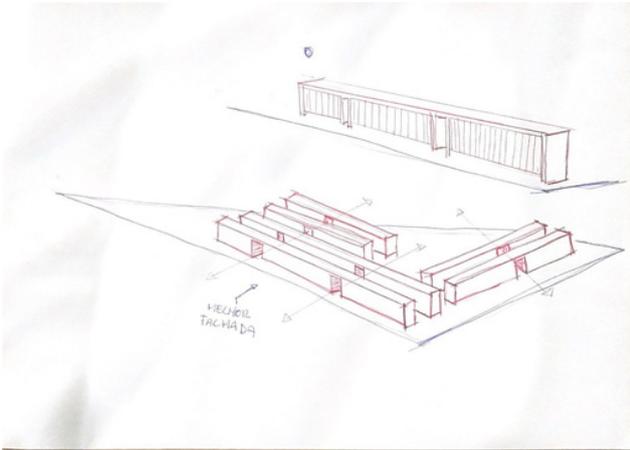


DETALHE - ELEMENTOS DE FACHADA EM MADEIRA  
esc.:

# PERSPECTIVAS



# ANEXOS



## REFERÊNCIAS

- AGEHAB. *Pioneirismo de Goiás com energia solar em moradias populares ganha destaque em artigo nacional*. Disponível em: <https://www.agehab.go.gov.br/noticias/2882-pioneirismo-de-goi%C3%A1s-com-energia-solar-em-moradias-populares-ganha-destaque-em-artigo-nacional.html>. Acesso em: [data de acesso].
- ANDRADE, Maria Aparecida; BORJA, Karla Cristina. *Avaliação pós-ocupação em habitações de interesse social: desafios e perspectivas*. Brasília: UnB, 2020.
- BONDUKI, Nabil. *Habitação e autogestão: construindo territórios de utopia*. São Paulo: Senac São Paulo, 1998.
- BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil*. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.
- BONDUKI, Nabil. *Os pioneiros da habitação social: volume 1 cem anos de construção de políticas públicas no Brasil*. São Paulo: Editora Unesp, 2012.
- BONDUKI, Nabil. *Política habitacional e inclusão social no Brasil: revisão histórica e novas perspectivas no governo Lula*. São Paulo: Perspectiva, 2018.
- BOTEGA, Leonardo da Rocha. *De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil*. Revista Espaço Plural, ano VIII, n. 17, p. 65-72, 2º semestre, 2007.
- BRASIL. *Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos*. Brasília: Câmara dos Deputados, 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- CARVALHO, Adriana Figueiredo. *Privê Atlântico - De Conjunto Habitacional a Condomínio: um caso incomum de valorização imobiliária*. Goiânia, 2017.
- CARDOSO, Adauto; ARAGÃO, Thais. *Habitação de interesse social no Brasil: desafios e perspectivas*. Brasília: Ipea, 2021.
- FARIAS, D. P. *Vetor de expansão da Região Oeste de Goiânia: Residencial Jardins do Cerrado / Programa Minha Casa Minha Vida*. 2017.
- FREITAS, A. SILVA. *Habitação Popular em Goiânia: Vila Multirão Mil Casas em um Dia*. [s.l.].
- FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. *Déficit Habitacional no Brasil 2022*. Belo Horizonte: FJP, 2022. Disponível em: <https://www.fjp.mg.gov.br>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- GOVERNO DE GOIÁS. *Pra Ter Onde Morar: programa estadual de habitação*. Disponível em: <https://www.goias.gov.br>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- GOV.BR. *Minha Casa Minha Vida: relançamento do programa habitacional*. Disponível em: <https://www.gov.br>. Acesso em: 29 nov. 2024.
- LUCAS, R. E. *Cidades na cidade: habitação social e produção do espaço urbano em Goiânia*. 2016.
- LUCAS, R. E.; CAIXETA, Eline Maria Moura Pereira. *Habitação social: projeto urbano ou anticidade?* [S.l.], [s.d.].

MARICATO, Ermínia. O impasse da política urbana no Brasil. 5. ed. São Paulo: Vozes, 2015.

MOYSÉS, Aristides. Goiânia – metrópole não planejada. Goiânia: Ed. PUC Goiás, 2004.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T.; SCHUSSEL, Z. Conceitos divergentes para políticas convergentes: descompassos entre a Política Nacional de Habitação e o Programa Minha Casa, Minha Vida. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 14, n. 1, 2012.

NASCIMENTO NETO, P.; MOREIRA, T. The metropolitan dimension of Housing Policy. Mercator, v. 16, e16027, 2017.

ROCHA-LIMA, Mariana; BURGOS, Luis Gustavo. A importância da avaliação pós-ocupação em habitações de interesse social no Brasil. Revista Gestão Urbana, v. 7, n. 4, p. 112-127, 2015.

ROLNIK, Raquel. Direito à moradia adequada: Relatora da ONU apresenta estudo sobre segurança da posse. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/61717-direito-à-moradia-adequada>. Acesso em: 29 nov. 2024.

ROLNIK, Raquel. É preciso entender a moradia como direito. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/drops/20.149/7652>. Acesso em: 29 nov. 2024.

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

ROSSATTO RUBIN, Graziela; BOLFE, Sandra Ana. O desenvolvimento da habitação social no Brasil. Ciência e Natura, v. 36, n. 2, p. 201-213, maio-ago., 2014. Universidade Federal de Santa Maria, Brasil.

SOLENERG. Fotovoltaica avança na habitação popular e permite economia de mais de 60% na conta de luz. Disponível em: <https://www.solenerg.com.br/fotovoltaica-avanca-na-habitacao-popular-e-permite-economia-de-mais-de-60-na-conta-de-luz/>. Acesso em: 25 Mar 2021.

USINA CTAH. Sobre. Disponível em: <http://www.usina-ctah.org.br/sobre.html>. Acesso em: 25 Mar 2021.

Cita: Joanna Helm. "HIS - Conjunto Heliópolis Gleba G / Biselli + Katchborian Arquitetos" 27 Dez 2011. ArchDaily Brasil. Acesso em 25 Mar 2021. <<https://www.archdaily.com.br/br/01-16929/his-conjunto-heliopolis-gleba-g-biselli-mais-katchborian-arquitetos>>