



Escola Politécnica e de Artes da Pontifícia
Universidade Católica de Goiás

CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO TC-II

LAÍSE BIANCHI BRAGA DOS REIS

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Residencial

MIARANATA



LAÍSE BIANCHI BRAGA DOS REIS



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO PARQUE OESTE INDUSTRIAL

Projeto apresentado à disciplina Trabalho de Conclusão de Curso II do curso de Arquitetura e Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Goiás, orientado pelo **Roberto Cintra Campos**.

“O meu povo habitará em moradas de paz, em moradas bem seguras, e em lugares quietos e tranquilos.”

Isaías 32:18 NLH



AGRADECIMENTO

Gostaria de expressar, primeiramente, minha profunda gratidão a Deus, pela oportunidade de realizar o sonho de cursar Arquitetura e Urbanismo, bem como ter me permitido chegar até aqui.

Agradeço, com carinho, a minha família, amigos e colegas pelo apoio incondicional, incentivo constante, orações, ajuda e compreensão ao longo dessa jornada. Dedico este trabalho à memória de minhas avós, que, embora não estejam mais presentes fisicamente, permanecem vivas em meu coração e pensamento.

Registro também meus sinceros agradecimentos ao professor Roberto Cintra, orientador deste trabalho, aos docentes e ao coordenador do curso de Arquitetura e Urbanismo Frederico Rabelo, por todo o conhecimento compartilhado e pelo apoio prestado durante minha trajetória acadêmica.



RESUMO

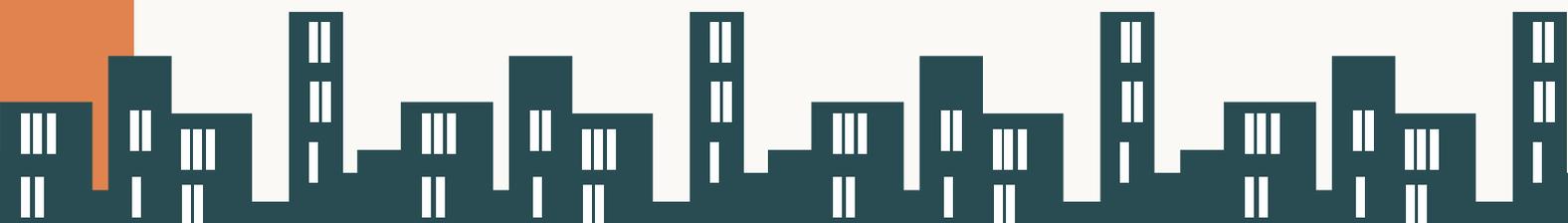
O presente Trabalho de Conclusão de Curso, tem como objetivo apresentar o projeto preliminar de uma habitação de interesse social, localizada no bairro Parque Oeste Industrial, na região sudeste da cidade de Goiânia, Goiás. A proposta busca promover a inclusão social por meio do acesso à moradia digna, com ênfase na acessibilidade para pessoas com deficiência (PcD), sustentabilidade ambiental, qualidade de vida, segurança e conforto dos usuários. O projeto foi concebido para atender às necessidades básicas da população, contemplando áreas residenciais e espaços de convivência coletiva, como playground, pista de skate, quadra poliesportiva, salão de eventos, horta comunitária, academia ao ar livre, além de setores administrativos, como sala do síndico, guarita e área de serviços. Como referências projetuais, foram analisados o Residencial Corruínas e o conjunto habitacional da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB) em Heliópolis, ambos localizados em São Paulo (SP), os quais serviram de inspiração para a adoção de soluções técnicas e tecnológicas aplicáveis ao projeto da Habitação de Interesse Social Residencial Maranata.

Palavras-chave: Habitação de interesse social. Projeto arquitetônico. Sustentabilidade. Acessibilidade. Inclusão social.

ABSTRACT

This Final Undergraduate Project aims to present the architectural design of a social housing development located in the Parque Oeste Industrial neighborhood, in the southeastern region of Goiânia, Goiás, Brazil. The proposal seeks to promote social inclusion through access to dignified housing, with a focus on accessibility for people with disabilities (PwD), environmental sustainability, quality of life, safety, and user comfort. The project was designed to meet the basic needs of its residents, incorporating residential areas and shared community spaces, such as a playground, skate park, multipurpose sports court, event hall, community garden, outdoor gym, and administrative areas including a manager's office, security booth, and service facilities. The design references include the Corruínas Residential Complex and the SEHAB Heliópolis Housing Project, both located in São Paulo (SP), which inspired the adoption of architectural and technological solutions suitable for the Social Housing Project Residencial Maranata.

Keywords: Social housing. Architectural design. Sustainability. Accessibility. Social inclusion.



SUMÁRIO



01 - INTRODUÇÃO -07

08-16- TEMÁTICA / TEMA -02

03 - ESTUDOS DE CASO -17-38

39-43- DIRETRIZES GERAIS -04

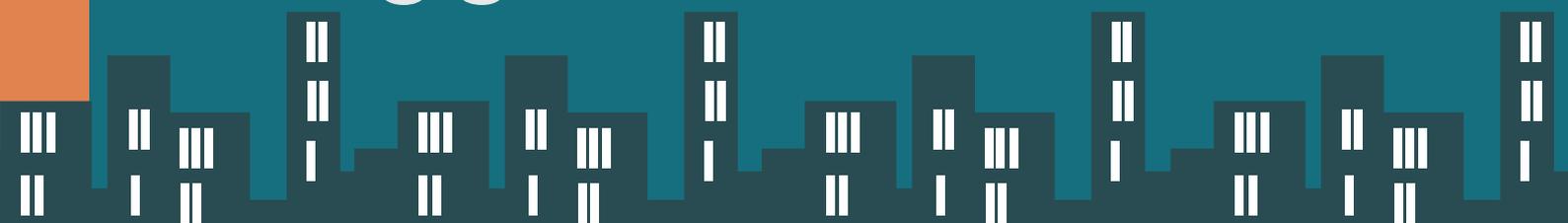
05 - O LUGAR -44-58

59-96 O PROJETO -06

07 - CONCLUSÃO -97

98-99 DIFERENCIAL DO PROJETO -08

09 - REFERÊNCIAS -100-103



01- INTRODUÇÃO

O presente trabalho, desenvolvido no âmbito da disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, tem como objetivo principal a elaboração de um projeto de habitação de interesse social, voltado para famílias de baixa renda. A proposta visa projetar moradias acessíveis, que considerem as limitações financeiras e as necessidades específicas desses grupos, contribuindo para o enfrentamento do déficit habitacional, um dos principais desafios urbanos do Brasil contemporâneo.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2024), o déficit habitacional brasileiro atinge atualmente 6,2 milhões de moradias, o que representa cerca de 8,3% dos domicílios do país. Esse cenário é agravado por fatores como a existência de habitações precárias, situações de coabitação forçada, altos custos com aluguel e a persistente desigualdade social. No município de Goiânia, a realidade não é diferente: estima-se um déficit de 27.403 moradias, revelando a urgência de ações planejadas e eficazes no âmbito habitacional.

Diante desse contexto, este trabalho busca, de forma fundamentada, propor soluções arquitetônicas viáveis e sustentáveis, que atendam à população em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão, dignidade e qualidade de vida. Para tanto, serão realizadas análises do terreno selecionado, de seu entorno e do contexto urbano, de modo a identificar as potencialidades e restrições do local. Essa etapa é essencial para garantir a adequação do projeto às condições físicas, ambientais e sociais da área.

Além disso, serão estudados casos de referência em projetos de habitação social, a fim de subsidiar o processo projetual com exemplos práticos e bem-sucedidos. A análise desses modelos permitirá avaliar estratégias construtivas, soluções espaciais e diretrizes de planejamento que possam ser aplicadas ou adaptadas à realidade local.

O desenvolvimento do projeto arquitetônico também considerará os aspectos econômicos, socioculturais, urbanos e ambientais, reconhecendo a habitação como um direito fundamental e elemento estruturante do território. O objetivo é não apenas responder às carências habitacionais, mas também propor moradias que se integrem ao tecido urbano e contribuam para o fortalecimento da coesão comunitária.

Objetivo Geral:

- Projetar moradias acessíveis para famílias de baixa renda, considerando suas limitações financeiras e necessidades específicas.

Objetivos Específicos:

- Propor soluções arquitetônicas que atendam às necessidades específicas de famílias em situação de vulnerabilidade social;
- Desenvolver projetos de habitação com qualidade construtiva, localização adequada e integração à infraestrutura urbana existente.



02- TEMÁTICA

HABITAÇÃO

A habitação refere-se ao local onde as pessoas vivem, seja uma casa, um apartamento, ou outro tipo de moradia. É um conceito amplo que engloba tanto a estrutura física (paredes, teto, etc.) quanto a função de moradia, ou seja, o ato de viver e habitar um espaço

A Constituição Federal de 1988 menciona sobre o direito à moradia, ela diz que se trata de uma responsabilidade compartilhada entre a União, os estados e os municípios. É dever deles promover programas de construção de moradias e melhorar as condições habitacionais e de saneamento básico.

O Estatuto das Cidades, desde sua criação, possibilitou que a população tivesse acesso a todos os direitos relacionados à vida urbana, como: moradia digna, oportunidades de trabalho, saúde, educação e serviços essenciais. Nesse sentido, o Estatuto complementa a Constituição.

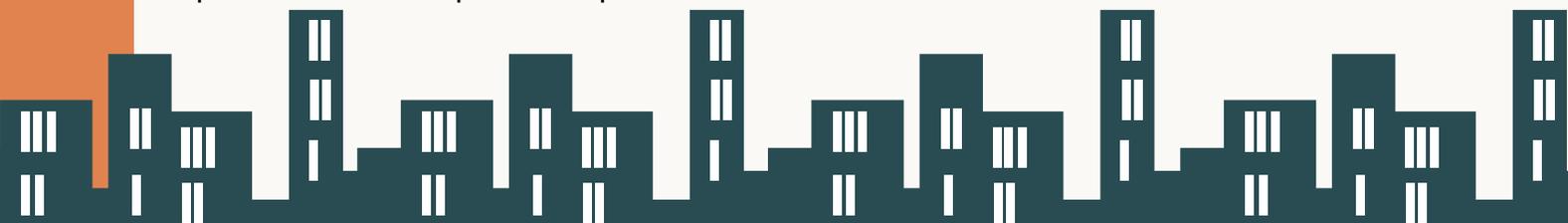
A moradia adequada foi reconhecida como um direito humano em 1948, na Declaração Universal dos Direitos Humanos, estabelecendo-se como um direito universal, aceito e aplicável em todo o mundo, sendo considerado um dos direitos fundamentais para a vida das pessoas.

“O direito à moradia integra o direito a um padrão de vida adequado. Não se resume a apenas um teto e quatro paredes, mas ao direito de toda pessoa ter acesso a um lar e a uma comunidade seguros para viver em paz, dignidade e saúde física e mental”(CAZALIS, 2011).

A moradia para ser considerada adequada deve integrar os seguintes itens: segurança de posse; Disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos; Custo acessível; Habitabilidade; Não discriminação e priorização de grupos vulneráveis; Localização adequada; Adequação cultural.

Segundo a Lei Complementar Nº 364 subseção IV art.56 (13 de janeiro de 2023), “A política habitacional objetiva promover o acesso a moradia adequada, que disponha de infraestrutura urbana e instalações sanitárias, às famílias de baixa renda, garantindo as condições de habitualidade e que seja atendida por bens e serviços públicos essenciais”.

A habitação digna é um direito de toda a população e não deve ser apenas uma construção, mas um lar em que essas pessoas poderão construir memórias, construirão suas vidas naquele local e possam se sentir confortáveis e em casa. A residência deve proporcionar toda a qualidade de vida que essas pessoas merecem.



HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Habitação social, também conhecida como habitação de interesse social (HIS), diz respeito a moradias voltadas para famílias de baixa renda, com a finalidade de reduzir o déficit habitacional e assegurar o direito à moradia. Trata-se de um conjunto de ações, políticas e programas, promovidos tanto por entidades governamentais quanto por instituições privadas, que buscam disponibilizar residências adequadas e acessíveis para pessoas em situação de vulnerabilidade.

Segundo a ONU-HABITAT, essa moradia é conhecida como habitação acessível e apresenta alguns aspectos fundamentais: deve ser de qualidade e ter uma boa localização; não pode ser cara, para que os moradores consigam arcar com outros custos.

No Brasil, existem vários programas de habitação social com o objetivo de proporcionar moradia digna para famílias de baixa renda. Os principais são o Minha Casa, Minha Vida, o PRÓ-MORADIA, o Habitar Brasil, e o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR).

- **Minha Casa, Minha Vida:** Este programa oferece diversas modalidades de financiamento para construção, compra ou reforma de imóveis, com descontos e condições especiais para famílias de baixa e média renda.
- **PRÓ-MORADIA:** Este programa tem como objetivo oferecer acesso à moradia adequada à população em situação de vulnerabilidade social e com rendimento familiar mensal de até 3 salários mínimos.
- **Habitar Brasil:** Visa a execução de projetos integrados de urbanização de áreas degradadas ou de risco, ocupadas por sub-habitações, predominantemente, por famílias com renda mensal de até 3 salários mínimos.
- **Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR):** Este programa oferece recursos para a construção, reforma ou ampliação de moradias em áreas rurais, beneficiando famílias com renda anual de até R\$ 84.000,00 reais.

A prefeitura de Goiânia juntamente com o governo do estado de Goiás fundou o programa Casa da Gente que visa atender a população goianiense de baixa renda. Ao longo da cidade existem várias regiões separadas para futuras habitações de interesse social. Geralmente, priorizam a construção de moradias em locais com fácil acesso a serviços de saúde, escolas, postos de trabalho e transporte público.



2.2- HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL: HISTÓRIA

A origem da habitação de interesse social está ligada ao processo contínuo de urbanização e ao crescimento populacional. Nesse contexto, a construção de novas moradias tornou-se uma necessidade urgente, embora nem todos tivessem acesso a uma residência adequada. A habitação social possui raízes históricas que remontam ao século XIX, quando a urbanização acelerada e a Revolução Industrial impulsionaram a criação de projetos habitacionais públicos e privados voltados para moradias acessíveis.

Com a crescente demanda por moradia, surgiram diversas propostas habitacionais após o Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) realizado em Frankfurt, em 1929. Contudo, esses projetos eram amplamente padronizados e de qualidade questionável, sem a devida consideração pela integração com o ambiente urbano. Como resultado, as cidades passaram a adotar modelos de conjuntos habitacionais densos e homogêneos, fortemente influenciados pelos princípios do modernismo.

Em 1933, durante o Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, Le Corbusier levantou questões sobre o planejamento urbano, o que culminou na publicação da Carta de Atenas, em 1942. Esse documento funcionava como um guia para o desenvolvimento das cidades modernas, apresentando propostas e soluções para os principais desafios urbanos, como habitação, trabalho, lazer, transporte e, pela primeira vez, a preservação de edifícios históricos.

Na década de 1940, período em que a França passava por um intenso processo de reconstrução após a Segunda Guerra Mundial, Le Corbusier desenvolveu o projeto das “Unités d’Habitation”. Essas edificações introduziram um novo paradigma na arquitetura habitacional coletiva, rompendo com os modelos tradicionais até então utilizados.

2.3- HISTÓRIA DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL:

No Brasil, o governo federal passou a se envolver diretamente na produção de HIS a partir da década de 1930, tendo o seu objetivo em garantir moradia digna para a população, especialmente a que migrava do campo para as cidades. O Banco Nacional de Habitação, criado em 1964, foi um importante marco na história da HIS no Brasil, oferecendo financiamentos para construção e compra de imóveis.

Em 2003, houve a criação do Ministério das Cidades, em 2003, que marcou uma nova etapa na política habitacional. Após dois anos, fundou-se o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), com o objetivo de democratizar o acesso à moradia digna e sustentável.

Um dos resultados do SNHIS é o programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009. Em 2018 esse programa mudou para o Casa Verde e Amarela, porém em 2023 ele retornou como Minha Casa Minha Vida, porém mesmo com esta mudança, o objetivo continuou sendo o mesmo, ajudar as pessoas a ter um lar.

2.4- PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA

O programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) atua ajudando pessoas de baixa renda a ter acesso a uma moradia digna. O programa atende famílias com renda mensal até um determinado limite, que pode variar dependendo do programa e da região. As moradias de interesse social podem estar localizadas em áreas urbanas ou rurais, com o objetivo de atender a diferentes contextos sociais e econômicos. A caixa econômica federal juntamente com o MCMV atua neste programa no financiamento tanto da construção das habitações de interesse social como para que famílias consigam comprar uma casa. São consideradas as seguintes faixas para cadastrar no programa MCMV (Valores atualizados em 2025 pelo site do Governo Federal):

-Famílias residentes em áreas urbanas :

- Faixa Urbano 1 - renda bruta familiar mensal até R\$ 2.850
- Faixa Urbano 2 - renda bruta familiar mensal de R\$ 2.850,01 até R\$ 4,7 mil
- Faixa Urbano 3 - renda bruta familiar mensal de R\$ 4.700,01 até R\$ 8,6 mil
- Faixa Urbano 4: renda bruta famílias mensal de R\$ 8.600,01 a R\$ 12.000

-Famílias residentes em áreas rurais:

- Faixa Rural 1 - renda bruta familiar anual até R\$ 40 mil
- Faixa Rural 2 - renda bruta familiar anual de R\$ 40.000,01 até R\$ 66 mil
- Faixa Rural 3 - renda bruta familiar anual de R\$ 66.600,01 até R\$ 120 mil

O subsídio habitacional refere-se a um valor concedido no momento do financiamento, sendo automaticamente abatido do valor total do imóvel. Dessa forma, reduz-se o valor a ser financiado, facilitando o acesso à moradia. Para a obter o benefício, é necessário cumprir os requisitos estabelecidos pelo programa, como estar dentro da faixa de renda permitida e assegurar que o valor do imóvel seja compatível com a capacidade de pagamento da família. Algumas informações sobre os subsídios (dados retirados do site do governo federal atualizados em 2025).

-Detalhes das taxas (Áreas Urbanas):

- Faixa 1 (até R\$ 2.850 mensais): Regiões Norte e Nordeste - 4% ao ano; Demais regiões - 4,25% ao ano
- Faixa 2 (R\$ 2.850,01 a R\$ 4.700 mensais): 4,75% a 7% ao ano
- Faixa 3 (R\$ 4.700,01 a R\$ 8.000 mensais): 4,75% a 7% ao ano
- Faixa 4 (R\$ 8.000 a R\$ 12.000 mensais): 10,5% ao ano

-Subsídios e valores máximos dos imóveis (Áreas Urbanas):

- A Faixa 1 oferece subsídios que podem cobrir até 95% do valor do imóvel, com um valor máximo de R\$ 264 mil em áreas urbanas e R\$ 230 mil em municípios menores.
- As faixas 2 e 3 podem financiar imóveis de até R\$ 350 mil, com subsídios que podem chegar a R\$ 55 mil.
- A Faixa 4 pode financiar imóveis de até R\$ 500 mil.

2.5- JUSTIFICATIVA DO TEMA

A dificuldade em adquirir a casa própria é um problema sério, com causas que vão desde a falta de políticas públicas e de recursos financeiros até a especulação imobiliária e a desigualdade social.

Situações que dificultam o acesso à casa própria:

- **Desigualdade social e renda insuficiente:** A grande disparidade de renda e a dificuldade de acesso a empregos estáveis e bem remunerados dificultam a capacidade de poupar e investir na compra da casa própria.
- **Alta dos preços dos imóveis e especulação imobiliária:** A valorização excessiva dos imóveis, impulsionada pela especulação, torna a compra cada vez mais inacessível para a população.
- **Condições precárias de moradia:** A falta de infraestrutura, saneamento básico e moradias de qualidade em áreas urbanas, como favelas e comunidades, dificulta o acesso a uma moradia digna e estável.
- **Outros fatores:** A falta de acesso à educação e à saúde, a discriminação e a violência, entre outros problemas sociais, também podem impactar a capacidade das pessoas de ter uma vida estável e alcançar o sonho da casa própria.

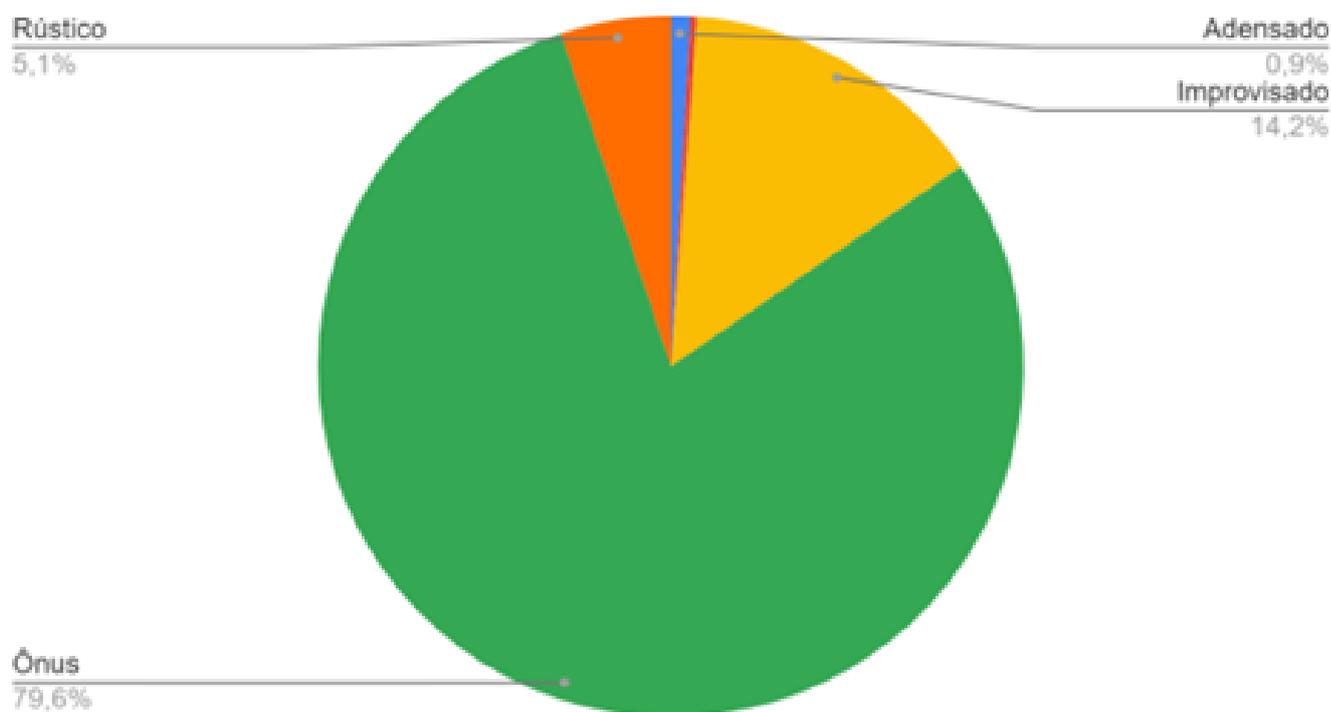
O déficit habitacional é uma realidade no Brasil. Ele refere-se à falta de moradias adequadas para atender à necessidade da população, incluindo a escassez de unidades habitacionais e a existência de habitações em condições precárias ou superlotadas. Em outras palavras, é o número de famílias que não têm acesso a uma moradia adequada, seja por falta de casas ou apartamentos, seja porque as casas existentes não atendem aos padrões mínimos de habitabilidade.

O déficit habitacional ocorre devido a vários fatores, incluindo especulação imobiliária, falta de políticas habitacionais eficazes, alta de custos de construção e aquisição, além de condições precárias de moradia como habitações improvisadas ou coabitação. Outros fatores que contribuem incluem o crescimento populacional desordenado, desigualdade econômica, migração urbana, falta de infraestrutura e legislação burocrática.

O Brasil possui um déficit habitacional de 6,2 milhões de moradias, o que representa 8,3% do total de domicílios ocupados no país, de acordo com os dados de 2022 divulgados pela Fundação João Pinheiro (FJP) em 2024. Em goiania esse número é de 27.403 moradias, conforme o cadastro habitacional do município. De acordo com dados de 2022, divulgado pelo Ministério das Cidades, o déficit em Goiás é de 211.743, o que representa 8,13% das moradias do Estado.



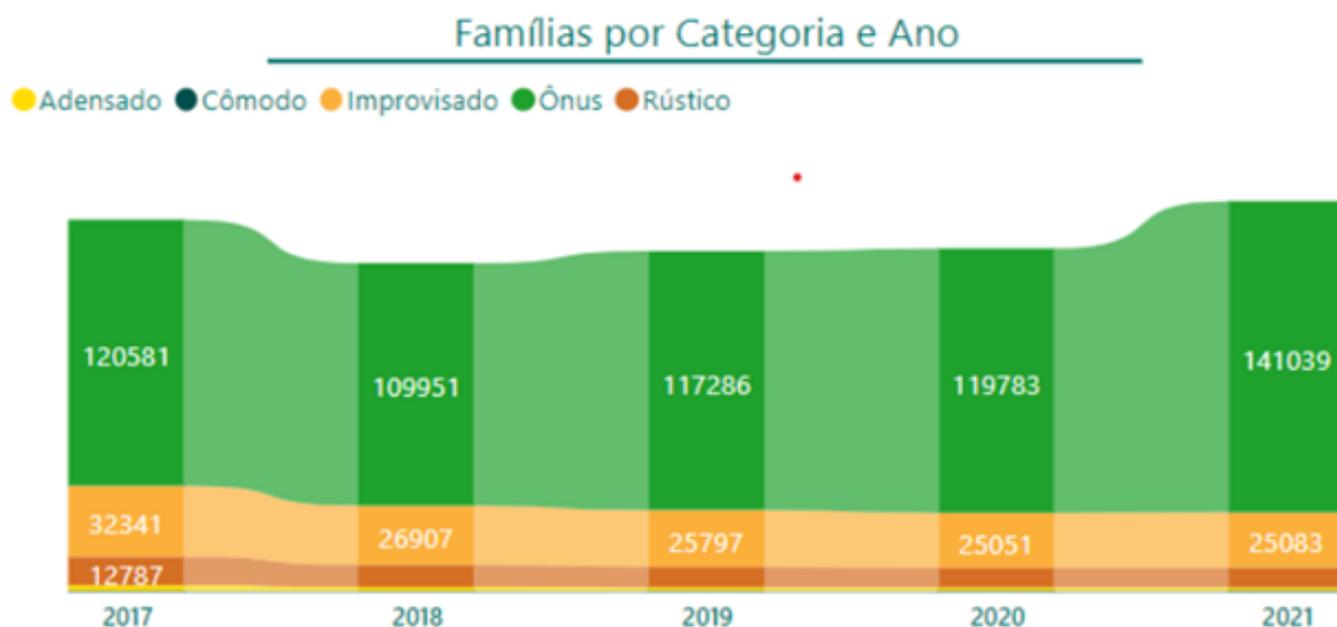
Figura 01: Composição do Déficit Habitacional em Goiás 2021



Fonte: Ministério da Cidadania / CadÚnico.

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Secretaria Geral da Governadoria.

Figura 02: Número de Famílias vivendo em Déficit Habitacional, por categoria de déficit e ano, em Goiás



Fonte: Ministério da Cidadania / CadÚnico.

Elaboração: Instituto Mauro Borges / Secretaria Geral da Governadoria.

Em Goiás a taxa de extrema pobreza em 2023 foi de 0,8% enquanto a média no Brasil foi de 1,7%, já a taxa de desemprego no estado bateu o valor de 5,8% de acordo com o Instituto Mauro Borges(IMB). Em Goiás, também de acordo com o IMB, o índice de Gini que mede o percentual de desigualdade social chegou a 0,473 no mesmo ano.

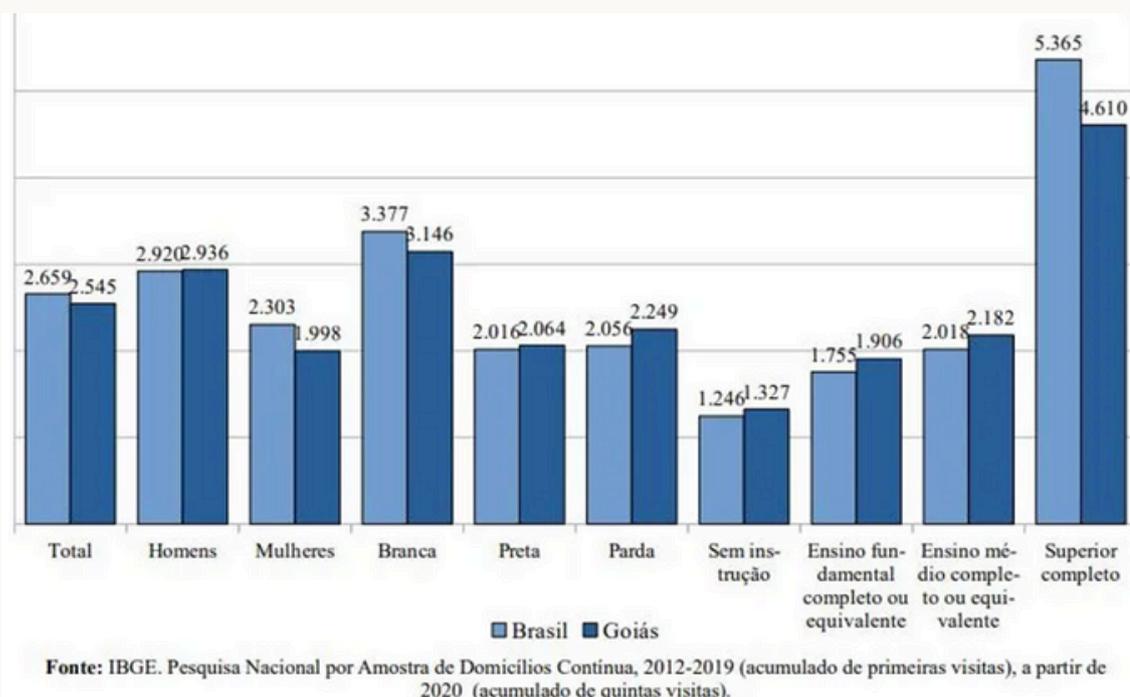
Figura 03: Taxa de desemprego em Goiás por ano

UF	2021	2022	2023
Goiás	11,08%	7,7%	5,8%

Fonte: Instituto Mauro Borges/Brasil 61

O rendimento mensal nominal per capita de Goiás bateu a marca de 2017 reais em 2023 segundo o IMB. Infelizmente esse numero varia entre gênero, cor, e outros fatores.

Figura 04: Dados comparando rendimento em Goiás e no Brasil (Dados de 2022)



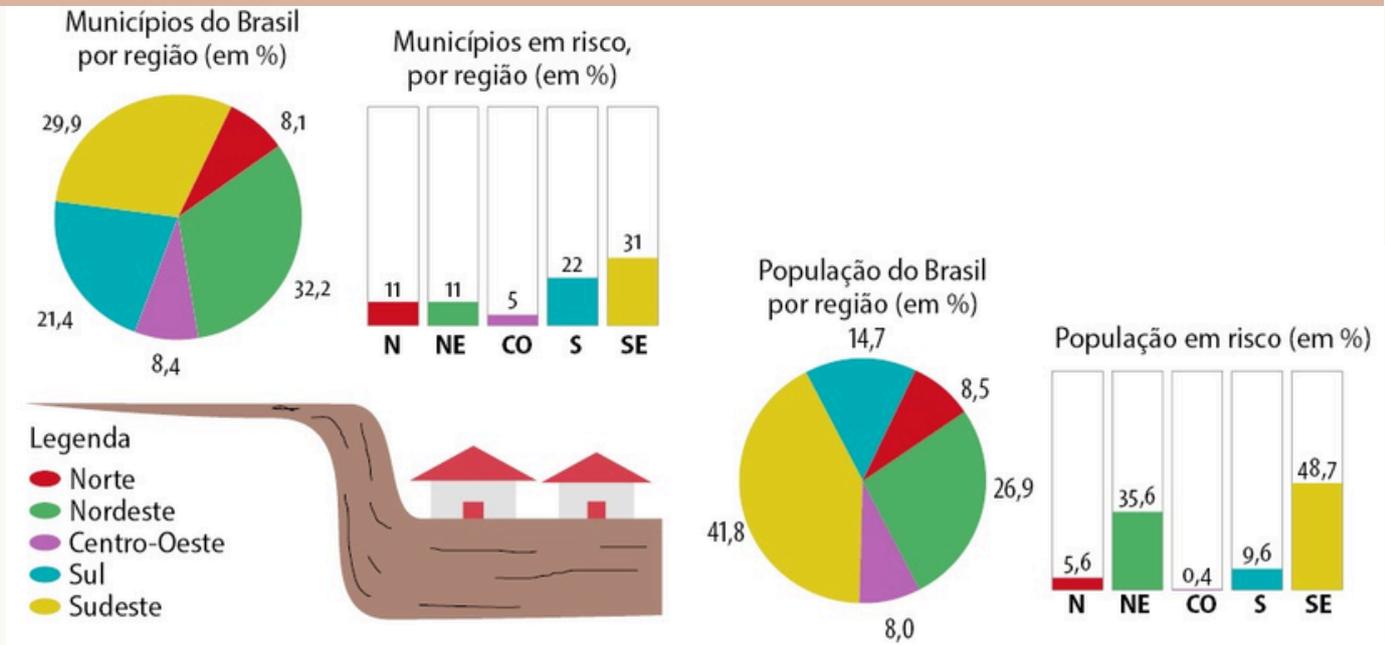
Fonte: Jornal O Popular

Esses dados só mostram o quanto a população tem precisado de habitações sociais, pois com o desemprego, taxas de pobreza, índice de desigualdade, entre outros, a população não tem conseguido ter condições de ter o sonhado lar.



A situação de pessoas vivendo em locais perigosos envolve tanto áreas com risco de desmoronamento e inundações, quanto a criminalidade. No Brasil, mais de 8 milhões de pessoas vivem em áreas de risco de deslizamentos e/ou enchentes. Além disso, 77 milhões de brasileiros têm medo de andar pelas ruas devido à violência. Em Goiás Estima-se que mais de 22 mil pessoas vivam em áreas de risco em 58 cidades de Goiás, com Goiânia tendo 14 pontos monitorados.

Figura 05: Municípios e populações em áreas de risco Geo-hidrológico(Dados de 2022)



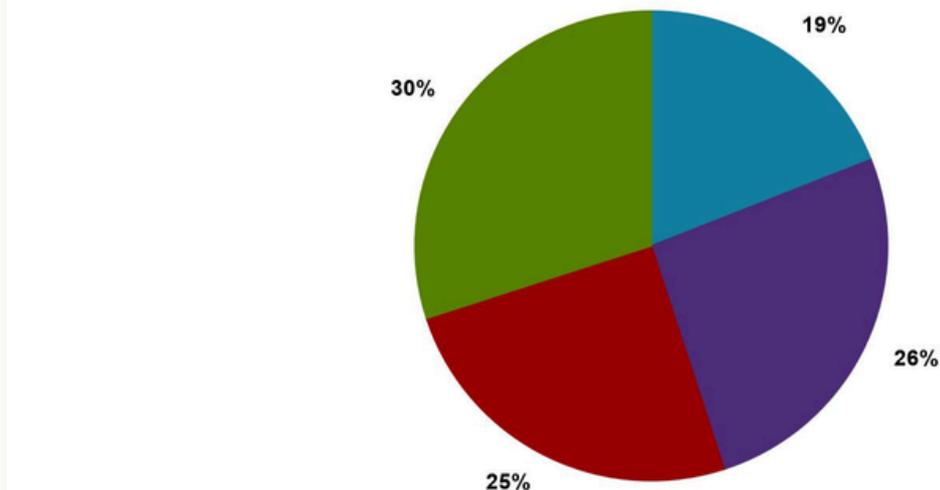
Fonte: Agencia Senado

Figura 6: Dados sobre a segurança nos bairros do Brasil (Dados de 2024)

Sensação de segurança no próprio bairro

Como você se sente ao andar depois de escurecer em relação há um ano?

■ Muito seguro ■ Mais ou menos seguro ■ Um pouco inseguro ■ Muito inseguro



Source: Datafolha - pesquisa com 2016 pessoas, de 16 anos ou mais, em 139 municípios em todo o país nos dias 12 e 13.set; a margem de erro é de 2 p.p., para mais ou para menos

BBC

Fonte: Site da BBC

No Brasil, o número de pessoas em situação de rua aumentou significativamente nos últimos anos. Em 2024, foram registradas 327.925 pessoas vivendo nas ruas, um aumento de 25% em relação a 2023. Este número representa 14 vezes mais do que em 2013, quando havia 22.922 pessoas em situação de rua. Em Goiás, estima-se que 2.575 pessoas vivem em situação de rua, de acordo com dados do Cadastro Único (CadÚnico) em junho de 2020. A capital, Goiânia, concentra a maior parte dessa população. O CadÚnico também indica que 12,4% dessas pessoas declaram viver com toda a família nessa situação.

Figura 06: Evolução da população em situação de rua Brasil (Dados de 2022)



Fonte: Revista Galileu

Um problema nas habitações de interesse social que ocorre é que nem sempre elas são feitas de forma adequada ou de qualidade, além de serem feitas em locais muito distantes de equipamentos urbanos como saúde e educação. Muitas vezes faltam itens básicos que não atendem as necessidades dos moradores gerando desconfortos e em algumas ocasiões, apresenta-se falhas na construção o que pode ser bastante perigoso.

O objetivo deste trabalho é proporcionar a essas pessoas uma moradia digna, que seja em um terreno próximo a equipamentos e infraestrutura urbana, tudo que os moradores precisam para ter uma boa qualidade de vida. Todos merecem ter um lar combatendo a desigualdade social e fazendo com que todos tenham acesso a esse benefício.

03- ESTUDOS DE CASOS

3.1 - RESIDENCIAL CORRUÍRAS/ BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO



3.2- SEHAB HELIÓPOLIS / BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS



3.1- RESIDENCIAL CORRUIRAS/BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO

REFERÊNCIA PROJETUAL



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

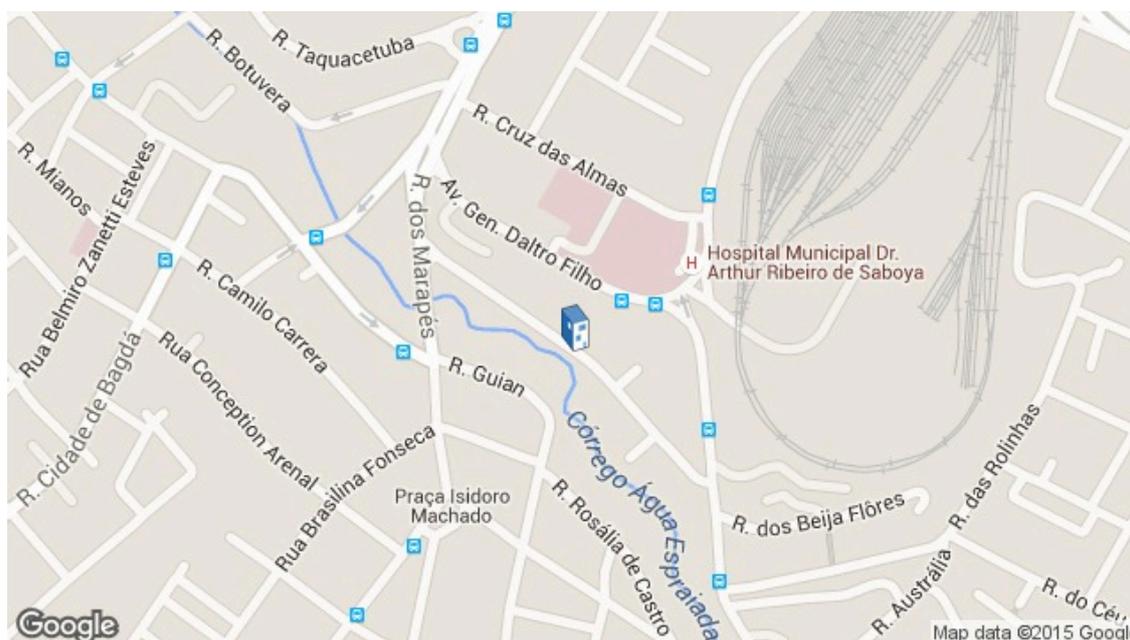
3.1.1- Ficha técnica:

- **Arquitetos:** Boldarini Arquitetos Associados; Boldarini Arquitetura e Urbanismo
- **Área total:** 21404 m²
- **Área construída:** 21.404 m²
- **Ano:** 2011
- **Fotografias:** Daniel Ducci, Fábio Knoll
- **Estrutura:** Somatec Engenharia
- **Terraplenagem, Geotécnica e Fundação:** Geobrax Engenharia
- **Instalações Hidráulicas e Elétricas:** Sandretec
- **Rede De água e Esgoto:** Pezzi Consultoria
- **Gerenciamento De Obras:** Consórcio Domus
- **Gerenciamento Social:** Diagonal Transformação de Territórios
- **Execução Das Obras:** Consórcio Flasa & CEI Engenharia
- **Arquitetos Responsáveis:** Marcos Boldarini, Lucas Nobre e Renato Bomfim
- **Colaboração:** Melissa Matsunaga, Juliana Junko Pedroso de Melo, Larissa Reolon e Ricardo Falcoski
- **Colaboração no Desenvolvimento do Projeto Executivo:** Centro Arquitetura – Carlos Ferrata
- **Colaboração:** Camila Malachias, Julio Cecchini e Fernando Ruzene
- **Cidade:** São Paulo
- **País:** Brasil

3.1.2 - LUGAR

O projeto está localizado na Avenida Gen. Daltro Filho com a Rua das Corruíras, nº 240, no Bairro Vila Campestre, São Paulo - SP, CEP: 04330-040.

O Residencial Corruíras faz parte das iniciativas da SEHAB/PMSP na Operação Urbana Consorciada Água Espreada e foi criado para possibilitar o reassentamento dos moradores da Favela Minas Gerais, uma ocupação irregular próxima à obra. O conjunto foi implantado em um terreno com declividade acentuada, adjacente ao córrego Água Espreada, oferecendo uma oportunidade única para apreciar o relevo e a paisagem. O projeto levou essa característica em consideração, resultando em uma disposição escalonada dos blocos, com acessos tanto pelas vias superiores quanto pelas inferiores



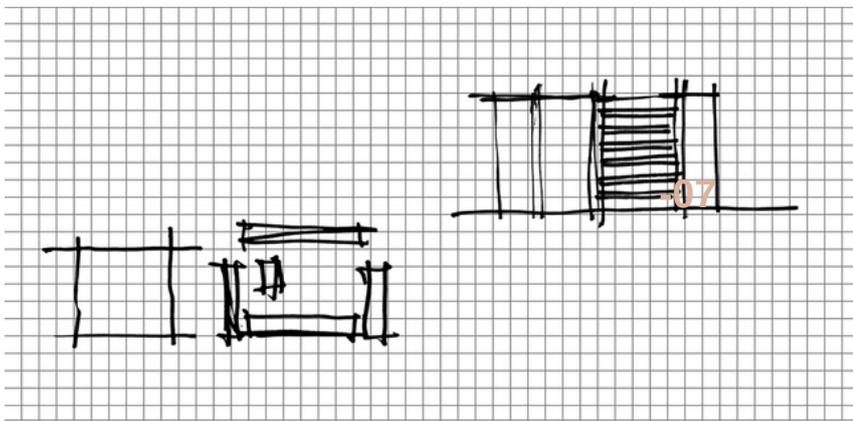
Fonte: Archdaily

3.1.3 -PROGRAMA

O projeto aproveitou essas características ao dispor os dois blocos que formam o conjunto de maneira escalonada, com acessos pelas vias superior e inferior. Essa configuração maximiza o uso do terreno, permitindo um maior número de unidades (244) e andares (7 e 9), além de incentivar uma conexão com o exterior, evidenciada pela transparência de elementos vazados e perfurados, assim como pequenas varandas nas habitações.

A valorização da circulação horizontal com passarelas como elemento estruturador e integrador do conjunto reforça a ideia de espaço coletivo como local de troca, remetendo à varanda típica da “casa brasileira” que se abre para o pátio interno.

Espaços complementares à moradia compõem uma rede de opções para usos e atividades como lazer, recreação, leitura e estudo. No nível 777,50, estão localizados os salões comunitários e áreas para estudo/leitura, enquanto no nível 772,06, encontra-se o pátio, que oferece oportunidades para o banho de sol, conversas e encontros inesperados.

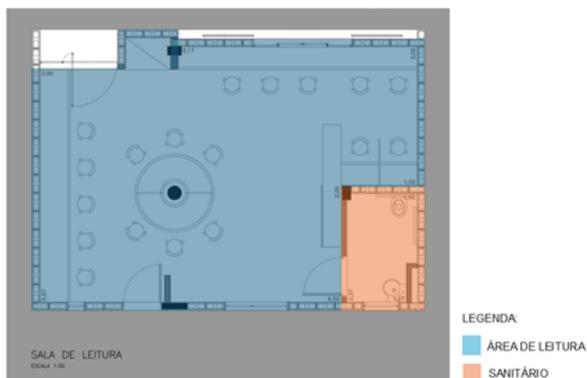
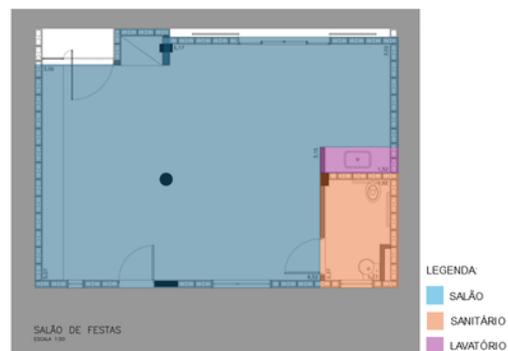


Fonte: boldarini



Fonte: Archdaily

3.1.4- SETORIZAÇÃO

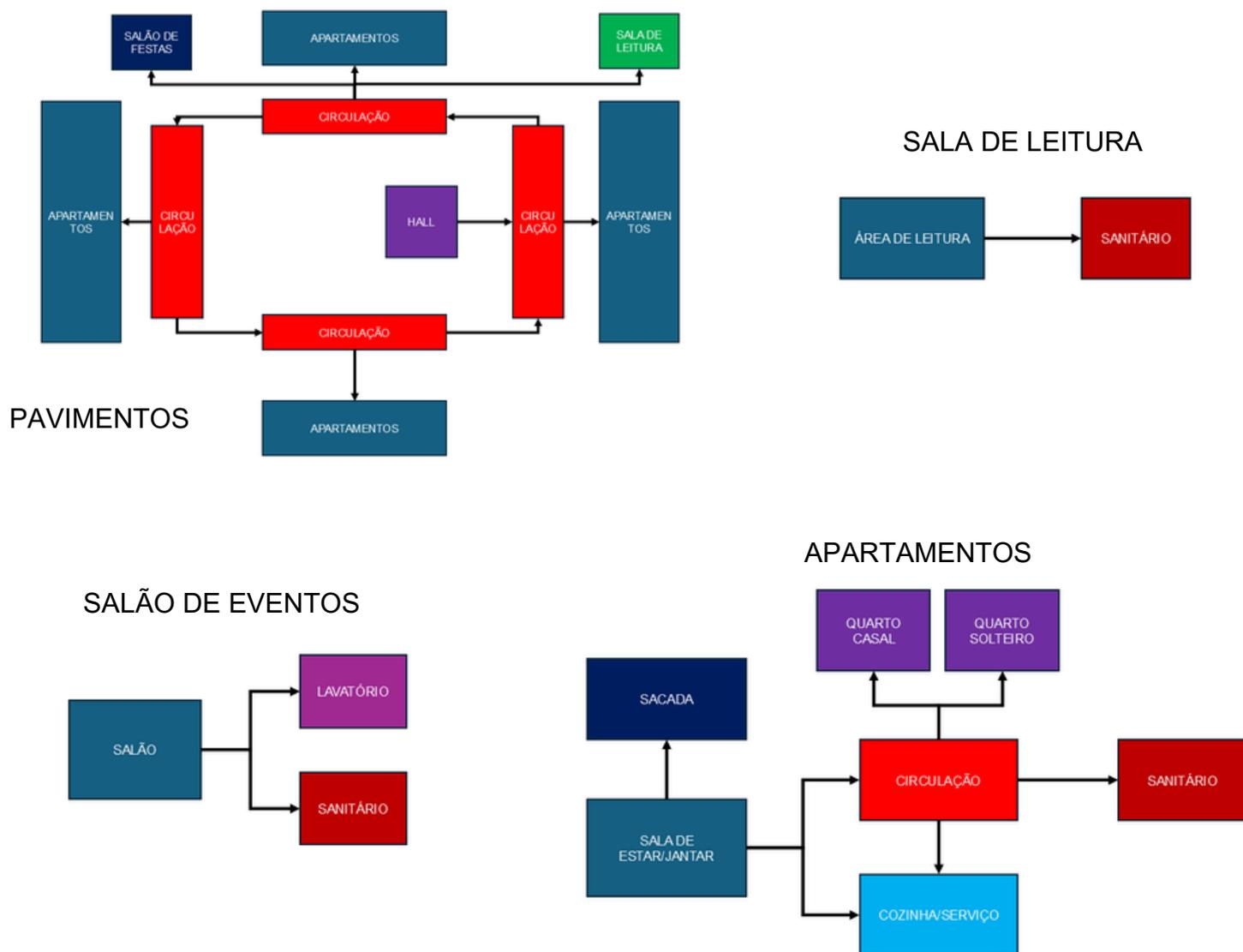




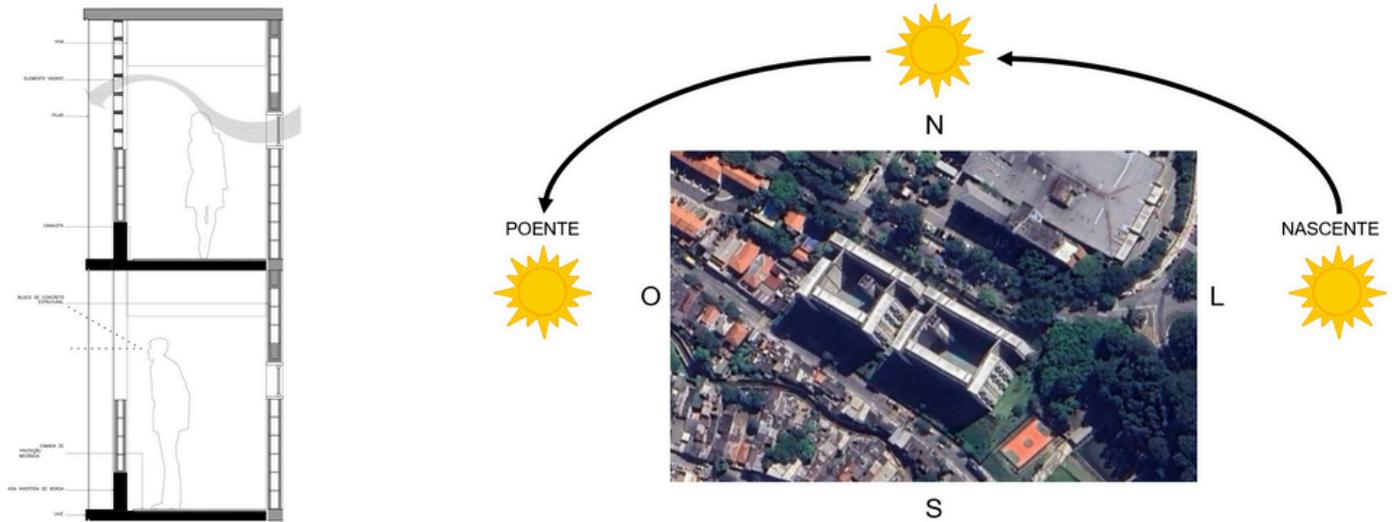
LEGENDA:

- ELEVADORES
- APARTAMENTOS
- PASSARELAS
- CAIXA D'ÁGUA
- RAMPA

3.1.5- FLUXOGRAMA



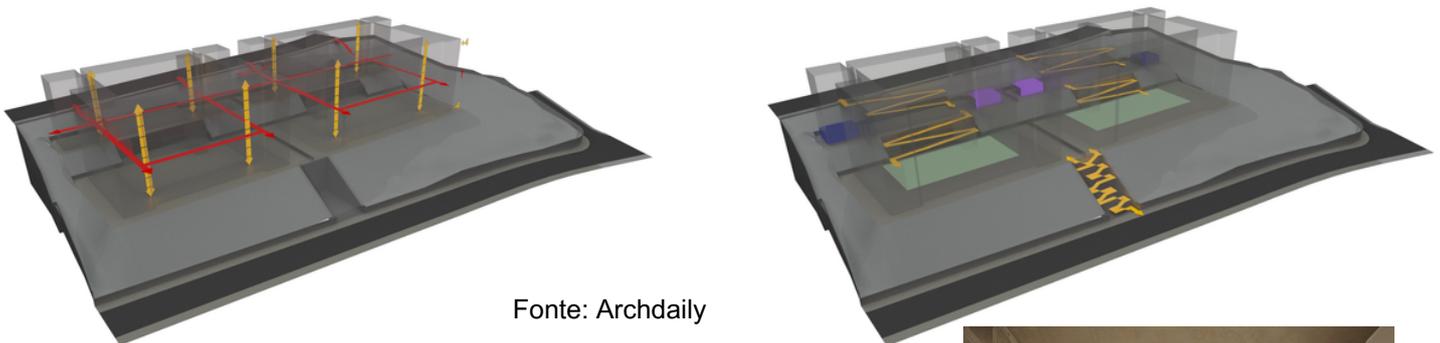
3.1.6- INSOLAÇÃO E VENTILAÇÃO



Fonte: Archdaily

3.1.7- CONSTRUÇÃO

Em relação ao terreno, uma solução técnica para o solo instável foi a construção de muros de arrimo, necessários para conter os mais de 20 metros de desnível entre as ruas que delimitam a área. Na fachada, foram criados brises horizontais, que se estendem na parte externa, permitindo que os moradores manuseiem esses elementos móveis com autonomia.



Fonte: Archdaily

O projeto se integra à paisagem urbana de maneira sutil, utilizando materiais que oferecem transparência. Os cobogós, elementos vazados de concreto, estruturam os corredores de circulação horizontal, proporcionando novas vistas e quebrando a monotonia do espaço.



Fonte: Archdaily

3.1.8 - PROGRAMA DE NECESSIDADES

O projeto possui duas torres com um total de 244 unidades (114 no conjunto 1 e 130 no conjunto 2) cada uma com 50,2m². Possui 7 e 9 pavimentos com 16 apartamentos cada pavimentos de cada torre. Cada apartamento possui: 2 dormitórios, um banheiro, espaço integrado de cozinha, estar e sacada. Além do apartamento comum, ainda existe o adaptado para as pessoas com deficiência (PCD). Os edifícios ainda contam com os seguintes locais: salões para uso comunitário, área para estudo/leitura, pátio e áreas de convivência.

3.1.9- MEDIDA AMBIENTES

Apartamento Comum:

Medida dos ambientes:

- Quarto Solteiro: 7,34m²
- Quarto Casal: 7,94m²
- Banheiro: 2,65m²
- Sala de Estar/Jantar: 14,58m²
- Cozinha/Área de Serviço: 5,57m²
- Sacada: 1,00m²
- Corredor: 3,29m²

Medida total do apartamento: 50,2m²

3.1.10- APARTAMENTO PARA PCD:

Medida dos ambientes:

- Quarto Solteiro: 7,34m²
- Quarto Casal: 7,94m²
- Banheiro: 3,39m²
- Sala de Estar/Jantar: 14,58m²
- Cozinha/Área de Serviço: 8,34m²
- Sacada: 1,00m²

Medida total do apartamento: 50,2m²

Salão de Festas: 44m²

Sala de Leitura: 44m²

Área de Convivência: 714,01m² no conjunto 1 e 902,16m² no conjunto 2. Somando as duas áreas obtém-se o total de 1.616,17m²

3.2- SEHAB HELIÓPOLIS / BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS

REFERÊNCIA PROJETUAL



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

3.2.1- Ficha técnica:

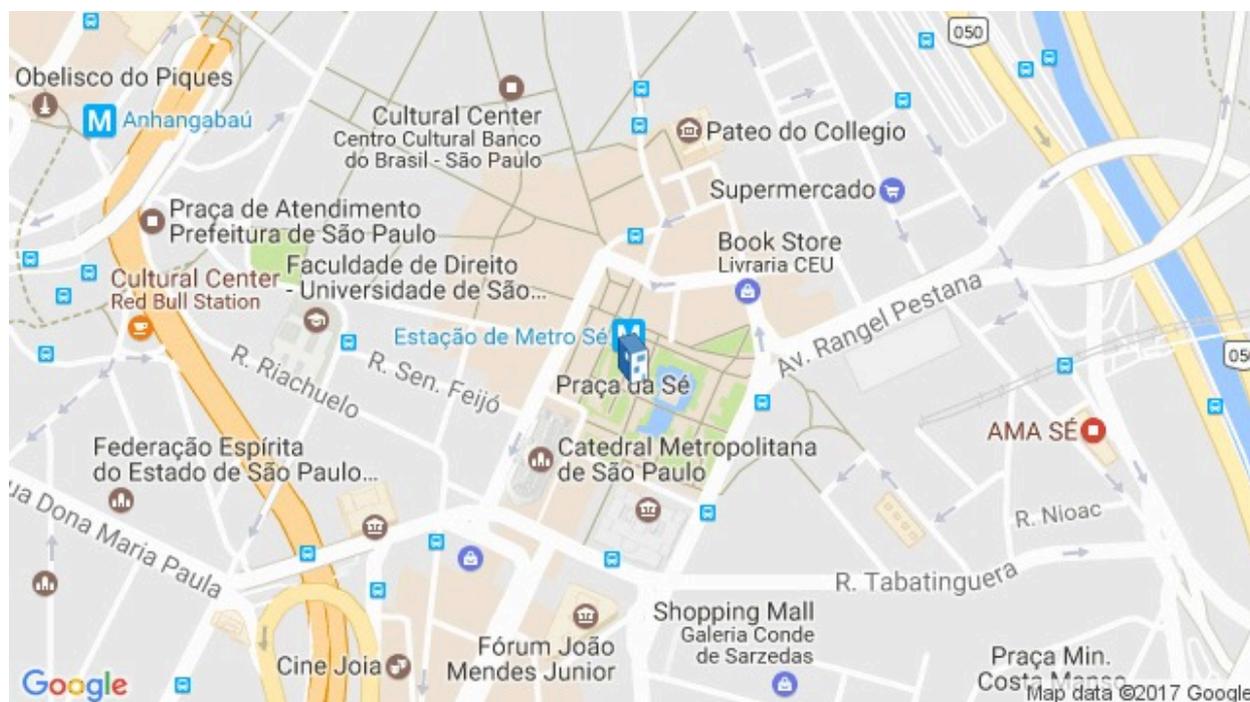
- **Projeto Arquitetônico/Arquiteto Responsável:** Biselli Katchborian
- **Arquitetos Associados:** Mario Biselli e Artur Katchborian
- **Fabricantes:** Arpa Fenix , Planmetal, Reyfa
- **Execução da Obra:** Simétrica Engenharia
- **Empresa Responsável pelo Projeto da Estrutura em Aço:** Steng Engenharia de Projetos
- **Instalações:** DMA Engenharia
- **Geotécnica:** GEObrAX
- **Área Construída:** 31.000 m²(Etapa 1) e 5099 m² (Etapa 2)
- **Volume de Aço Empregado:** 86 toneladas
- **Conclusão da Obra:** 1ª fase/ 2011; 2ª fase/ 2023
- **Local:** São Paulo, SP
- **Fotografias:** Nelson Kon

3.2.2- LUGAR

O projeto está localizado na Avenida Comandante Taylor, com a Rua Pilões e a Rua Maciel Parente, no Bairro Ipiranga, em São Paulo - SP, CEP: 04218-080.

Esta intervenção foi realizada em Heliópolis, a maior favela de São Paulo, e faz parte do Programa de Reurbanização de Favelas da Prefeitura, por meio da Secretaria de Habitação. O escritório colaborou com a Secretaria na elaboração deste projeto de interesse social, situado na entrada da comunidade, em uma posição que conecta a cidade formal à informal, na confluência da Avenida Comandante Taylor com a Avenida das Juntas Provisórias, em uma área anteriormente ocupada por alojamentos provisórios.

Em uma oportunidade única para a cidade, o modelo de torres isoladas foi substituído pelo conceito de quadra europeia. Os edifícios ocupam a periferia da quadra urbana, alinhando-se ao lote junto à rua e formando um pátio interno de acesso público, voltado para o lazer dos moradores. Esse projeto representa a possibilidade de renovação em meio à maior favela da cidade.



Fonte: Archdaily

3.2.3- PROGRAMA

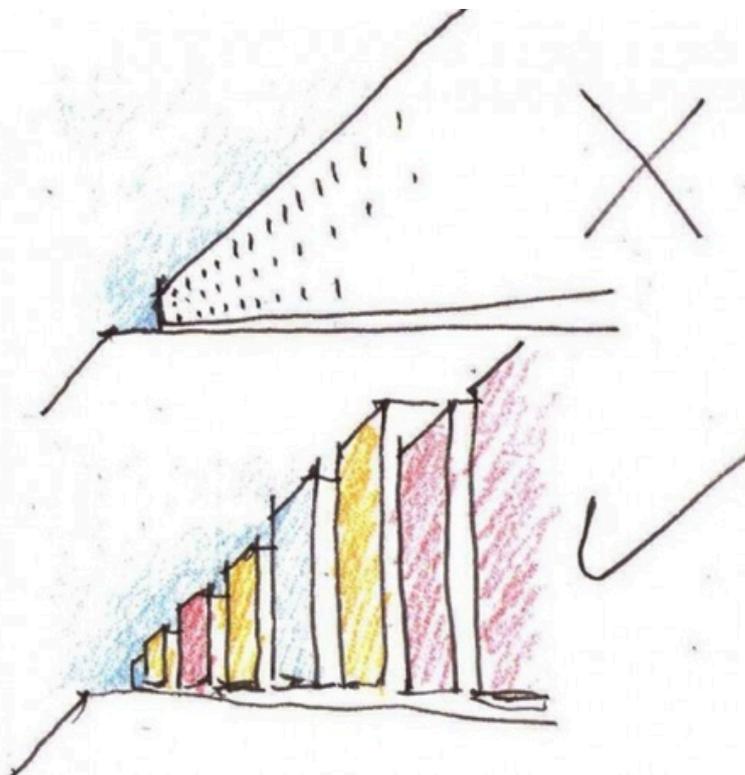
• PRIMEIRA ETAPA

O projeto contempla a construção de 420 unidades habitacionais, cada uma com 50 m², totalizando aproximadamente 31.000 m² de área construída. A topografia do terreno foi aproveitada para maximizar o número de apartamentos, permitindo a construção de até oito pavimentos sem a necessidade de elevadores, em conformidade com a legislação.

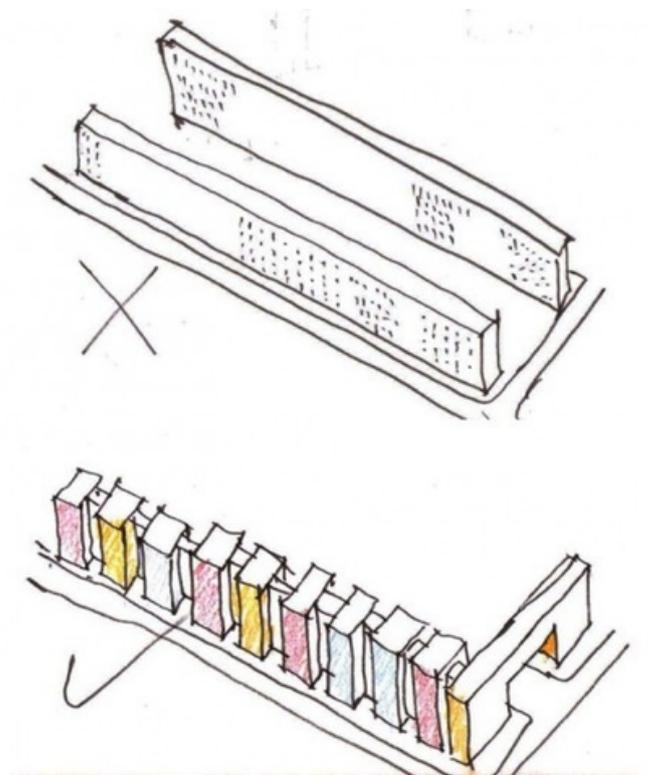
O paisagismo foi planejado para integrar os dois conjuntos, utilizando pórticos com diferentes tipos de pisos e vegetação, além de incluir equipamentos de ginástica e recreação, potencializando o uso do pátio interno. As áreas de lazer cobertas estão localizadas nos pavimentos de chegada, facilitando o acesso à rua Comandante Taylor, e os espaços dos pórticos contam com iluminação especial.

O projeto das unidades foi cuidadosamente elaborado para garantir flexibilidade nos layouts, considerando que as futuras famílias variam de 5 a 11 pessoas, conforme identificado pela equipe social da Sehab. As habitações também incluem espaço para pequenos trabalhos, como costura e consertos, já que muitas famílias utilizam essas atividades como fonte de renda complementar.

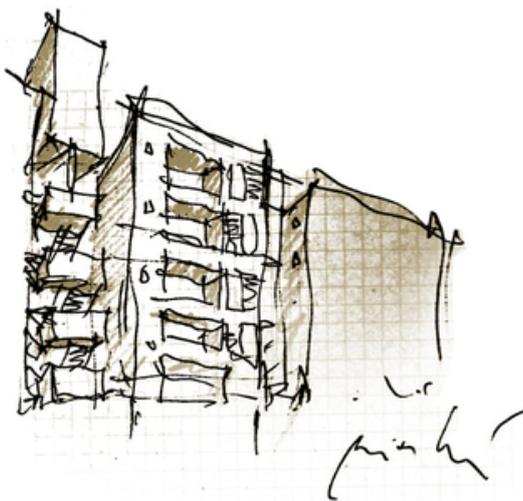
As 420 unidades habitacionais são divididas em dois tipos, cada uma com 2 dormitórios, e um espaço integrado para cozinha, sala e sacada. O conjunto também oferece unidades adaptadas para portadores de necessidades especiais, localizadas no pavimento térreo, com acesso direto pela rua.



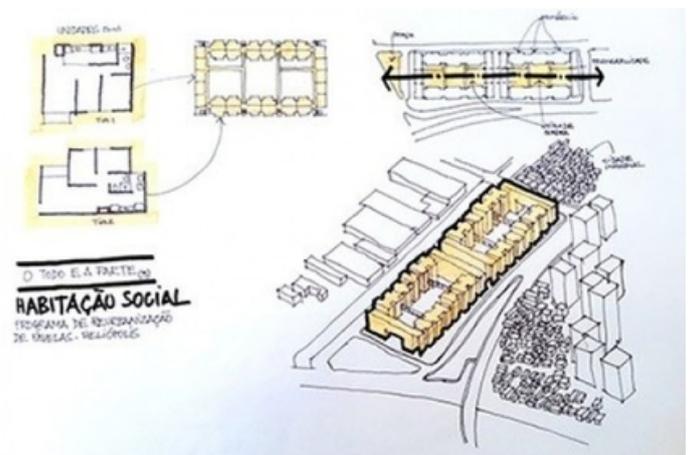
Fonte: Vitruvius



Fonte: Vitruvius



Fonte: bkweb



Fonte: Vitruvius

• SEGUNDA ETAPA

O projeto manteve o modelo de "quadra europeia", com implantação sem recuos e um amplo pátio interno, semelhante ao que foi utilizado no projeto original. A execução do planejamento foi eficiente, com poucos ajustes, principalmente em relação a alguns materiais. Foram adicionados 221 novos apartamentos em cinco pavimentos, sem a possibilidade de uso de elevadores, enfrentando o desafio de adensamento através do aproveitamento do desnível da rua adjacente, o que permitiu a implementação de térreos em cada edifício que acompanham as cotas variáveis da rua.

Essa abordagem possibilitou o alinhamento dos edifícios ao passeio, criando dois grandes pátios internos destinados à convivência, lazer e prática esportiva da comunidade. O uso de um projeto cromático, já aplicado no primeiro bloco, ajuda a identificar cada torre como única, ao mesmo tempo em que reforça a conexão entre elas e destaca os espaços de convívio e lazer condominial, incentivando atividades variadas pelos moradores.

As novas unidades são adaptadas para pessoas com deficiência e contam com cerca de 50 m² cada, com espaços versáteis, bem iluminados e ventilados, que permitem o uso para atividades como home office. As unidades também incluem varandas nas áreas das salas, uma solução inovadora para habitações de interesse social.

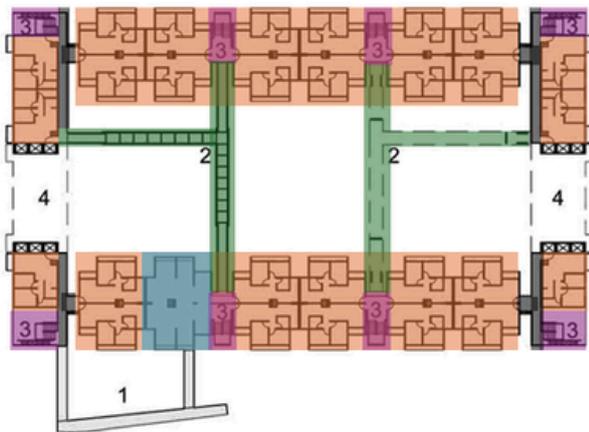
Os pátios do térreo foram projetados para receber luz natural, mas também oferecem proteção contra a incidência direta do sol, criando um ambiente ameno para os moradores. O paisagismo é um destaque no projeto, com atenção ao grafismo, geometria e materialidade dos pátios. Com uma abordagem simples, mas cuidadosa, ele facilita a transição entre áreas pavimentadas e verdes, criando espaços de qualidade que possibilitam momentos de contemplação e atividades de lazer.

4o mini

3.2.4- SETORIZAÇÃO



3.2.5- SETORIZAÇÃO



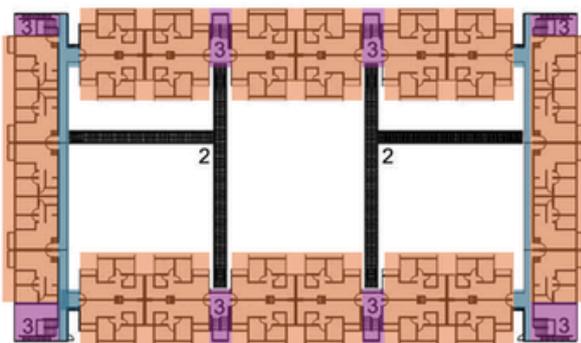
PLANTA DE ACESSO CONJ. A

0 5 10 20

- 1- PASSARELA DE ACESSO
- 2- PASSARELA METÁLICA
- 3- CIRCULAÇÕES VERTICAIS
- 4- PÓRTICOS

LEGENDA:

- APARTAMENTOS
- PASSARELAS
- ÁREA DE LAZER
- CIRCULAÇÃO
- ESCADAS



PLANTA DE ACESSO CONJ. B

0 5 10 20

- 1- PASSARELA DE ACESSO
- 2- PASSARELA METÁLICA
- 3- CIRCULAÇÕES VERTICAIS

LEGENDA:

- APARTAMENTOS
- PASSARELAS
- CIRCULAÇÃO
- ÁREA DE LAZER
- ESCADAS

3.2.6- SETORIZAÇÃO



PLANTA TIPO B

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



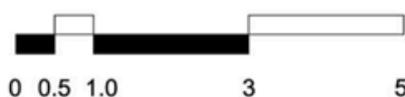
LEGENDA:

- DORMITÓRIOS
- SALA DE ESTAR/JANTAR
- SANITÁRIO COMUM
- COZINHA/SERVIÇO
- SACADA
- CIRCULAÇÃO



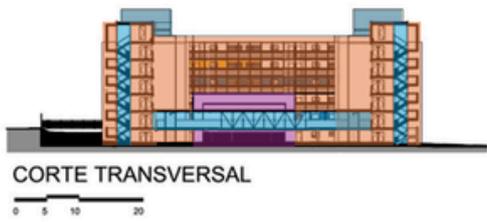
PLANTA TIPO A

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



LEGENDA:

- DORMITÓRIOS
- SALA DE ESTAR/JANTAR
- SANITÁRIO COMUM
- COZINHA/SERVIÇO
- SACADA



LEGENDA:

- APARTAMENTOS
- ENTRADA
- CAIXA D'ÁGUA
- ESCADAS



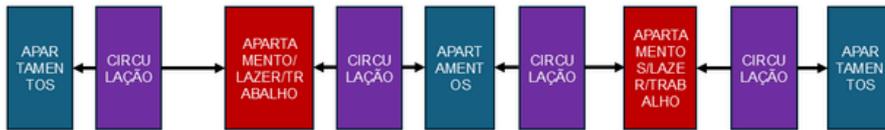
CORTE LONGITUDINAL

LEGENDA:

- APARTAMENTOS
- ESCADAS
- PASSARELAS
- CIRCULAÇÃO
- ÁREA DE CONVIVÊNCIA
- ÁREA DE LAZER
- CAIXA D'ÁGUA

3.2.7- FLUXOGRAMA

PARTE DE CIMA E DEBAIXO IGUAIS NA ETAPA 1, NA ETAPA 2 APENAS A DE CIMA SEGUE ESTE EXEMPLO:

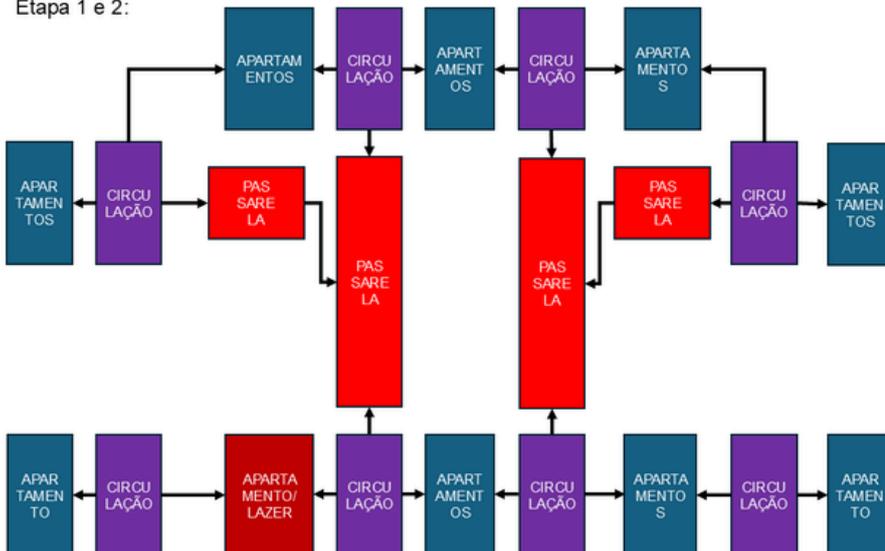


ETAPA 2 PARTE DE BAIXO:



PAVIMENTOS

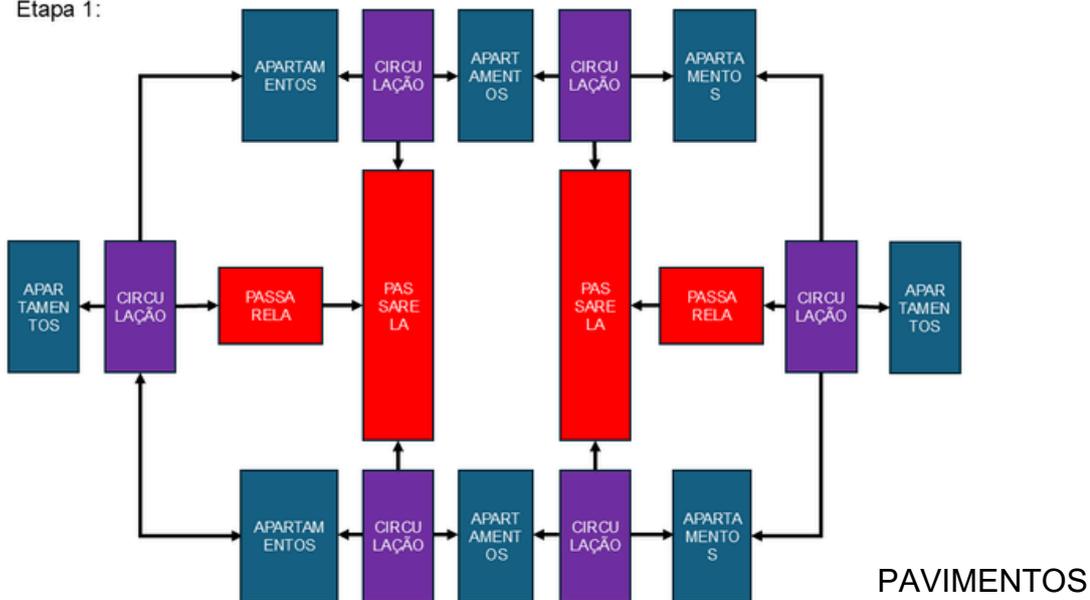
Etapa 1 e 2:



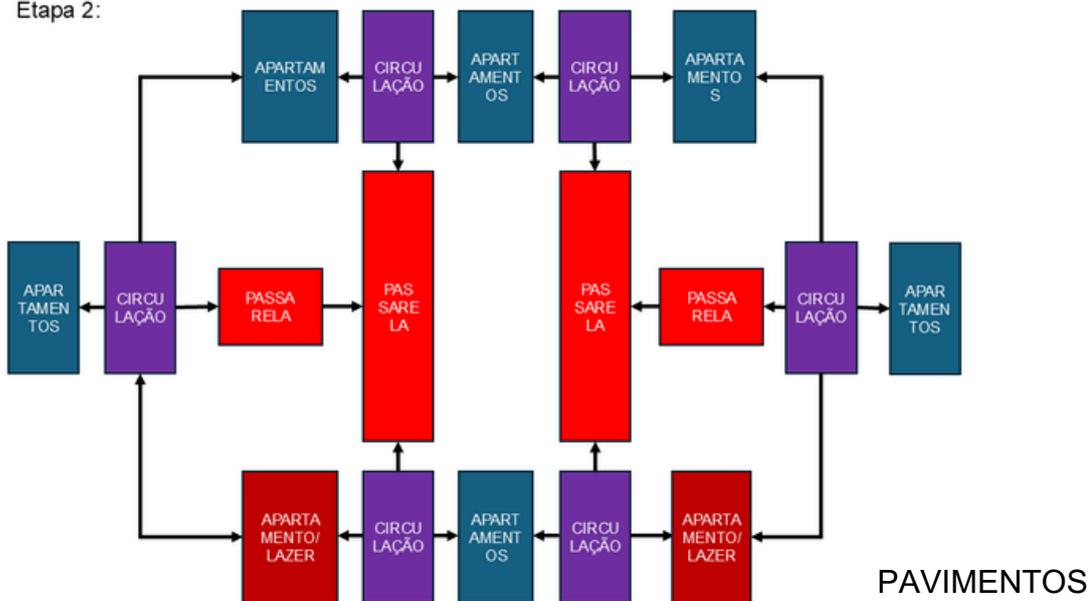
PAVIMENTOS

3.2.8- FLUXOGRAMA

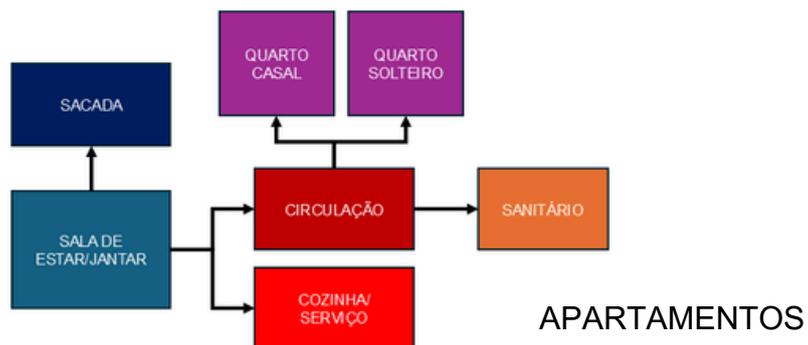
Etapa 1:



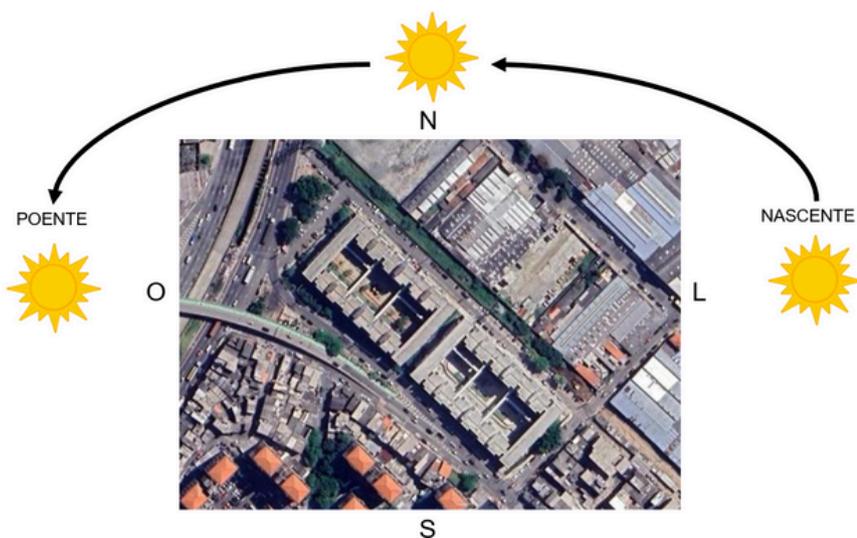
Etapa 2:



Etapa 1 e 2:



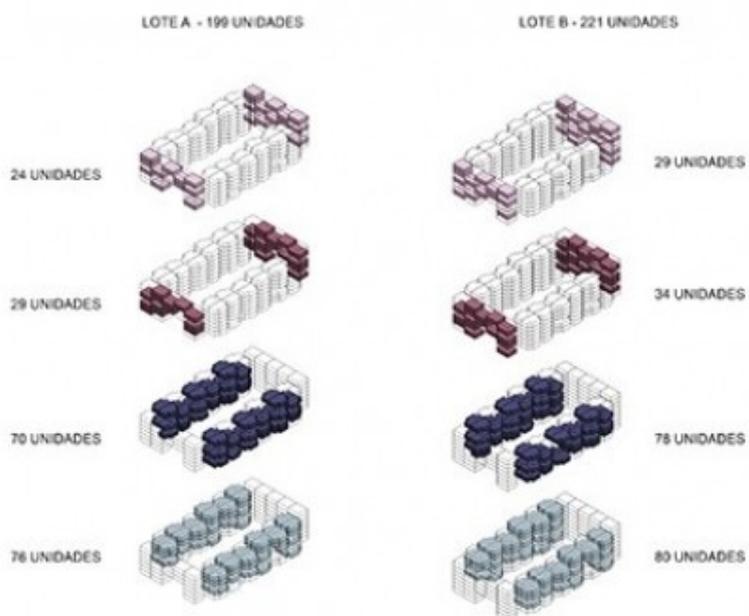
3.2.9- INSOLAÇÃO



3.2.10- ESTUDOS



Fonte: Vitruvius



Fonte: Vitruvius

3.2.11- CONSTRUÇÃO

A demanda por um empreendimento de baixo custo levou à escolha de um sistema construtivo amplamente conhecido e de fácil execução: a alvenaria de blocos de concreto. As soluções construtivas foram planejadas para priorizar a racionalidade e a repetição, sem comprometer a expressividade da arquitetura como um todo.

Os materiais predominantes no projeto do novo bloco (segunda etapa) incluem caixilhos de alumínio, alvenaria em blocos estruturais revestida e pintada, além de estruturas metálicas nas passarelas que conectam os edifícios a partir de seus diferentes térreos.

O projeto do novo bloco propõe soluções arquitetônicas simples e criativas, sem recorrer a tecnologias de automação, mas que garantem uma melhor incidência solar e ventilação natural. O edifício adota um sistema construtivo em aço, com laje em steel deck, permitindo vencer grandes vãos com perfis mais esbeltos, o que cria uma transparência que se integra harmoniosamente à paisagem.



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

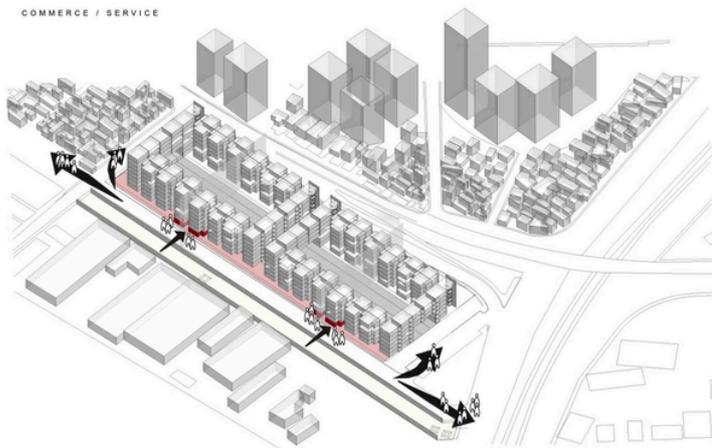


Fonte: Archdaily

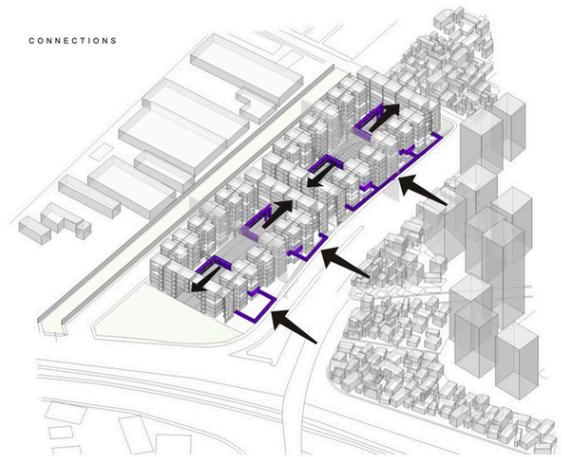


Fonte: Archdaily

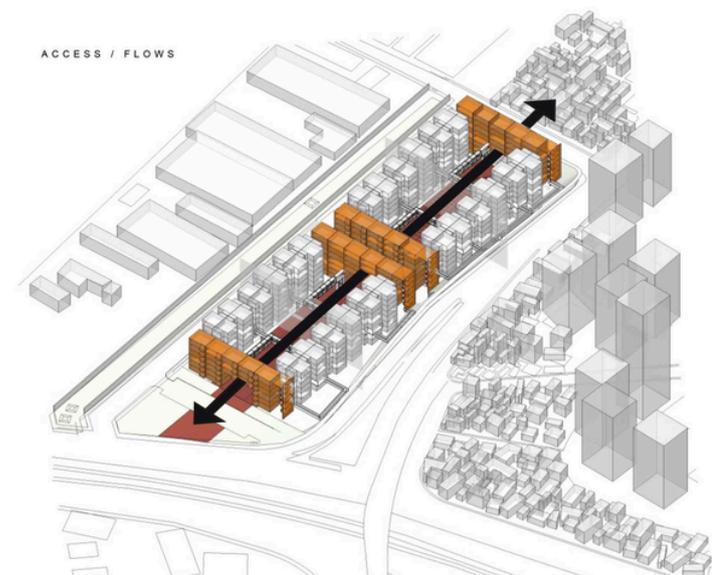
3.2.12- ACESSO E CIRCULAÇÃO



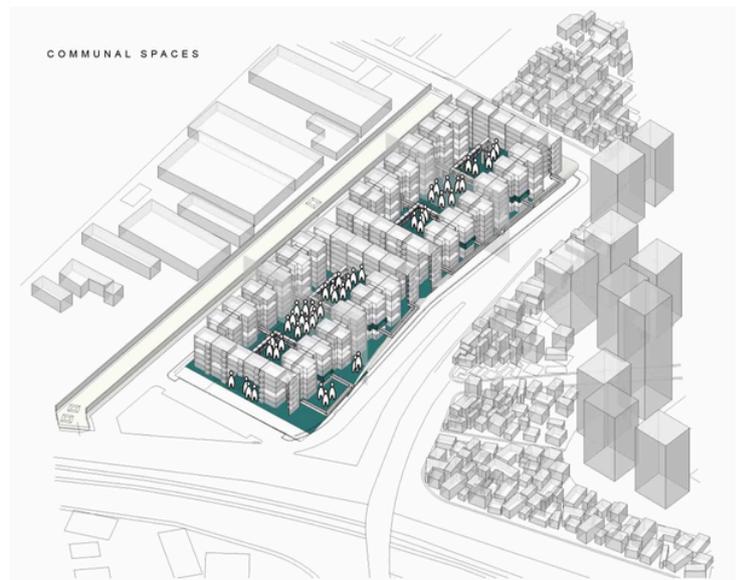
Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

3.2.13- ESTRUTURA

As passarelas, com sua estrutura metálica, conferem singularidade ao conjunto, conectando os blocos nos mesmos níveis de acesso e superando um vão de 27 metros. Imponentes treliças estabelecem a ligação entre os prédios, enquanto grandes portais destacam e marcam o acesso aos pátios a partir da rua.



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily

A construção dos pórticos de acesso é um elemento distintivo no projeto, exigindo uma estrutura mista em concreto armado. A configuração das unidades habitacionais resulta em uma volumetria com ritmo singular, permitindo a interpretação do conjunto arquitetônico como uma série de edifícios independentes, o que é ainda mais enfatizado pelo uso cuidadoso das cores.



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily



Fonte: bkweb



Fonte: bkweb

3.2.14- PROGRAMA DE NECESSIDADES

• PRIMEIRA ETAPA

420 unidades cada uma com 50m². Possui 8 pavimentos com 44 unidades em cada andar. No projeto os apartamentos variam entre dois tipos e cada um obtém: 2 dormitórios, um banheiro, espaço integrado de cozinha, estar e sacada. Os conjuntos contam também com unidades adaptadas aos portadores de necessidades especiais, locados no pavimento térreo, com acesso direto pela rua.

• SEGUNDA ETAPA

a 221 unidades cada uma com 50m². Possui 5 pavimentos com 52 unidades em cada andar. No projeto os apartamentos variam entre dois tipos e cada um obtém: 2 dormitórios, um banheiro, espaço integrado de cozinha, estar e sacada. Os conjuntos contam também com unidades adaptadas aos portadores de necessidades especiais, locados no pavimento térreo, com acesso direto pela rua.

3.2.15- MEDIDA AMBIENTES

Apartamento tipo 1:

Medida dos ambientes:

- Quarto Solteiro: 6,21m²
- Quarto Casal: 7,88m²
- Banheiro: 2,84m²
- Sala de Estar/Jantar: 16,16m²
- Cozinha/Área de Serviço: 7,42m²
- Sacada: 2,15m²
- Corredor: 1,12m²

Medida total do apartamento (contando as paredes): 50m²

Apartamento tipo 2:

Medida dos ambientes:

- Quarto Solteiro: 5,61 m²
- Quarto Casal: 8,32m²
- Banheiro: 2,99m²
- Sala de Estar/Jantar: 20,12m²
- Cozinha/Área de Serviço: 4,35m²
- Sacada: 1,88m²
- Corredor: 2,15m²

Medida total do apartamento (contando as paredes): 50m²

Apartamento para PCD:

Medida dos ambientes:

-
- Quarto Solteiro: 5,87m²
- Quarto Casal: 8,50m²
- Banheiro: 4,56m²
- Sala de Estar/Jantar: 14,09m²
- Cozinha/Área de Serviço: 6,33m²
- Sacada: 2,10m²
- Corredor: 5,43m²

Medida total do apartamento: 50m²

Pátios separados para atividades de Lazer: 200m² na etapa 1 e mais 200m² na etapa 2. Somando as duas etapas, a área total é de 400m².

Área de Convivência externa e playground: 1.501,65m² na etapa 1 e 1.484,66 m² na etapa 2. Somando as duas etapas, a área total é de 2.986,31m².

Área Praça: 889,88m²

Área de convivência coberta no térreo: 999,24m² (realizado na etapa 2).

Áreas separadas para lazer e Trabalho (Térreo): 172,4m² na etapa 1 e 358,77m² na etapa 2. Somando as duas etapas, a área total é de 531,17m².

3.2.16- FOTOS ÁREA DE PLAYGROUND E CONVIVÊNCIA



Fonte: Archdaily



Fonte: Archdaily



04- DIRETRIZES GERAIS

4.1- USUÁRIOS

Os principais usuários do projeto são famílias de baixa renda, que enfrentam dificuldades de acesso à moradia digna e adequada no mercado imobiliário convencional. Essas famílias, muitas vezes, vivem em condições precárias, em moradias improvisadas ou em áreas de risco, e buscam no projeto uma oportunidade para melhorar sua qualidade de vida.

O projeto é destinado a pessoas de todas as idades, considerando desde crianças até idosos, buscando atender às necessidades específicas de cada faixa etária. Além das famílias, o projeto também considera usuários com necessidades específicas, tais como:

- **Idosos:** moradores que necessitam de ambientes acessíveis, seguros e confortáveis, com atenção especial a aspectos como mobilidade reduzida e proximidade de serviços de saúde.
- **Crianças e jovens:** que demandam espaços de lazer, áreas verdes e ambientes seguros para seu desenvolvimento e socialização.
- **Pessoas com deficiência:** que precisam de adaptações arquitetônicas para garantir acessibilidade plena, como rampas, portas mais largas e banheiros adaptados.

Também fazem parte do grupo de usuários os trabalhadores que atuam no condomínio, como síndicos, porteiros e zeladores, que poderão residir no local, contribuindo para a manutenção e segurança do empreendimento.

O projeto considera ainda a comunidade local como usuária indireta, que poderá se beneficiar da melhoria das condições urbanas e dos espaços públicos, promovendo a integração social e o fortalecimento do tecido comunitário.

Por ser uma habitação de interesse social, os usuários estarão incluídos no programa minha casa minha vida. O projeto atende as famílias de todas as faixas desde a 1 até a faixa 4. Normalmente nestes casos, o governo encaminha as pessoas que se cadastram no programa a essas moradias.



A habitação de interesse social (HIS) é regida por um conjunto de leis, normas e políticas públicas em diferentes níveis federativos que estabelecem diretrizes para garantir o direito à moradia digna e promover a inclusão social e urbana da população de baixa renda.

4.2- Diretrizes Federais

No âmbito nacional, o principal marco regulatório é a Constituição Federal de 1988, que assegura o direito à moradia no artigo 6º, como direito social fundamental. Complementando essa garantia constitucional, destaca-se o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que institui diretrizes para o desenvolvimento urbano sustentável e a política urbana, incluindo a habitação de interesse social. O Estatuto estabelece instrumentos como o parcelamento, uso e ocupação do solo para viabilizar projetos habitacionais e promover a regularização fundiária.

Além disso, a Política Nacional de Habitação e o programa Minha Casa, Minha Vida são importantes instrumentos federais que financiam e fomentam a construção de moradias populares, seguindo critérios técnicos e sociais para atender famílias de baixa renda.

4.3- Diretrizes Estaduais - Goiás

No Estado de Goiás, as diretrizes para a habitação de interesse social são complementadas pela legislação estadual que regulamenta a política habitacional e o planejamento urbano, em consonância com as normas federais. Um exemplo é a Lei Estadual nº 18.462/2016, que institui a Política Estadual de Desenvolvimento Urbano e Regional, destacando a importância da inclusão social e da regularização fundiária para populações vulneráveis.

O governo de Goiás também mantém programas habitacionais próprios, articulados com o Governo Federal, para viabilizar moradia adequada para famílias de baixa renda, respeitando diretrizes de localização, qualidade e sustentabilidade.

4.4- Diretrizes Municipais - Goiânia

No município de Goiânia, as diretrizes são definidas principalmente pelo Plano Diretor Municipal, conforme previsto pelo Estatuto da Cidade. O Plano Diretor de Goiânia estabelece normas para o uso e ocupação do solo, reserva de áreas para habitação popular e incentivos para projetos de interesse social, buscando integrar os assentamentos à malha urbana da cidade.

Adicionalmente, o município pode contar com legislações específicas e programas municipais de habitação, que regulam os procedimentos para a regularização fundiária e a oferta de infraestrutura adequada para a população de baixa renda.



4.5- Leis Federais

1. Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)

- Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal.
- Estabelece diretrizes para a política urbana e o direito à cidade.
- Prioriza a função social da propriedade e instrumentos para promoção de HIS, como:
 - ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social)
 - Usucapião urbano
 - Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios
 - Outorga onerosa do direito de construir

2. Lei nº 11.124/2005 – Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS)

- Cria o SNHIS e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS).
- Objetivo: financiar programas destinados à população de baixa renda.
- Requer que estados e municípios criem conselhos e fundos locais para acessar os recursos.

3. Lei nº 13.465/2017 – Regularização Fundiária Urbana (Reurb)

Institui procedimentos para regularização fundiária urbana, inclusive para núcleos informais.

Cria duas categorias:

- Reurb-S (Social): voltada à população de baixa renda.
- Reurb-E (Específica): para os demais casos.

4. Lei nº 14.118/2021 – Programa Casa Verde e Amarela

- Substitui o antigo "Minha Casa Minha Vida".
- Foco em financiamento habitacional para famílias de baixa renda, regularização fundiária e melhoria habitacional.

5. Lei nº 14.620/2023 – Retomada do Programa Minha Casa, Minha Vida

A Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023, reinstaura o Minha Casa, Minha Vida (MCMV) como programa principal de habitação de interesse social no Brasil. Essa mudança representa um retorno à marca e às diretrizes anteriores à criação do Casa Verde e Amarela, com novas adaptações voltadas ao contexto atual do déficit habitacional.

6. Constituição Federal (Art. 6º e Art. 182)

Art. 6º: inclui a moradia como direito social.

Art. 182: trata da função social da cidade e da propriedade, base para políticas habitacionais inclusivas.

4.6- Normas Técnicas e Urbanísticas

1. NBR 15575 – Desempenho de Edificações Habitacionais

Define requisitos mínimos de desempenho para edifícios residenciais, inclusive os de interesse social.

Critérios: segurança, habitabilidade, sustentabilidade.

2. NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

Exige que a HIS respeite padrões mínimos de acessibilidade.



3. Normas locais e Planos Diretores

Municípios devem prever instrumentos urbanísticos específicos nos Planos Diretores para HIS.

As ZEIS são um exemplo importante – definem áreas destinadas prioritariamente para moradias populares.

4.7- Plano Diretor

O Plano Diretor de Goiânia de 2022, instituído pela Lei Complementar nº 349/2022, estabelece diversas normas específicas voltadas à Habitação de Interesse Social (HIS), visando garantir o direito à moradia digna para a população de baixa renda. A seguir, destaca-se os principais dispositivos relacionados:

- **Áreas Especiais de Interesse Social (AEIS)**

O Plano Diretor define as Áreas de Programas Especiais de Interesse Social, conforme os artigos 210 a 212 da Lei Complementar nº 349/2022. Essas áreas são classificadas em:

AEIS I: Áreas com posses urbanas a serem regularizadas.

AEIS II: Loteamentos ilegais ou clandestinos passíveis de regularização.

AEIS III: Imóveis destinados a políticas habitacionais municipais para população de menor poder aquisitivo.

- **Parâmetros Urbanísticos e Edifícios para HIS**

A regulamentação específica para empreendimentos de HIS foi estabelecida por meio de legislação complementar, que define:

Normas urbanísticas especiais para uso e ocupação do solo.

Prioridade na tramitação de processos administrativos relacionados a projetos de HIS.

Isenção de Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) para empreendimentos de HIS.

Parcerias público-privadas para viabilização financeira de projetos habitacionais.

- **Procedimentos para Inclusão de Imóveis em AEIS III**

A inclusão de imóveis na categoria AEIS III requer:

Solicitação prévia do empreendedor ao órgão municipal de planejamento urbano.

Análise técnica por parte do município para aprovação da inclusão.

Possibilidade de parcerias entre o poder público e o setor privado, com o município podendo arcar com custos de infraestrutura em troca de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda.

05-ESTUDO DO LUGAR



Brasil- Goiás

Goiânia

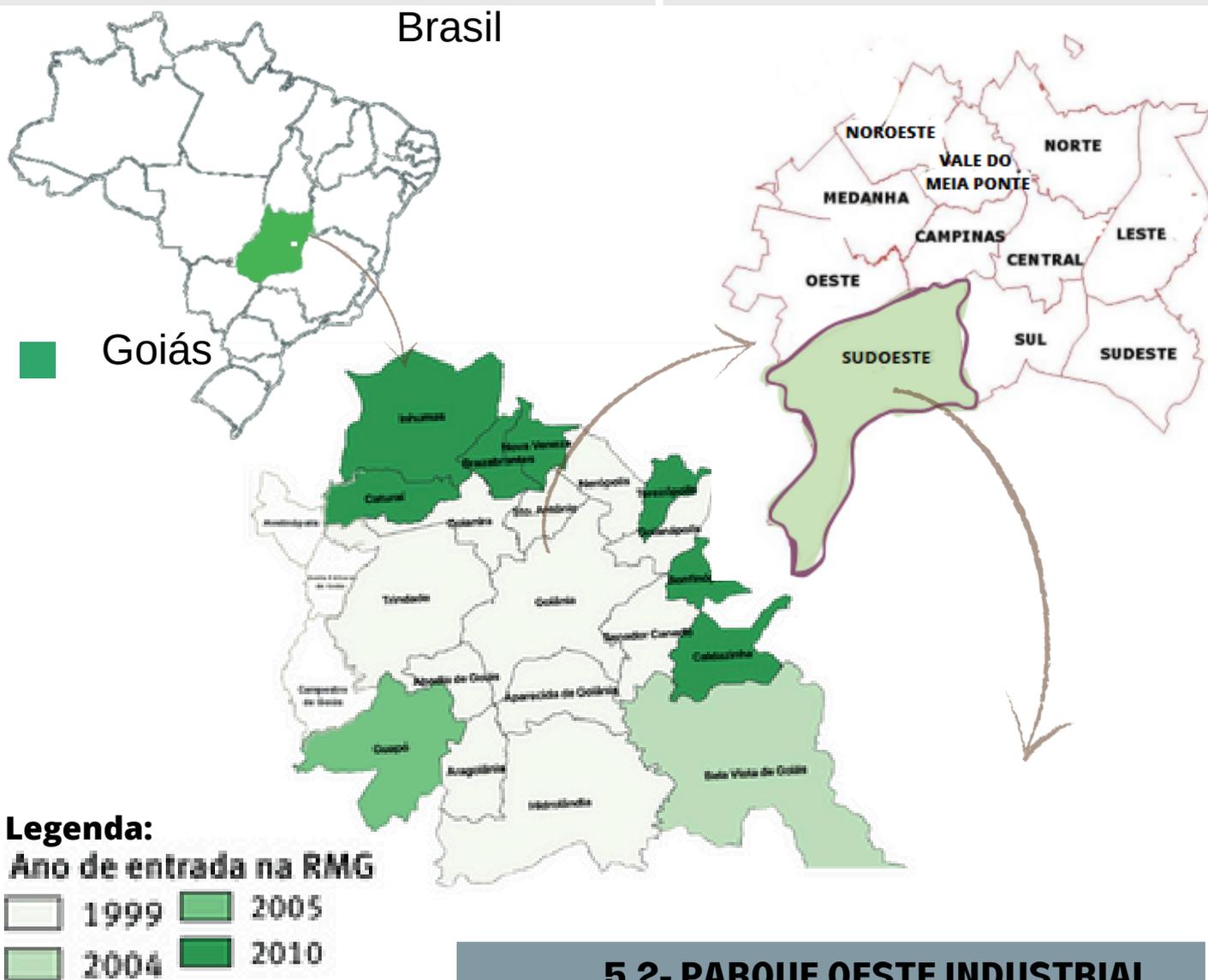
Região: Sudoeste

Setor: **Parque Oeste Industrial**

5.1 - LUGAR

01- MAPA DO BRASIL- GOIÁS-GOIÂNIA

02- MAPA DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA- GO.



O bairro Parque Oeste Industrial está situado na região Sudoeste de Goiânia e se destaca por sua excelente mobilidade e fácil acesso. A área conta com diversos equipamentos de saúde e educação, além de um parque nas proximidades, proporcionando aos moradores acesso a recursos essenciais que contribuem para uma qualidade de vida excelente.

5.2.1 - LUGAR-(BAIRR)

Figura 07 :Bairro Parque Oeste industrial



Fonte: Google Maps
Modificado por Laíse Bianchi

O bairro Parque Oeste Industrial, situado na região sudoeste de Goiânia, tem passado por significativas transformações urbanísticas desde sua criação em 1957. Inicialmente desenvolvido sem infraestrutura adequada, o bairro enfrentou desafios relacionados à ocupação irregular e à falta de serviços básicos.

O bairro exemplifica os desafios e as possibilidades do planejamento urbano em áreas que passaram por ocupações irregulares e careciam de infraestrutura. Com investimentos públicos e privados, e sob a orientação do Plano Diretor, o bairro tem se transformado em uma região mais estruturada e com melhores condições de vida para seus habitantes.

5.2.2- Histórico e Urbanização

Nos anos 2000, o bairro ganhou notoriedade devido à ocupação conhecida como "Sonho Real", onde milhares de famílias sem-teto ocuparam áreas desabitadas. Em 2005, uma ação de desocupação resultou em confrontos violentos, com mortes e centenas de feridos. Esse episódio marcou profundamente a história do bairro e evidenciou a necessidade de políticas públicas mais eficazes para habitação e urbanização

5.2.3 - PLANO DE URBANIZAÇÃO PARQUE OESTE INDUSTRIAL



Fonte: Mapa Fácil

• **Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura**

A partir da década de 2010, o Parque Oeste Industrial passou por um processo de revitalização e desenvolvimento. Um dos marcos desse processo foi a construção do Parque Sebastião Júlio Aguiar, inaugurado em 2020.

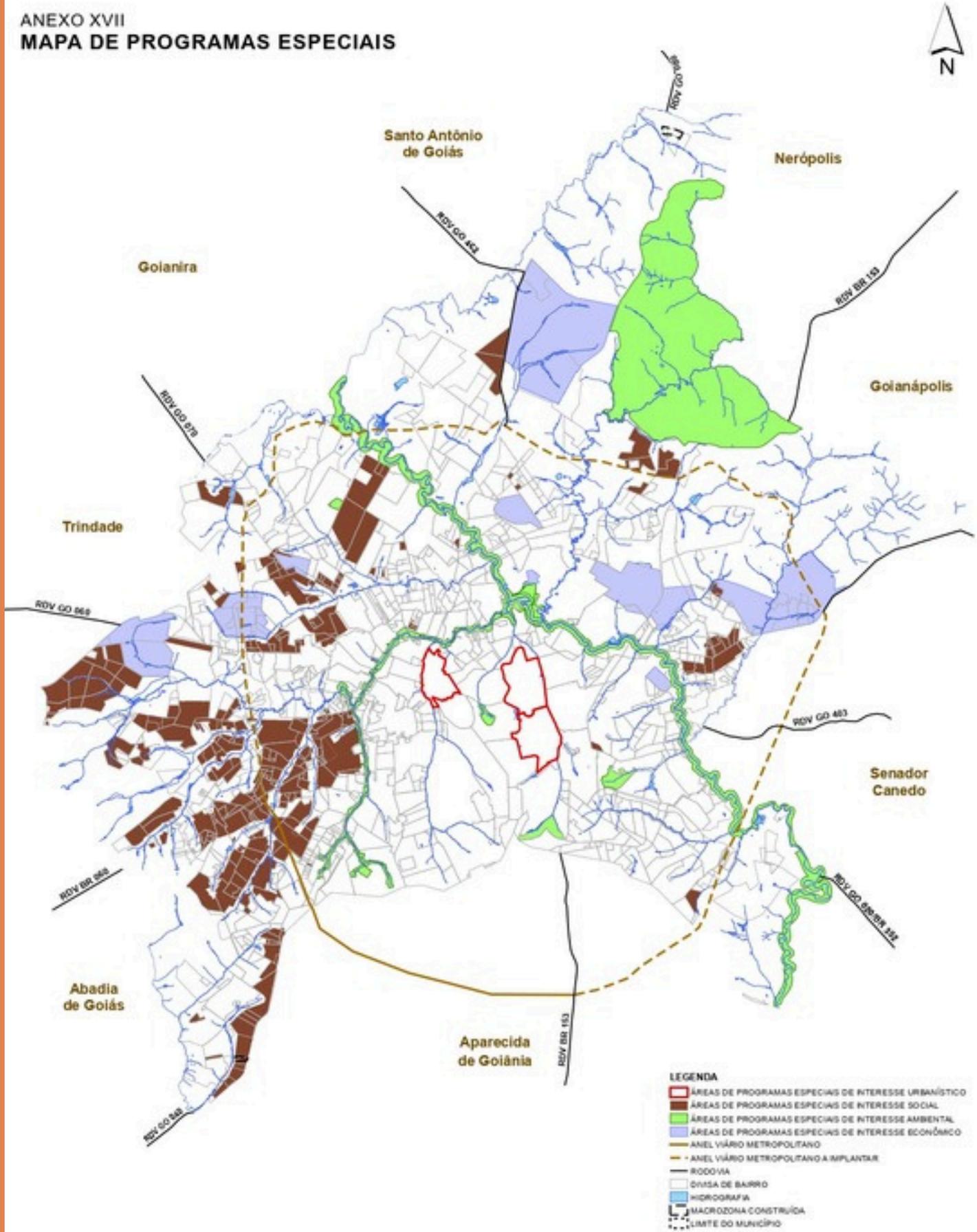
Além disso, o bairro tem atraído investimentos imobiliários significativos. O empreendimento Eldorado Parque, iniciado em 2012, exemplifica esse crescimento, com a construção de condomínios residenciais, instalação de equipamentos urbanos essenciais e implementação de tecnologias de segurança, como monitoramento por câmeras e a presença do 42º Batalhão da Polícia Militar.

• **Plano Diretor e Ordenamento Territorial**

O Plano Diretor de Goiânia, especialmente após sua revisão em 2022, tem orientado o desenvolvimento urbano do Parque Oeste Industrial. O bairro está inserido em áreas designadas para adensamento controlado, o que implica em limites para a altura e densidade das construções, visando um crescimento equilibrado e sustentável. Essas diretrizes buscam assegurar que o desenvolvimento do bairro ocorra de forma ordenada, respeitando as características locais e promovendo a qualidade de vida dos moradores.

Figura 08: Mapa de Programas Especiais

**ANEXO XVII
MAPA DE PROGRAMAS ESPECIAIS**

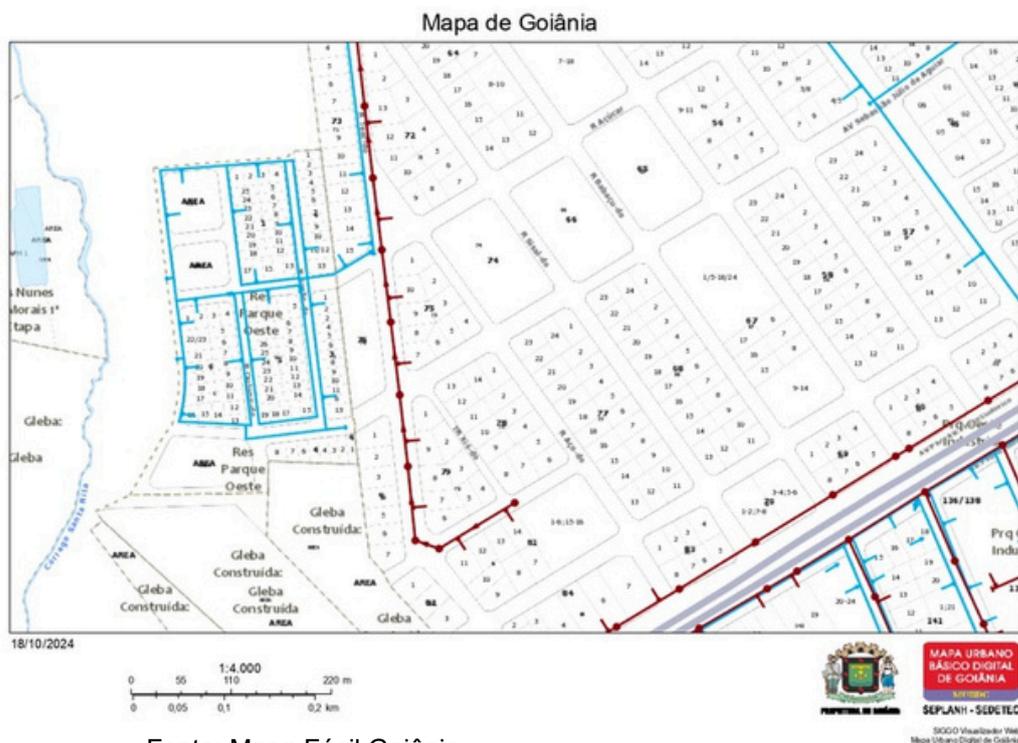


Projeção cartográfica: Universal Transversa de Mercator Meridiano Central: 51° W. Gr. Datum: Sirgas 2000
 Goiânia - GO - 2023
 Fontes:
 IBGE, MUBDO-Mapa urbano digital de Goiânia, Prefeitura Municipal de Goiânia
 Elaboração do Mapa:
 Thiago Elias de Souza
 Téc. em Geoprocessamento

SEPLANH | Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação
PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA
PROGRAMAS ESPECIAIS
 ANEXO XVII

5.2.4 - INFRAESTRUTURA

Figura 09: Mapa de água e esgoto

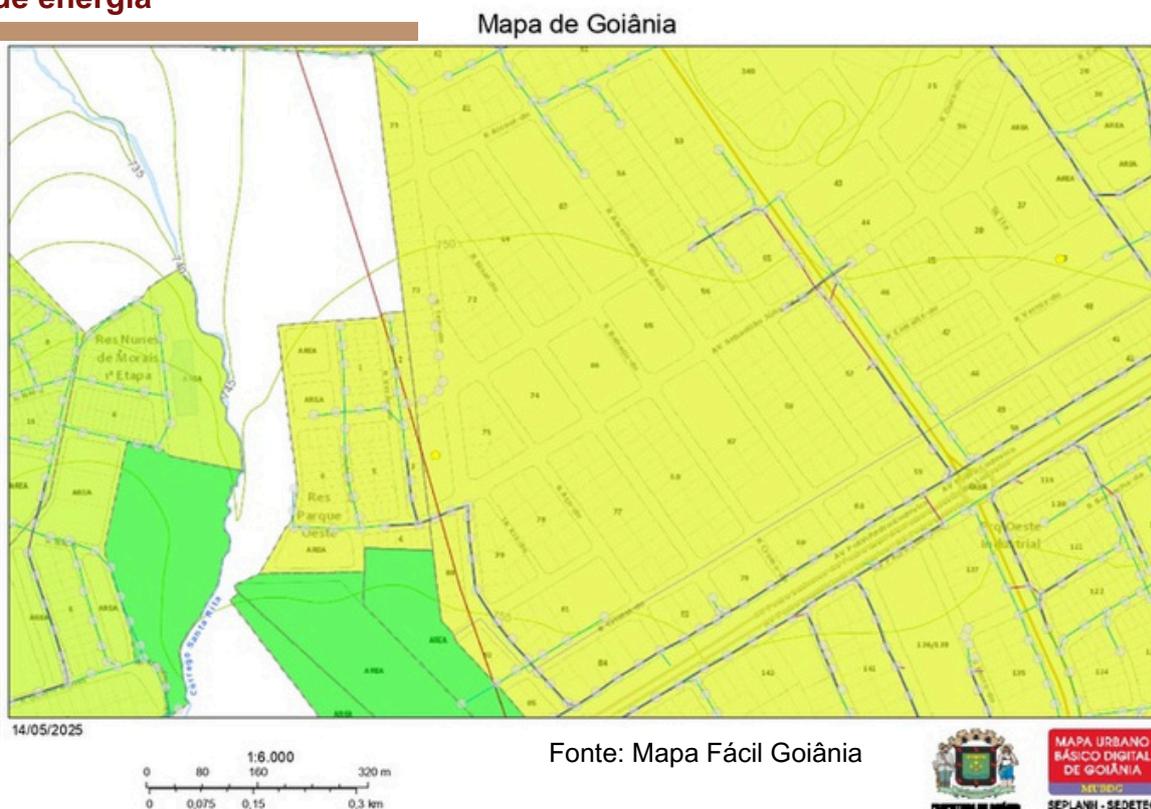


Fonte: Mapa Fácil Goiânia

O terreno é composto por duas quadras com uma via no centro. Uma delas possui rede de esgoto, porém a outra não. Ambas as quadras não possuem rede de água, porém na quadra próxima a quadra 75 possui rede de água. Ao redor delas possuem outras quadras sem água e esgoto.

Figura 10: Mapa de energia

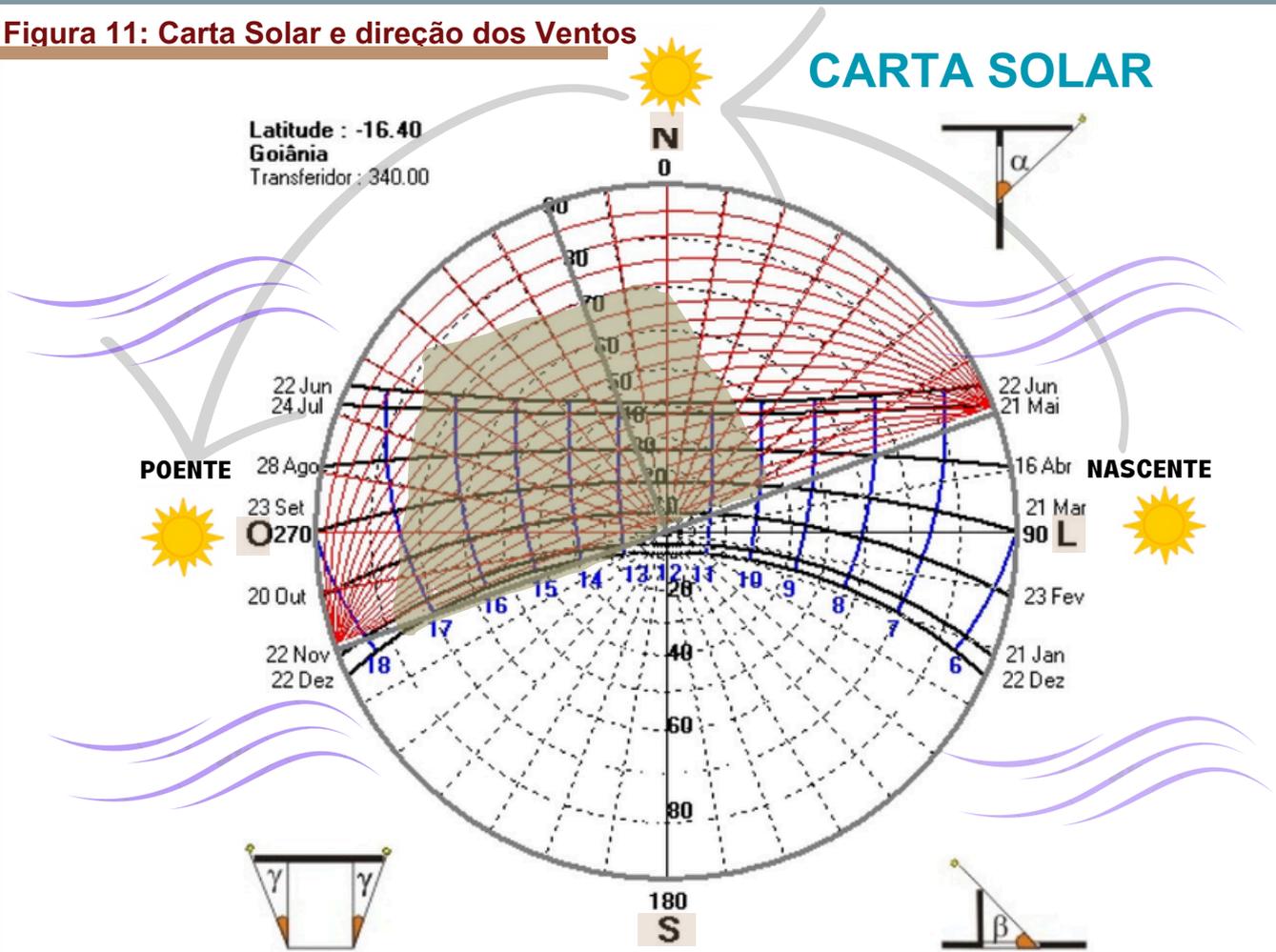
O bairro possui iluminação pública e postes em quadras ocupadas, porém nas quadras em estudo não possui iluminação pública e nem postes de energia.



Fonte: Mapa Fácil Goiânia

5.2.5 - INSOLAÇÃO E DIREÇÃO DOS VENTOS:

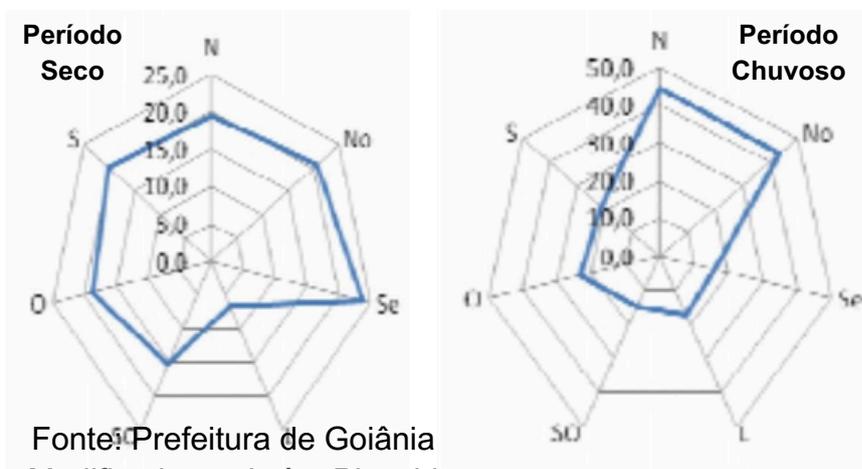
Figura 11: Carta Solar e direção dos Ventos



Fonte: Aplicativo Sol-Ar
Modificado por Thaynah de Fátima

A direção anual predominante dos ventos em Goiânia de acordo com estudos feitos ao longo dos anos, de acordo com o Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) é Noroeste (NO) e sudeste (SE) no período seco e norte (N) e noroeste (NO) no período chuvoso. Dependendo das condições climáticas esses dados podem acabar mudando.

Figura 12: Direção dos Ventos período seco e chuvoso



5.2.6 - VIAS EM TORNO DO TERRENO:

Figura 13: Vias de Acesso ao Terreno



Fonte: Google Maps

A rua o Tear é bastante movimentada, pois frequentemente passam veículos e onibus nesta via. Ela leva para as Ruas do Açúcar e dos Industriais que são bem menos movimentadas. Ambas levam pras ruas do Aço e do Sisal que também são pouco movimentadas.

Vias que passam pelo terreno e suas classificações:

- Rua do Tear - Via Coletora
- Rua dos Industriais - Via Local
- Rua do Aço - Vila Local
- Rua do Açúcar - Via Local
- Rua do Sisal - Via Local

LEGENDA:

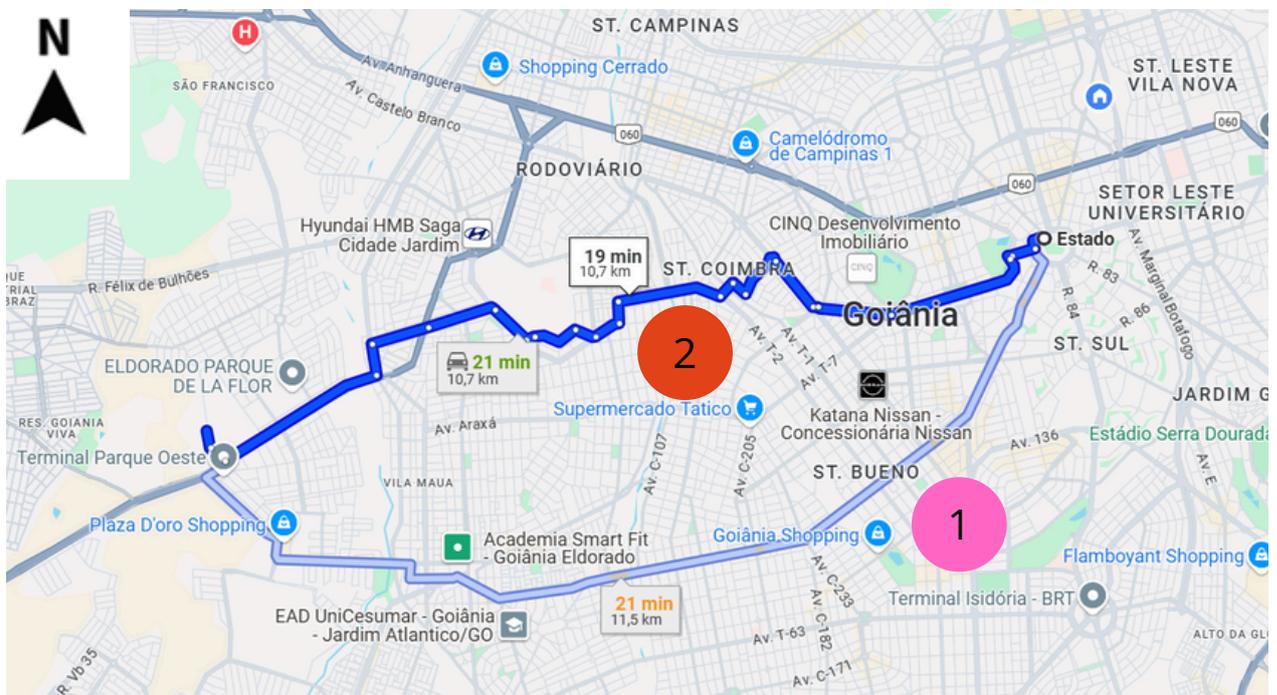
 **VIA COLETORA**

 **VIA LOCAL**

ACESSO AO TERRENO:

5.2.7 - ACESSO AO TERRENO:

Figura 14: Acesso ao Terreno



Fonte: Google Maps

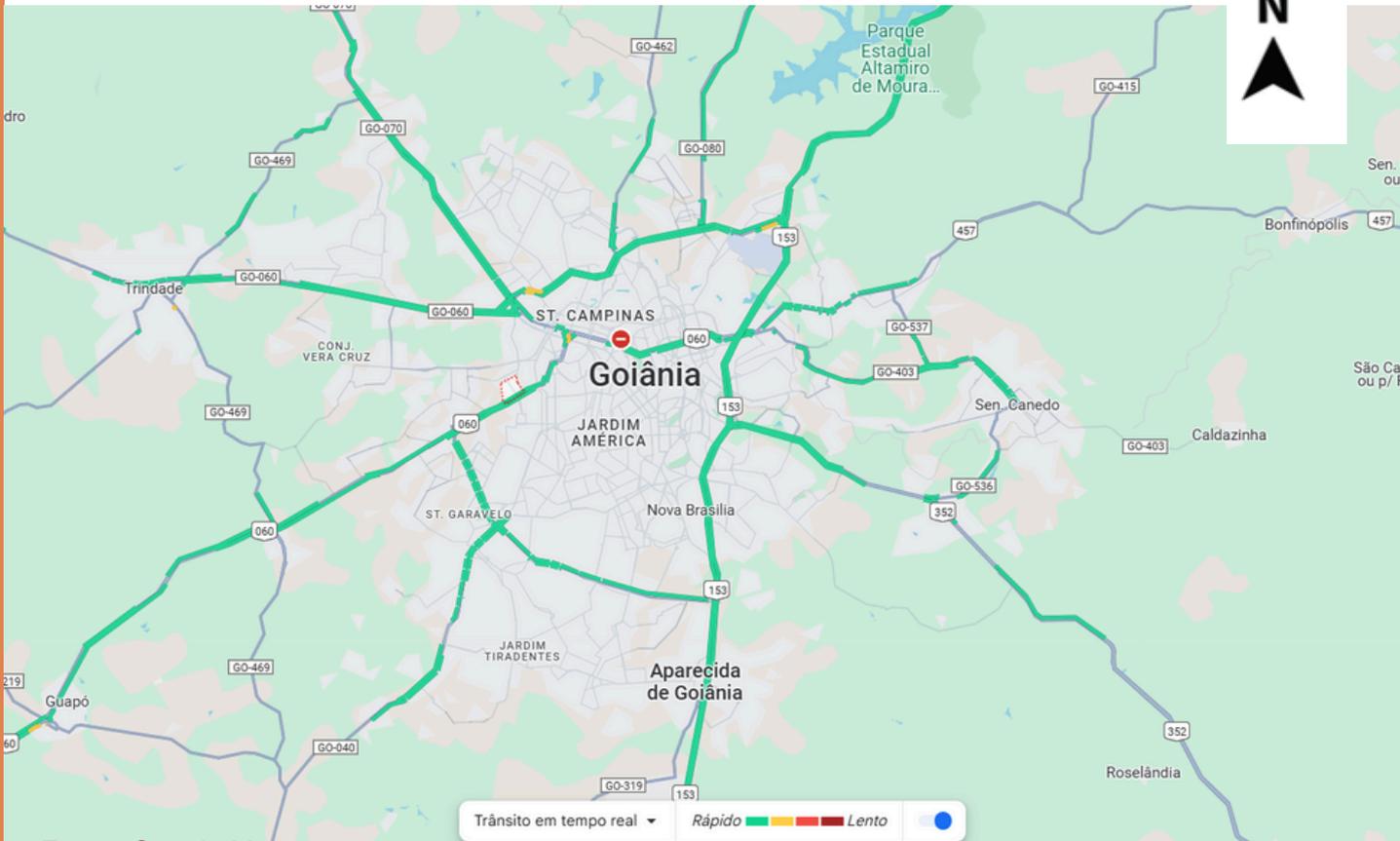
Modificado por Laíse Bianchi

1- Av. 85 - Av. T9 - Rua Leonardo da Vince - Av. Milão - Rua do Cobre - Av. Pedro Ludovico - Rua do Petróleo - Rua do Tear

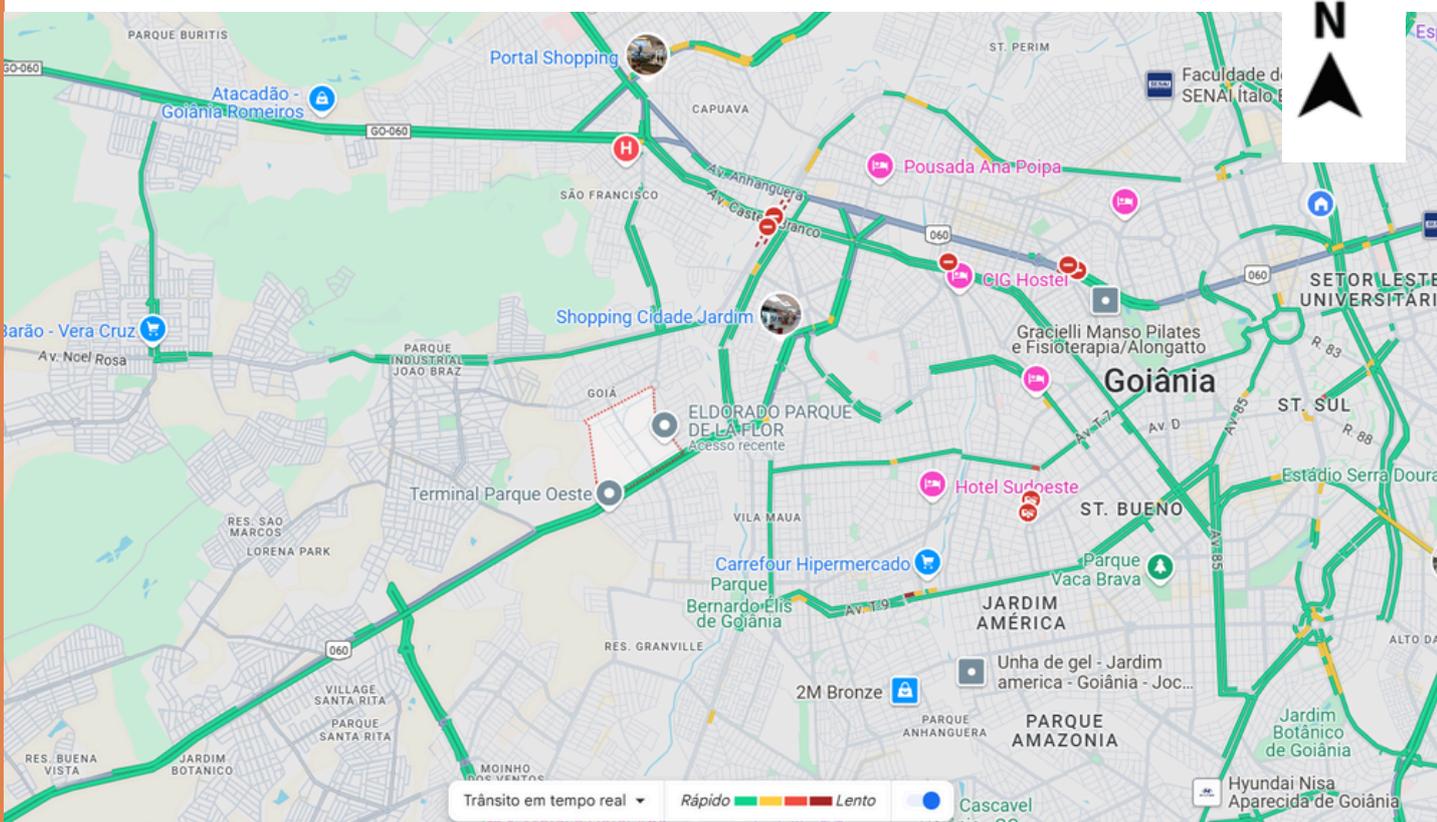
2 - Praça Doutor Pedro Ludovico Teixeira - Rua Dona Gercina Borges Teixeira - Alameda dos Buritis - Av. Assis Chateaubriand - Av. Castelo Branco - Rua 261 - Rua 284 - Av. T2 - Av. Fusijama - Rua Antonio Aidilio Melo - Rua Mal. Lino de Goiás - Av. Lineu Machado - Av. Neddermeyer - Av. Consolação - Av. Pedro Ludovico - Rua do Petróleo - Rua do Tear

5.2.8 - MAPA VIÁRIO:

Figuras 15 e 16: Sistema Viário



Fonte: Google Maps

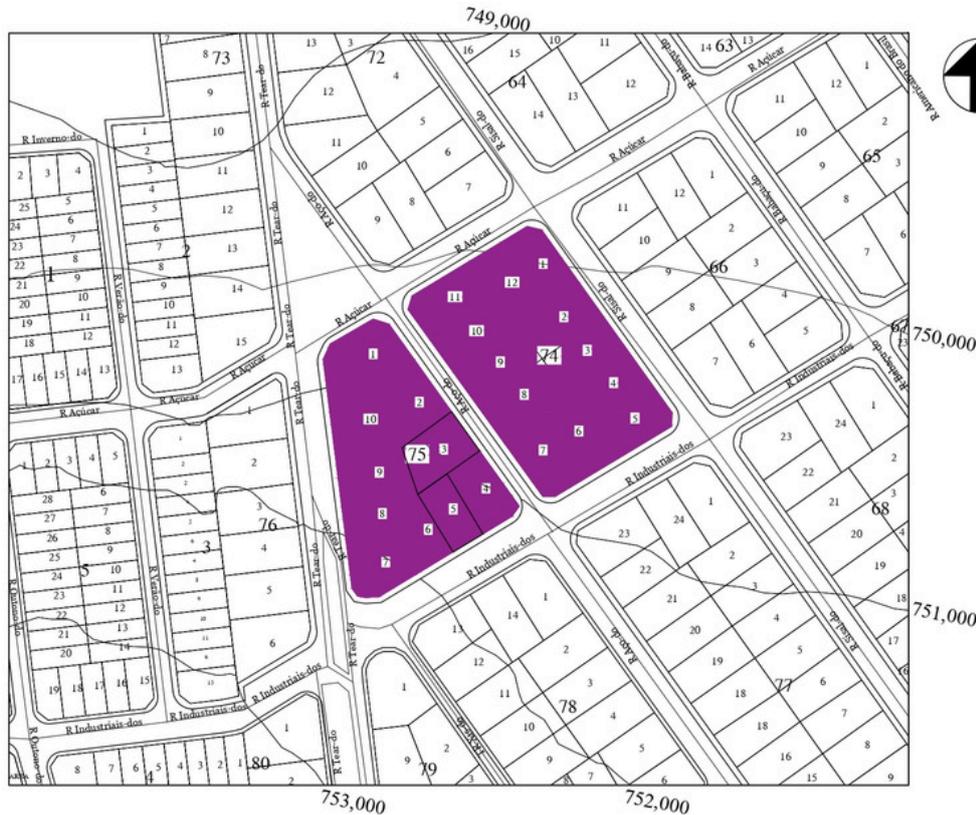


Fonte: Google Maps

5.2.9 - PLANTAS DE SITUAÇÃO:

Legenda:

- Gleba antes da junção
- Gleba depois da junção



PLANTA DE SITUAÇÃO (ANTES DA JUNÇÃO DA GLEBA)

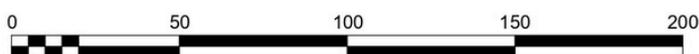


ESCALA 1:2000

O terreno está localizado no bairro Parque Oeste Industrial. Ele é formado por duas quadras a 74 e 75. As medidas das quadras são: 74 - 8238,06m² , 75 - 9951,65m². O valor somado das duas quadras é igual a 18249,71m², porém somando o valor da rua entre elas com as quadras, o terreno terá um valor total de 19.840, 57m².



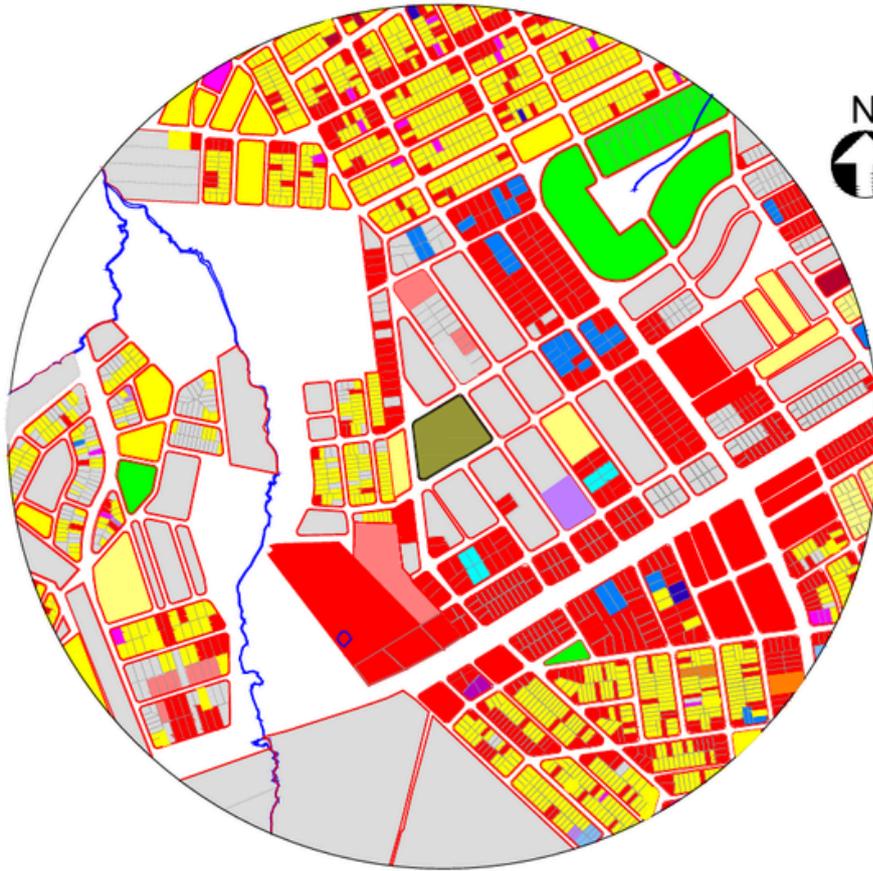
PLANTA DE SITUAÇÃO (DEPOIS DA JUNÇÃO DA GLEBA)



ESCALA 1:2000

5.2.10- PARQUE OESTE INDUSTRIAL

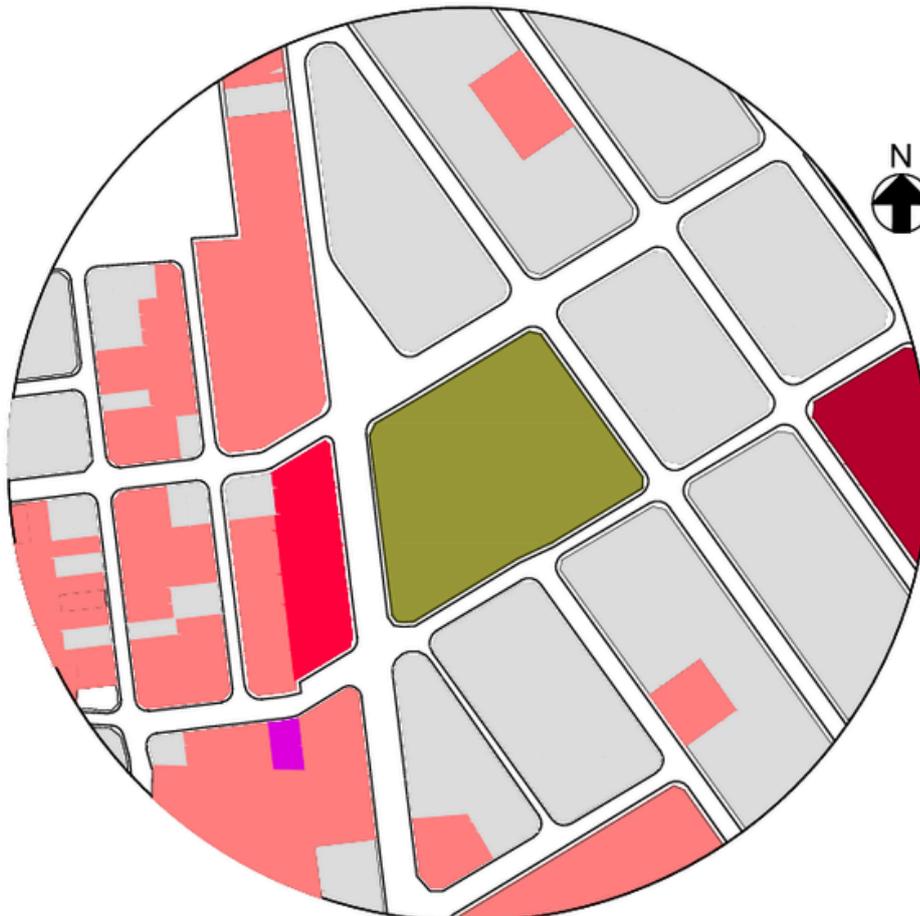
03- MAPA DO USO DE SOLO



Legenda:

- Residências multifamiliares
- Residências Unifamiliares
- Comércio e Serviço
- Parque e Praça
- Terminal
- Educação
- Templo
- Saúde
- Estacionamento
- Polícia
- Hospedagem
- Indústria
- Depósito
- Lazer
- Vazios
- Gleba em Estudo
- Hidrografia

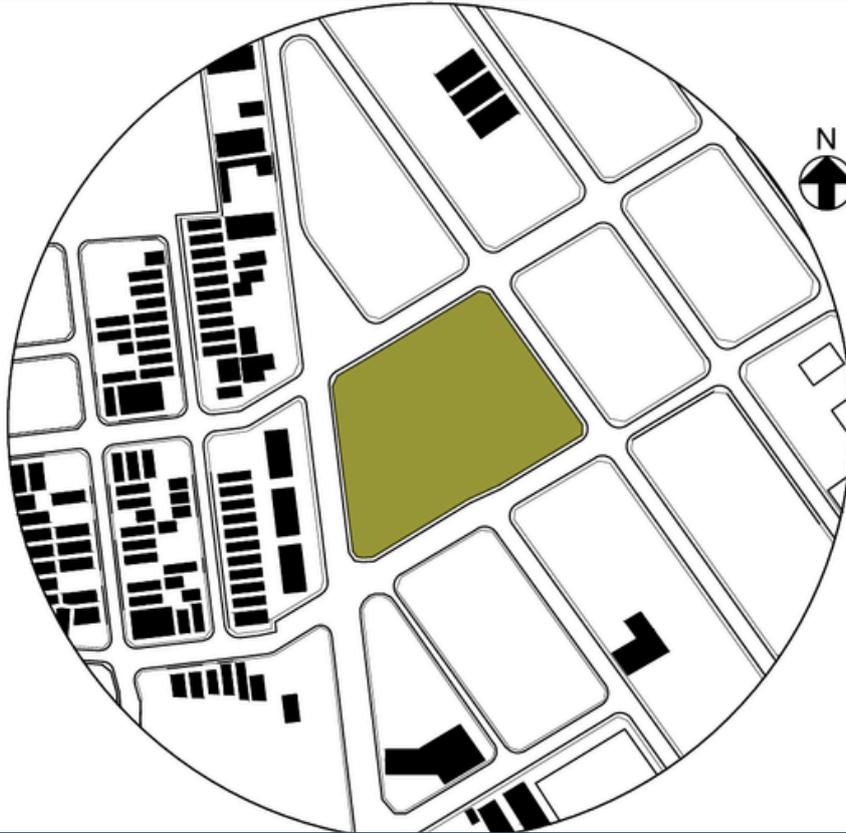
04- MAPA DE GABARITO



Legenda:

- 01 a 02 pavimentos
- 03 a 04 pavimentos
- 05 a 10 pavimentos
- 20 ou mais pavimentos
- Vazios

05- MAPA DE CHEIOS E VAZIOS



Legenda:

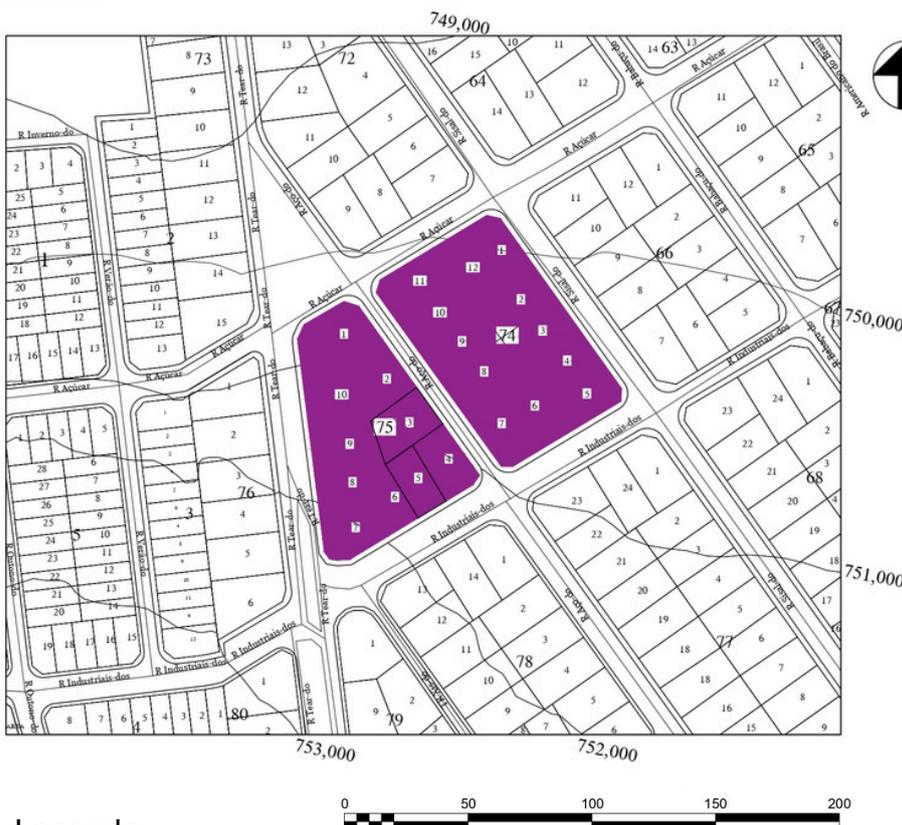
- Cheios
- Vazios
- Lote

PLANTA
MOSTRANDO A
TOPOGRAFIA
DO TERRENO

06- MAPA DA TOPOGRAFIA

Analisando a topografia, observa-se que o terreno em uma direção cai 2 metros de altura em 200 metros de comprimento, e 1 metro de altura em 100 metros, ou seja, possui apenas 1% de inclinação.

• Figura 17,18 e 19: Perfil de Elevação do Terreno



Legenda:

- Lote em Estudo



Fonte: Google Earth

5.2.11- FOTOS DO LOCAL: Situado no bairro Parque Oeste Industrial e é composto por duas quadras, identificadas como (74 e 75).

IMAGEM: GLEBA 74 e 75



FOTOS 1 : TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTOS 2: TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTOS 3: TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTOS 4: TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTO 5: TIRADA POR PAULO ROQUE



FOTOS 6: TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTO 7: TIRADA POR PAULO ROQUE



FOTOS 8: TIRADAS POR PAULO ROQUE



FOTO 9: TIRADA POR PAULO ROQUE

5.2.12- ANÁLISE DO TERRENO:

O terreno possui algumas estradas de chão, menos na Rua do Tear que já tem asfalto. O terreno possui uma vegetação presente com grama alta. Algumas árvores estão presentes no local e também não há postes, ou seja, não possui energia elétrica. Uma das quadras do terreno está com uma cerca envolta dela.

5.2.13- JUSTIFICATIVA DO LUGAR

Goiania é a capital do estado de Goiás localizada na região Centro-Oeste do Brasil. De acordo com o IBGE, a população de Goiânia em 2022 era de 1.437.366 habitantes. A cidade tem uma densidade demográfica de 1.970,9 habitantes por quilômetro quadrado.

Goiânia é uma cidade metropolitana que inclui os seguintes municípios: Abadia de Goiás, Aparecida de Goiânia, Aragoiânia, Bela Vista de Goiás, Bonfinópolis, Brazabrantes, Caldazinha, Caturai, Goianópolis, Goianira, Guapó, Hidrolândia, Inhumas, Nerópolis, Nova Veneza, Santo Antônio de Goiás, Senador Canedo, Terezópolis de Goiás e Trindade.

A cidade está em constante crescimento, pessoas de diversos lugares vêm a cidade para morar, trabalhar, estudar, entre outros. O município é a segunda maior aglomeração urbana do Centro-Oeste do Brasil, ficando atrás apenas da capital federal, Brasília. O crescimento urbano de Goiânia é marcado por movimentos migratórios, já que, desde sua fundação, a cidade recebeu diversas ondas de imigrantes..

O município de Goiânia é dividido em 680 bairros e setores, que estão distribuídos em sete regiões, de acordo com a sua posição geográfica. O bairro Parque Oeste Industrial fica a noroeste (NO) de Goiânia. O local possui boa mobilidade, fácil acesso, equipamentos de saúde, educação, um parque próximo,entre outros, oferecendo acesso a recursos essenciais para obter uma qualidade de vida excelente.

A região não possui habitação social pensando nas pessoas de baixa renda que não tem acesso a uma moradia. A cidade de Goiânia e os bairro Parque Oeste Industrial, possui características que permitem a construção de uma habitação de interesse social, além de ter equipamentos e infraestrutura urbana de qualidade para os moradores, promove o crescimento populacional dessas regiões e o seu desenvolvimento urbano.

06-PROJETO



6.1- DIRETRIZES DO PROJETO

RESIDENCIAL MARANATA

O Residencial Maranata foi concebido para ser mais do que uma habitação de interesse social: trata-se da criação de um verdadeiro lar. A partir de estudos do terreno, de seu entorno e da cidade de Goiânia como um todo, identificou-se a carência de moradias sociais que garantam o acesso à habitação digna e de qualidade para a população de baixa renda, atendendo às suas necessidades básicas de forma integral.

O projeto será composto por três blocos habitacionais lineares (fitas), cada um com quatro pavimentos (térreo mais três andares). Cada pavimento contará com 12 apartamentos tipo, sendo que o térreo incluirá dois apartamentos adaptados para pessoas com deficiência (PCD). O acesso aos pavimentos superiores será feito por escadas localizadas em halls internos, eliminando a necessidade de elevadores e reduzindo os custos operacionais e de manutenção.

Com um total de 144 unidades habitacionais – 48 unidades por bloco – o conjunto residencial está dimensionado para acolher aproximadamente 480 pessoas, promovendo uma significativa contribuição à redução do déficit habitacional da região.

A densidade demográfica do terreno, que possui área total de 19.840,57 m², foi calculada a partir da razão entre a população prevista e a metragem quadrada, resultando em cerca de 0,0242 habitantes por metro quadrado. Esse dado é fundamental para fins de planejamento urbano e para a análise da ocupação e aproveitamento do solo.

Além dos blocos residenciais, o projeto contará com um salão de eventos comunitário, destinado a atividades sociais como festas, reuniões e encontros diversos. Esse espaço incluirá: um salão principal, uma varanda externa, fraldário, dois banheiros coletivos e dois banheiros acessíveis (PCD), bem como uma copa/cozinha para a preparação de alimentos durante os eventos. Todo o ambiente será adaptado para acessibilidade universal.

Anexo ao salão de eventos, haverá um núcleo de serviços administrativos e operacionais, composto por: dois sanitários de serviço para funcionários, um DML (depósito de material de limpeza), um depósito de apoio ao salão, uma cozinha funcional para os funcionários e a sala do síndico, com acesso tanto externo quanto interno ao salão. O projeto ainda contempla dois espelhos d'água, um chafariz central e áreas arborizadas, contribuindo para o conforto térmico e paisagístico do local. Também serão distribuídos bancos ao longo do terreno, incentivando a convivência social.



6.1.1- DIRETRIZES DO PROJETO

RESIDENCIAL MARANATA

Para atender à demanda de mobilidade dos moradores e visitantes, foram projetadas três áreas de estacionamento, distribuídas estrategicamente pelo terreno. Estão previstas 164 vagas cobertas com estrutura metálica, sendo: 144 vagas para moradores (uma por apartamento), 20 para visitantes, além de 8 vagas para pessoas com deficiência e 8 vagas para idosos, conforme exigências legais.

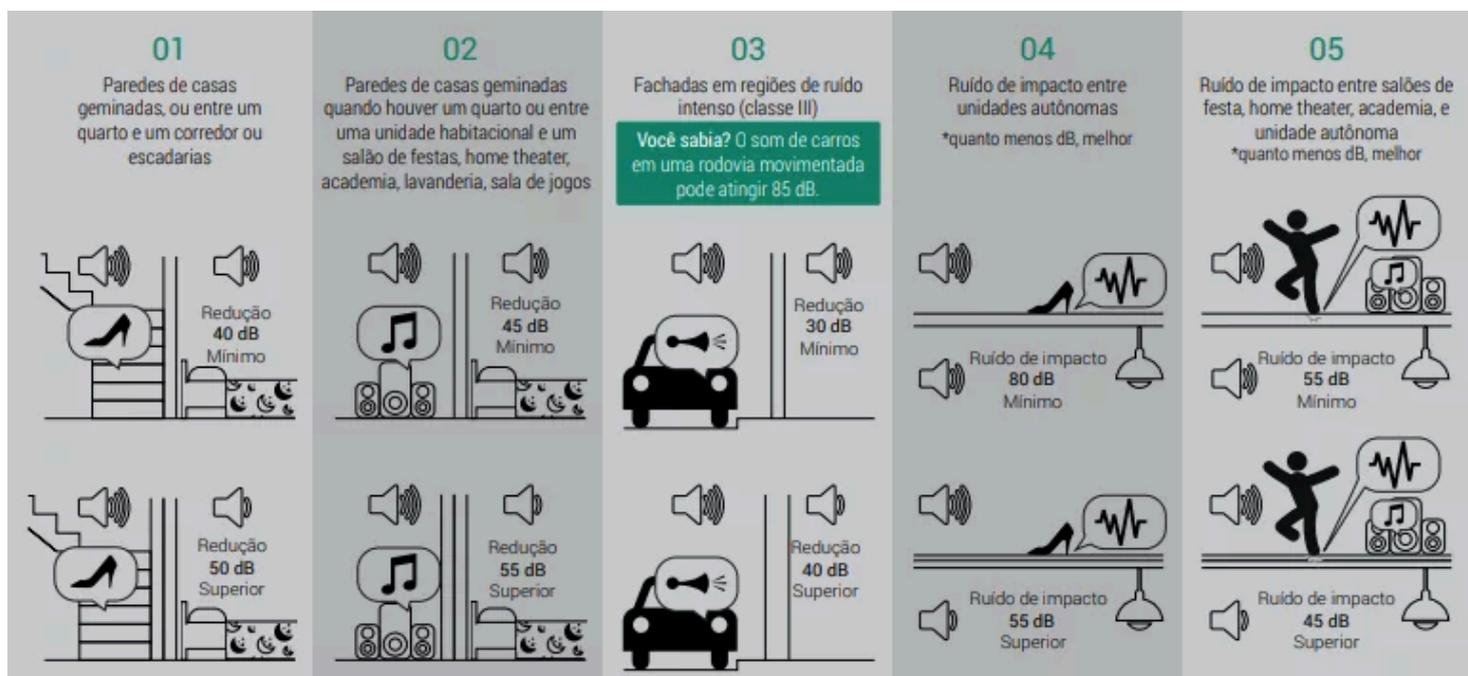
A guarita de controle de acesso contará com espaço funcional para o porteiro, sanitário próprio e visibilidade ampla das entradas de pedestres e veículos. O controle de entrada e saída será centralizado na portaria, garantindo a segurança e monitoramento do fluxo de pessoas e veículos.

O projeto também contempla soluções de isolamento acústico, utilizando materiais de baixo custo e alta eficiência, como pisos flutuantes com lã de vidro e telhas termoacústicas, reduzindo ruídos aéreos e de impacto.

Por fim, o projeto prioriza também o conforto térmico por meio de soluções arquitetônicas que reduzem a incidência solar direta, utilizando materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental, promovendo eficiência energética e contribuindo com os princípios da sustentabilidade urbana.

• ABNT NBR 15575-1 2013 Edificações Habitacionais

Norma sobre isolamento acústico



Fonte: NBR 15575

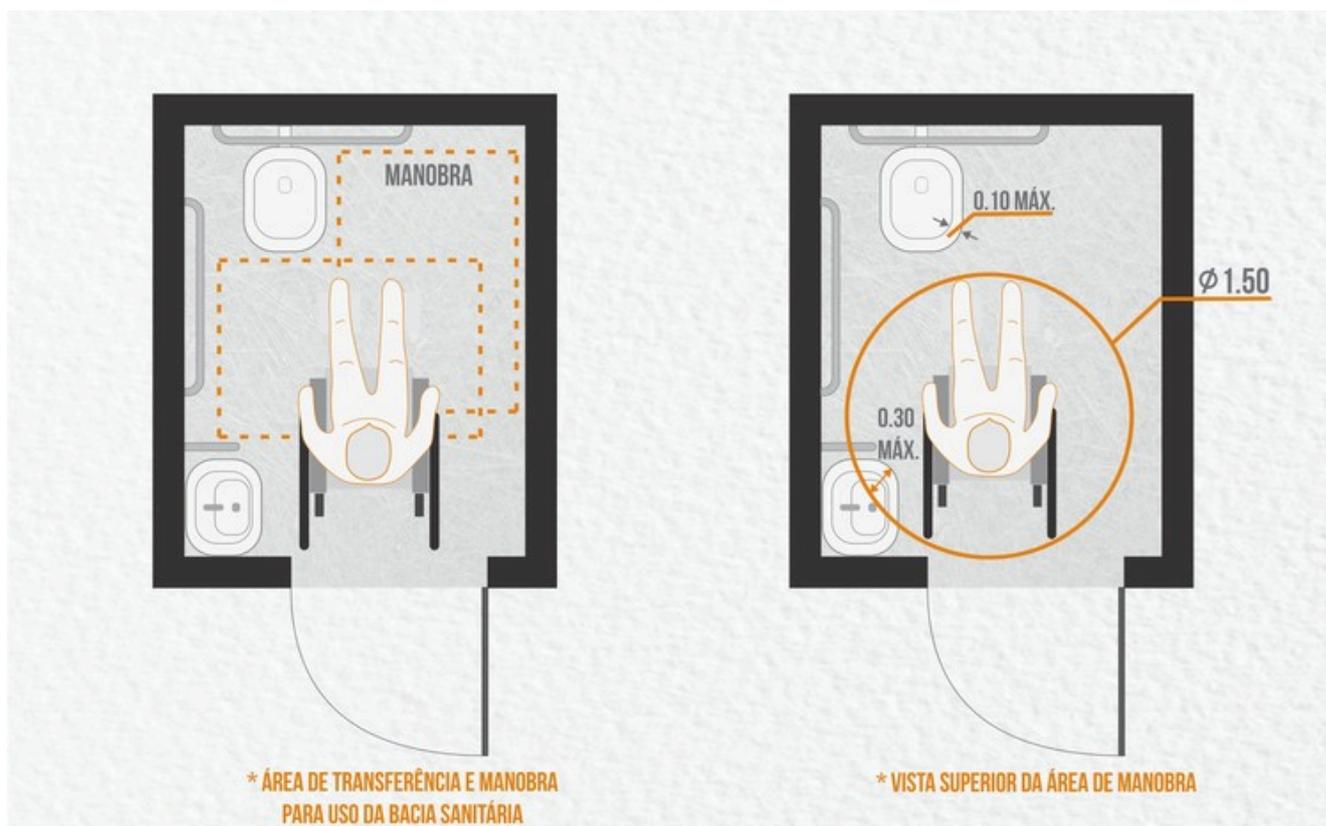
Tais soluções seguem as diretrizes da NBR 15575, garantindo conforto sonoro e desempenho adequado das edificações.

6.1.2- DIRETRIZES DO PROJETO

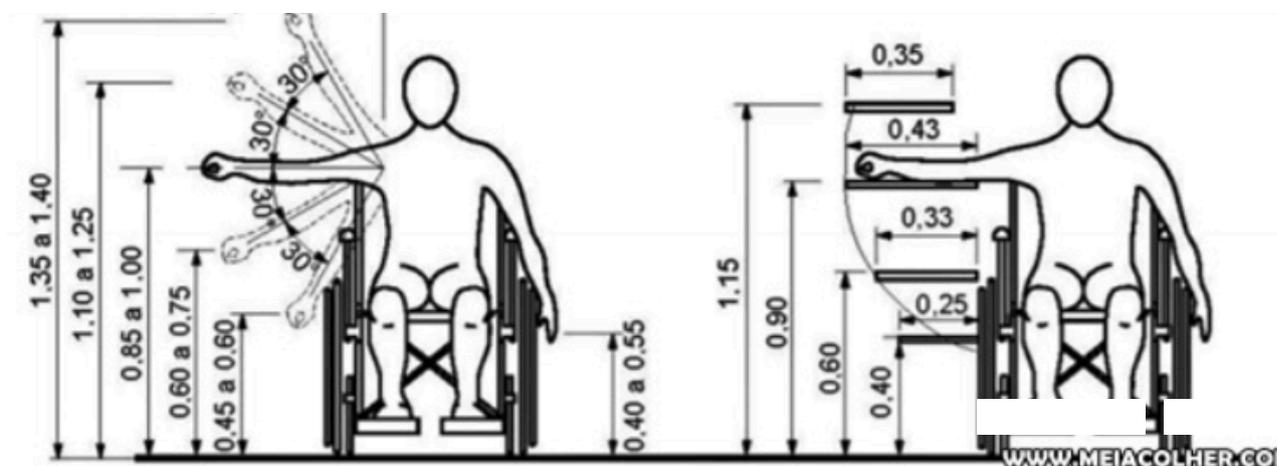
RESIDENCIAL MARANATA

Além da parte acústica, o projeto atenderá integralmente à NBR 9050, que regulamenta a acessibilidade para pessoas com deficiência. Estão previstas rampas de acesso, apartamentos e sanitários adaptados, piso tátil nas calçadas, entre outras medidas que asseguram o direito à mobilidade e à inclusão.

- **ABNT NBR 9050** **Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos**



fonte: NBR 9050



fonte: NBR 9050

6.1.3- DIRETRIZES DO PROJETO

RESIDENCIAL MARANATA

Imagens
Retiradas da
Norma de
Desempenho
NBR 15575

Tabela F.1 – Móveis e equipamentos-padrão

Atividades essenciais/Cômodo	Móveis e equipamentos-padrão
Dormir/Dormitório de casal	Cama de casal + guarda-roupa + criado-mudo (mínimo 1)
Dormir/Dormitório para duas pessoas (2º Dormitório)	Duas camas de solteiro + guarda-roupa + criado-mudo ou mesa de estudo
Dormir/Dormitório para uma pessoa (3º Dormitório)	Cama de solteiro + guarda-roupa + criado-mudo
Estar	Sofá de dois ou três lugares + armário/estante + poltrona
Cozinhar	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia + gabinete + apoio para refeição (duas pessoas)
Alimentar/tomar refeições	Mesa + quatro cadeiras
Fazer higiene pessoal	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário NOTA No caso de lavabos, não é necessário o chuveiro.
Lavar, secar e passar roupas	Tanque (externo para unidades habitacionais térreas) + máquina de lavar roupa
Estudar, ler, escrever, costurar, reparar e guardar objetos diversos	Escritivaninha ou mesa + cadeira

Tabela F.2 – Dimensões mínimas de mobiliário e circulação

Ambiente	Mobiliário			Circulação m	Observações		
	Móvel ou equipamento	Dimensões m					
		l	p				
Sala de estar	Sofá de três lugares com braço	1,70	0,70	Prever espaço de 0,50 m na frente do assento, para sentar, levantar e circular	A largura mínima da sala de estar deve ser de 2,40 m Número mínimo de assentos determinado pela quantidade de habitantes da unidade, considerando o número de leitos		
	Sofá de dois lugares com braço	1,20	0,70				
	Poltrona com braço	0,80	0,70				
	Sofá de três lugares sem braço	1,50	0,70				
	Sofá de dois lugares sem braço	1,00	0,70				
	Poltrona sem braço	0,50	0,70				
	Estante/armário para TV	0,80	0,50	0,50 m	Espaço para o móvel obrigatório		
Mesinha de centro ou cadeira	-	-	-	Espaço para o móvel opcional			
Sala de estar/ jantar Sala de jantar/ copa Copa/cozinha	Mesa redonda para quatro lugares	D = 0,95	-	Circulação mínima de 0,75 m a partir da borda da mesa (espaço para afastar a cadeira e levantar)	A largura mínima da sala de estar/jantar e da sala de jantar (isolada) deve ser de 2,40 m Mínimo: uma mesa para quatro pessoas É permitido leiaute com o lado menor da mesa encostado na parede, desde que haja espaço para seu afastamento, quando da utilização		
	Mesa redonda para seis lugares	D = 1,20	-				
	Mesa quadrada para quatro lugares	1,00	1,00				
	Mesa quadrada para seis lugares	1,20	1,20				
	Mesa retangular para quatro lugares	1,2	0,80				
Mesa retangular para seis lugares	1,50	0,80					
Cozinha	Pia	1,20	0,50	Circulação mínima de 0,85 m frontal à pia, fogão e geladeira	Largura mínima da cozinha: 1,50 m Mínimo: pia, fogão e geladeira e armário		
	Fogão	0,55	0,60				
	Geladeira	0,70	0,70				
	Armário sob a pia e gabinete	-	-			-	Espaço obrigatório para móvel
	Apoio para refeição (duas pessoas)	-	-			-	Espaço opcional para móvel

6.1.4- DIRETRIZES DO PROJETO

RESIDENCIAL MARANATA

Imagens
Retiradas da
Norma de
Desempenho
NBR 15575

Tabela F.2 (continuação)

Ambiente	Mobiliário			Circulação m	Observações
	Móvel ou equipamento	Dimensões m			
		l	p		
Dormitório casal (dormitório principal)	Cama de casal	1,40	1,90	Circulação mínima entre o mobiliário e/ou paredes de 0,50 m	Mínimo: uma cama, dois criados-mudos e um guarda-roupa É permitido somente um criado-mudo, quando o 2º interferir na abertura de portas do guarda-roupa
	Criado-mudo	0,50	0,50		
	Guarda-roupa	1,60	0,50		
Dormitório para duas pessoas (2º dormitório)	Camas de solteiro	0,80	1,90	Circulação mínima entre as camas de 0,60 m Demais circulações, mínimo de 0,50 m	Mínimo: duas camas, um criado-mudo e um guarda-roupa
Dormitório para uma pessoa (3º dormitório)	Criado-mudo	0,50	0,50	-	Espaço para o móvel opcional
	Guarda-roupa	1,50	0,50		
	Mesa de estudo	0,80	0,60	Circulação mínima entre o mobiliário e/ou paredes de 0,50 m	Mínimo: uma cama, um guarda-roupa e um criado-mudo
	Cama de solteiro	0,80	1,90		
	Criado-mudo	0,50	0,50		
	Armário	1,20	0,50		
	Mesa de estudo	0,80	0,60		
			-	Espaço para o móvel opcional	

Tabela F.2 (continuação)

Ambiente	Mobiliário			Circulação m	Observações
	Móvel ou equipamento	Dimensões m			
		l	p		
Banheiro	Lavatório	0,39	0,29	Circulação mínima de 0,4 m frontal ao lavatório, vaso e bidê	Largura mínima do banheiro: 1,10 m, exceto no box Mínimo: um lavatório, um vaso e um box
	Lavatório com bancada	0,80	0,55		
	Vaso sanitário (caixa acoplada)	0,60	0,70		
	Vaso sanitário	0,60	0,60		
	Box quadrado	0,80	0,80		
	Box retangular	0,70	0,90		
	Bidê	0,60	0,60	-	Peça opcional
Área de serviço	Tanque	0,52	0,53	Circulação mínima de 0,50 m frontal ao tanque e máquina de lavar	Mínimo: um tanque e uma máquina (tanque de no mínimo 20 L)
	Máquina de lavar roupa	0,60	0,65		

NOTA 1 Esta Norma não estabelece dimensões mínimas de cômodos, deixando aos projetistas a competência de formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto, evitando conflitos com legislações estaduais ou municipais que versem sobre dimensões mínimas dos ambientes.

NOTA 2 Em caso de adoção em projeto de móveis opcionais, as dimensões mínimas devem ser obedecidas.

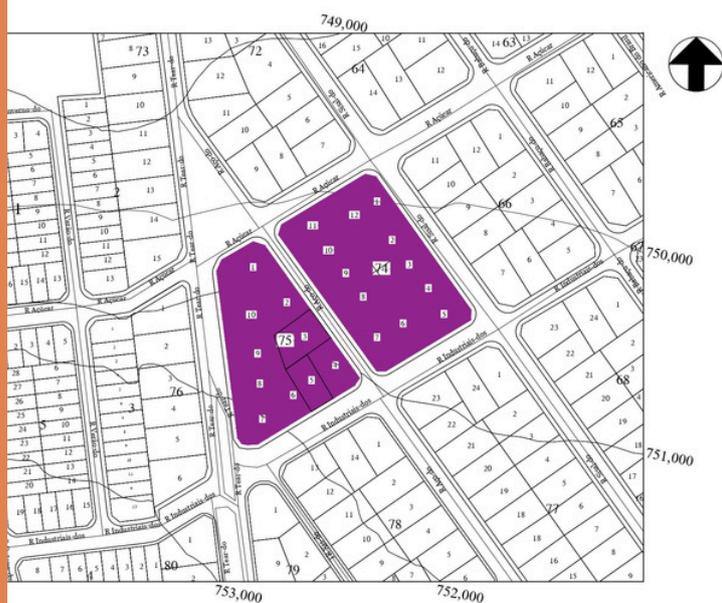
6.1.5- JUSTIFICATIVA PARA A UNIFICAÇÃO DAS QUADRAS

Como parte das diretrizes adotadas para o desenvolvimento do projeto de habitação de interesse social no bairro Parque Oeste Industrial, em Goiânia (GO), optou-se por realizar uma adequação no traçado viário originalmente previsto. Essa intervenção consistiu na supressão de uma via localizada entre duas quadras, com o objetivo de ampliar a área disponível para implantação das unidades habitacionais e espaços de uso coletivo, resultando em uma configuração urbana mais eficiente e integrada.

A decisão foi tomada com base em uma análise técnica do loteamento e está amparada pela legislação urbanística vigente, em especial o Plano Diretor de Goiânia (Lei Complementar nº 349/2022) e a Lei Complementar nº 379/2024, que disciplina parâmetros urbanísticos e edifícios para Habitação de Interesse Social no município. Esses instrumentos permitem ajustes no traçado urbano, desde que devidamente fundamentados e que não comprometam aspectos essenciais como a acessibilidade, a circulação e a integração com a malha urbana existente.

A área obtida por meio da supressão foi incorporada ao projeto urbanístico com a finalidade de qualificar os espaços internos, respeitando critérios de ventilação, insolação, acessibilidade e segurança. Essa decisão permitiu a criação de áreas comuns mais amplas, ruas internas melhor dimensionadas e uma distribuição mais racional das unidades habitacionais, contribuindo para o bem-estar dos moradores e para a sustentabilidade do empreendimento.

Além disso, a proposta está em consonância com os princípios estabelecidos pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que orienta o planejamento urbano em favor da função social da propriedade, da equidade territorial e do direito à cidade, especialmente no contexto de projetos voltados à população de baixa renda.



**PLANTA DE SITUAÇÃO
(ANTES DA JUNÇÃO DA GLEBA)**

S/ ESCALA



**PLANTA DE SITUAÇÃO
(DEPOIS DA JUNÇÃO DA GLEBA)**

S/ ESCALA

Legenda:

- Gleba antes da junção
- Gleba depois da junção

6.1.6- MEMORIAL DESCRITIVO

O presente memorial descritivo refere-se a um conjunto habitacional de interesse social em Goiânia, inserido no Programa Minha Casa Minha Vida, voltado para famílias de baixa renda das faixas 1 a 4. O empreendimento é composto por três blocos com quatro pavimentos, totalizando 144 unidades habitacionais, das quais algumas no térreo são adaptadas para pessoas com deficiência, atendendo às normas de acessibilidade.

O projeto prioriza funcionalidade, acessibilidade universal, sustentabilidade e conforto, contemplando moradores de diferentes idades e necessidades. A área total do terreno é de quase 20 mil m², com capacidade para cerca de 480 moradores.

Além das moradias, o conjunto oferece infraestrutura comunitária completa, incluindo salão de eventos, área de serviços, estacionamento com vagas para moradores, visitantes, PCD e idosos, além de guarita para segurança.

Há também espaços de lazer e convivência como pista de skate, playground, horta comunitária, espelhos d'água, academia ao ar livre, pista de caminhada, áreas arborizadas com bancos e bicicletários, promovendo saúde, integração social e sustentabilidade.

O uso de telhas termoacústicas e pisos com isolamento contribui para o conforto térmico e acústico. O projeto segue rigorosamente as normas técnicas brasileiras, garantindo acessibilidade e desempenho das edificações.

Medidas sustentáveis como ventilação cruzada, iluminação natural, áreas permeáveis e vegetação ajudam a reduzir impactos ambientais e promover qualidade de vida.

O conjunto habitacional visa não apenas suprir a demanda por moradia, mas criar um ambiente acessível, confortável e sustentável, fortalecendo a inclusão social e o bem-estar dos moradores em Goiânia.



6.2- QUADRO SÍNTESE

SETOR	AMBIENTE	FUNÇÃO/ATIVIDADE	MOBILIÁRIO/EQUIPAMENTOS	USUÁRIOS	QUANTIDADE	PRÉ-DIMENSIONAMENTO (m²)	20% (PAR. E CIRC.)	ÁREA(PRÉ-DIM+20%)
SOCIAL	SALA DE ESTAR/JANTAR APTO. 2Q COMUM	LAZER CONSUMO DE ALIMENTOS/CONVÍVIO SOCIAL	SOFÁ, MESA DE CENTRO, MÓVEL PARA TV, TELEVISÃO/MESA COM 6 CADEIRAS	4	90	15,86	3,17	19,03
	SALA DE ESTAR/JANTAR APTO. 2Q PCD	LAZER CONSUMO DE ALIMENTOS/CONVÍVIO SOCIAL	SOFÁ, MESA DE CENTRO, MÓVEL PARA TV, TELEVISÃO/MESA COM 6 CADEIRAS	4	6	17,78	3,56	21,34
	SALA DE ESTAR/JANTAR APTO. 1Q	LAZER CONSUMO DE ALIMENTOS/CONVÍVIO SOCIAL	SOFÁ, MESA DE CENTRO, MÓVEL PARA TV, TELEVISÃO/BANCADA COM 2 CADEIRAS	2	48	10,05	2,1	12,15
	SACADA	LAZER/CONVÍVIO SOCIAL	VARAL DE ROUPAS	VARIÁVEL	144	4,50	0,90	5,40
	SALÃO	CONVÍVIO SOCIAL	MESA E CADEIRAS	128 (2 PESSOAS POR M²)	1	255,28	51,06	306,34
	HALL (ÁREA 2Q)	ACESSAR OS APARTAMENTOS, ESCADA	-----	VARIÁVEL	18(PAV. TIPO) 6(PAV. TÉRREO)	28,89 (PAV. TIPO) 26,08 (PAV. TÉRREO)	5,78 (PAV. TIPO) 5,22 (PAV. TÉRREO)	34,67 (PAV. TIPO) 31,30 (PAV. TÉRREO)
	HALL (ÁREA 1Q)	ACESSAR OS APARTAMENTOS, ESCADA	-----	VARIÁVEL	9(PAV. TIPO) 3 (PAV. TÉRREO)	22,51 (PAV. TIPO) 19,71 (PAV. TÉRREO)	4,50 (PAV. TIPO) 3,94 (PAV. TÉRREO)	27,01 (PAV. TIPO) 23,65 (PAV. TÉRREO)
	SANITÁRIO FEM. SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADAS, CUBAS, TORNEIRAS, BACIAS SANITÁRIAS	VARIÁVEL	1	8,26	1,65	9,91
	SANITÁRIO PCD FEM. SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADAS, CUBAS, TORNEIRAS, BACIAS SANITÁRIAS	VARIÁVEL	1	2,89	0,58	3,47
	SANITÁRIO MASC. SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADAS, CUBAS, TORNEIRAS, BACIAS SANITÁRIAS	VARIÁVEL	1	12,30	2,46	14,76
	SANITÁRIO PCD MASC. SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADAS, CUBAS, TORNEIRAS, BACIAS SANITÁRIAS	VARIÁVEL	1	2,89	0,58	3,47
	FRALDÁRIO	HIGIENE INFANTIL	TROCADOR BANCADA, PIA PARA FRALDÁRIO	VARIÁVEL	1	5,58	1,12	6,70
	VARANDA SALÃO	CONVÍVIO SOCIAL	MESAS, CADEIRAS, FLOREIRAS	VARIÁVEL	1	85,11	17,02	102,13
	ENTRADA MORADORES GUARITA	RECEBER MORADORES	-----	VARIÁVEL	1	6,93	1,39	8,32
ENTRADA VISITANTES GUARITA	RECEBER VISITANTES	-----	VARIÁVEL	1	6,93	1,39	8,32	
SUBTOTAL SOCIAL						530,65	106,13	636,78

SETOR	AMBIENTE	FUNÇÃO/ATIVIDADE	MOBILIÁRIO/EQUIPAMENTOS	USUÁRIOS	QUANTIDADE	PRÉ-DIMENSIONAMENTO (m²)	20% (PAR. E CIRC.)	ÁREA(PRÉ-DIM+20%)
SERVIÇO	COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO APTO 2Q COMUM	PREPARO DE ALIMENTOS/LAVAR-ROUPA	BANCADA, PIA DE COZINHA, FOGÃO, GELAD EIRA, MÁQUINA DE LAVAR, TANQUE, VARAL DE ROUPAS	4	90	10,26	2,05	12,31
	COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO APTO 2Q PCD	PREPARO DE ALIMENTOS/LAVAR-ROUPA	BANCADA, PIA DE COZINHA, FOGÃO, GELAD EIRA, MÁQUINA DE LAVAR, TANQUE	4	6	8,74	1,75	10,49
	COZINHA/ÁREA DE SERVIÇO APTO 1Q	PREPARO DE ALIMENTOS/LAVAR-ROUPA	BANCADA, PIA DE COZINHA, FOGÃO, GELAD EIRA, MÁQUINA DE LAVAR, TANQUE	2	48	6,58	1,32	7,9
	DML HALL	ARMAZENAR PRODUTOS DE LIMPEZA	TANQUE, ARMÁRIOS	1	9	2,60	0,52	3,12
	DML SALÃO	ARMAZENAR PRODUTOS DE LIMPEZA	TANQUE, ARMÁRIOS	1	1	2,04	0,41	2,45
	COZA COZINHA SALÃO	PREPARO DE ALIMENTOS	BANCADA, PIA DE COZINHA, FOGÃO, GELAD EIRA,	2	1	7,26	1,45	8,71
	COZINHA SERVIÇO SALÃO	PREPARO DE ALIMENTOS/CONSUMO DE ALIMENTOS	BANCADA, PIA DE COZINHA, FOGÃO, GELAD EIRA, MESA COM 4 CADEIRAS	2	1	9,56	1,91	11,47
	GUARITA	PRESTAR SERVIÇOS AO RESIDENCIAL	MESA, CADEIRA, COMPUTADOR, ESTANTE	1	1	7,78	1,56	9,34
	SANITÁRIO GUARITA	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA	1	1	1,80	0,36	2,16
	SANITÁRIO FEM. SERVIÇO SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA	1	1	2,17	0,43	2,60
	SANITÁRIO MASC. SERVIÇO SALÃO	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA	1	1	2,17	0,43	2,60
	DEPÓSITO SALÃO	ARMAZENAR PRODUTOS	ARMÁRIOS	1	1	6,60	1,32	7,92
	SALA DO SÍNDICO SALÃO	TRABALHAR, ARMAZENAR ITENS, CONSUMO DE ALIMENTOS	ESTANTE, ESCRIVANINHA, CADEIRA ARMÁRIO, FRIGOBAR	VARIÁVEL	1	12,00	2,40	14,40
	SUBTOTAL SERVIÇO						79,56	15,91

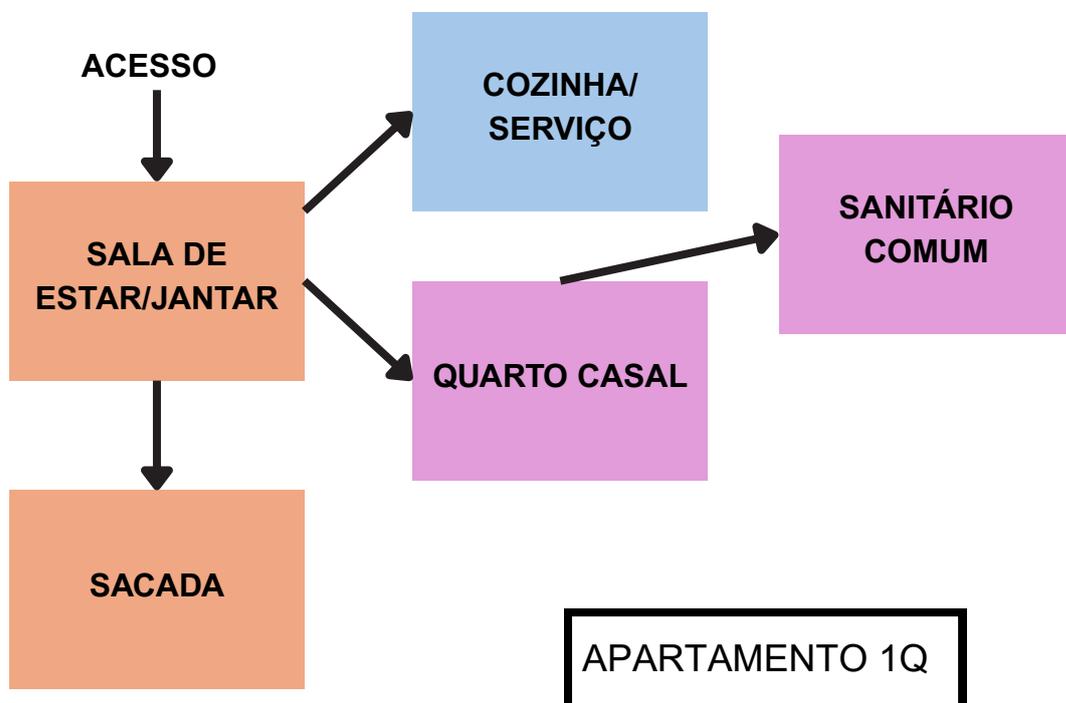
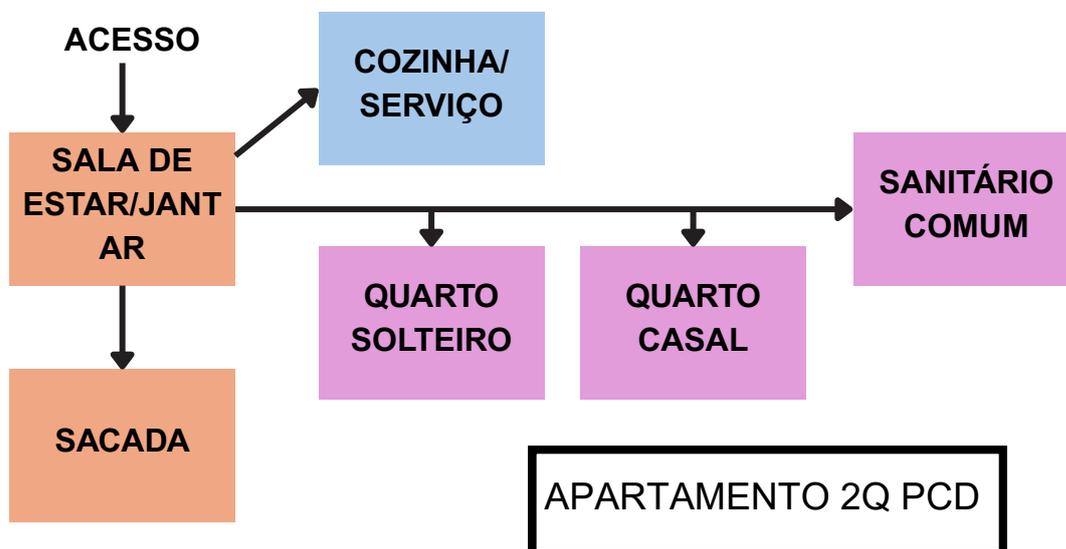
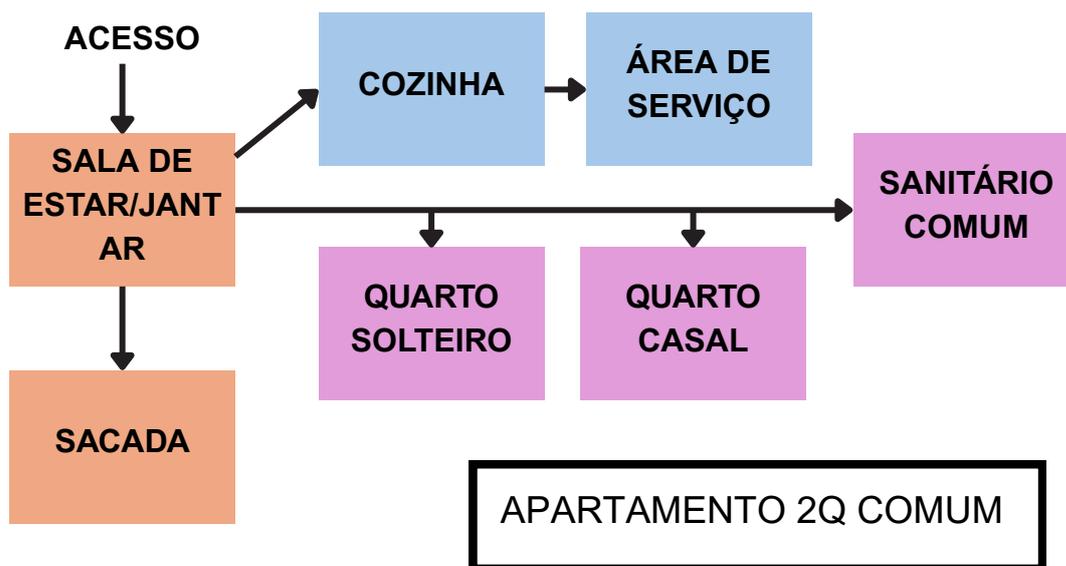
6.2.1- QUADRO SÍNTESE

SETOR	AMBIENTE	FUNÇÃO/ATIVIDADE	MOBILIÁRIO/EQUIPAMENTOS	USUÁRIOS	QUANTIDADE	PRÉ-DIMENSIONAMENTO (m²)	20% (PAR. E CIRC.)	ÁREA(PRÉ-DIM+20%)
ÍNTIMO	QUARTO CASAL APTO. 2Q COMUM	REPOUSAR, DORMIR, VESTIR	CAMA DE CASAL, 2 MESAS DE CABECEIRA, GUARDA ROUPA	2	90	10,71	2,14	12,85
	QUARTO CASAL APTO. 2Q PCD	REPOUSAR, DORMIR, VESTIR	CAMA DE CASAL, 2 MESAS DE CABECEIRA, GUARDA ROUPA	2	6	10,71	2,14	12,85
	QUARTO CASAL APTO. 1Q	REPOUSAR, DORMIR, VESTIR	CAMA DE CASAL, 2 MESAS DE CABECEIRA, GUARDA ROUPA	2	48	10,55	2,11	12,66
	QUARTO SOLTEIRO APTO. 2Q COMUM	REPOUSAR, DORMIR, VESTIR	2 CAMAS DE SOLTEIRO, MESA DE CABECEIRA, GUARDA ROUPA	2	90	8,67	1,73	10,40
	QUARTO SOLTEIRO APTO. 2Q PCD	REPOUSAR, DORMIR, VESTIR	UMA BELICHE, GUARDA ROUPA	2	6	8,67	1,73	10,40
	SANITÁRIO APTO. 2Q COMUM	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADELA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA, CHUVEIRO	4	90	5,18	1,04	6,84
	SANITÁRIO APTO. 2Q PCD	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADELA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA, CHUVEIRO	4	6	5,18	1,04	6,84
	SANITÁRIO APTO. 1Q	ATENDER AS NECESSIDADES FISIOLÓGICAS	BANCADELA, CUBA, TORNEIRA, BACIA SANITÁRIA, CHUVEIRO	2	48	3,60	0,72	4,32
SUBTOTAL ÍNTIMO						63,27	12,65	75,92

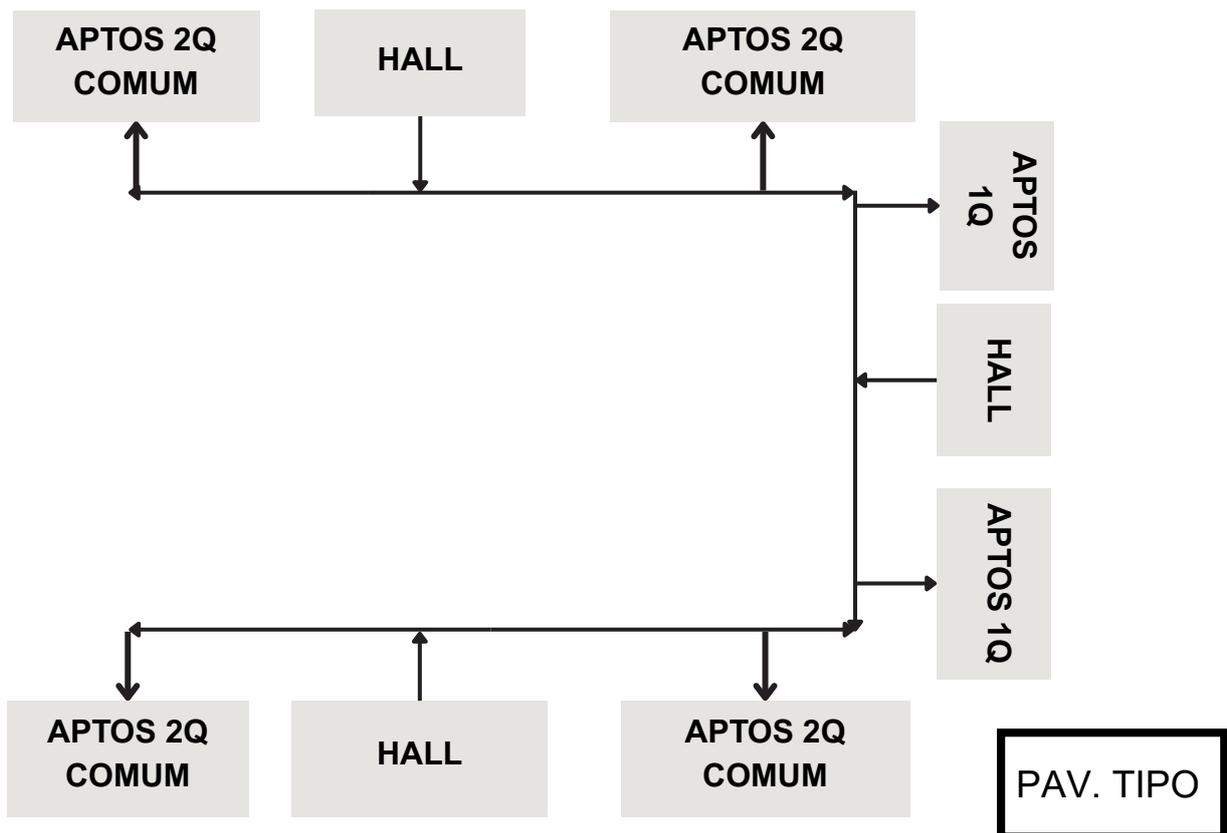
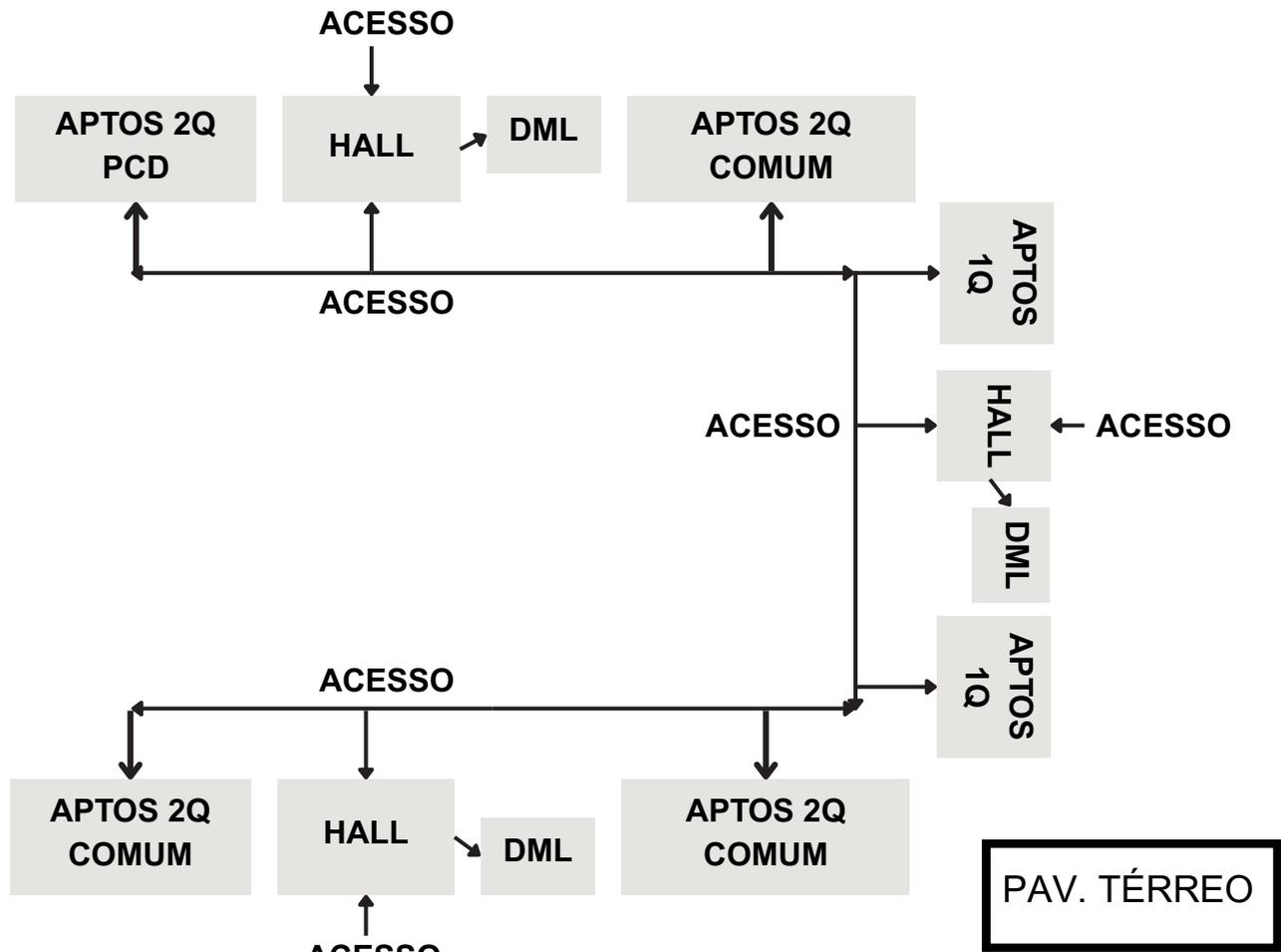
SETOR	AMBIENTE	FUNÇÃO/ATIVIDADE	MOBILIÁRIO/EQUIPAMENTOS	USUÁRIOS	QUANTIDADE	PRÉ-DIMENSIONAMENTO (m²)	20% (PAR. E CIRC.)	ÁREA(PRÉ-DIM+20%)
ESPAÇO LIVRE	PLAYGROUND	LAZER/CONVÍVIO SOCIAL	BALANÇO, ESCORREGADOR, GANGORRA, GIRAGIRA,...	VARIÁVEL	1	177,51	0,00	177,51
	QUADRA DE ESPORTES	LAZER/PRATICAR ESPORTES	TRAVES PARA FUTEBOL, CESTAS PARA BASQUETE, REDE PARA VÔLEI	VARIÁVEL	1	432,00	0,00	432,00
	PISTA DE SKATE	LAZER/CONVÍVIO SOCIAL	RAMPAS, PATARES, ESCADAS	VARIÁVEL	1	229,46	0,00	229,46
	HORTA	CULTIVO DE ALIMENTOS	CANTEIRO DE HORTA, TENDA	VARIÁVEL	1	53,02	0,00	53,02
	ACADEMIA AO AR LIVRE	EXERCÍCIO, CONVÍVIO SOCIAL, LAZER	BARRAS FIXAS, CAMINHAMENTO, REMADA SENTADA, BICICLETA, E OUTROS	VARIÁVEL	1	106,69	0,00	106,69
	BICICLETÁRIO	ARMAZENAR BICICLETAS	SUPORTES DE BICICLETA	12 BICICLETAS	3	12,51	2,50	15,01
	ESTAÇONAMENTO 1	ESTAÇONAR VEÍCULOS/ MOTOS	VAGAS COMUNS 12,5M²	64 VAGAS	1	1.077,50	0,00	1.077,50
	ESTAÇONAMENTO 2	ESTAÇONAR VEÍCULOS/ MOTOS	VAGAS COMUNS 12,5M²	56 VAGAS	1	890,00	0,00	890,00
	ESTAÇONAMENTO 3	ESTAÇONAR VEÍCULOS/ MOTOS	VAGAS COMUNS 12,5M²	44 VAGAS	1	694,87	0,00	694,87
	ÁREA DE BANCOS 1	CONVÍVIO SOCIAL	3 BANCOS	VARIÁVEL	1	12,57	0,00	12,57
	ÁREA DE BANCOS 2	CONVÍVIO SOCIAL	3 BANCOS, PÉRGOLA	VARIÁVEL	1	34,20	0,00	34,20
	ÁREA DE BANCOS COM CHAFARIZ	CONVÍVIO SOCIAL	4 BANCOS MODULARES, CHAFARIZ	VARIÁVEL	1	72,16	0,00	72,16
	ÁREA DE BANCOS COM ESPELHO D'ÁGUA	CONVÍVIO SOCIAL	4 BANCOS MODULARES, ESPELHO D'ÁGUA	VARIÁVEL	2	72,16	0,00	72,16
SUBTOTAL ESPAÇO LIVRE						3.864,65	2,50	3.867,15

SETOR	AMBIENTE	FUNÇÃO/ATIVIDADE	MOBILIÁRIO/EQUIPAMENTOS	USUÁRIOS	QUANTIDADE	PRÉ-DIMENSIONAMENTO (m²)	20% (PAR. E CIRC.)	ÁREA(PRÉ-DIM+20%)
SERVIÇO INFRAESTRUTURA	HIDROMÊTRO	MEDIR ÁGUA E MANUTENÇÃO	HIDRÔMETRO	VARIÁVEL	1	0,75	0,15	0,90
	MEDIDOR DE ENERGIA PRINCIPAL	MEDIR ENERGIA, MANUTENÇÃO	QUADRO DE ENERGIA	VARIÁVEL	1	0,41	0,08	0,49
	CAIXA DE ENERGIA DOS APARTAMENTOS	MEDIR ENERGIA, MANUTENÇÃO	QUADRO DE ENERGIA	VARIÁVEL	6	1,20	0,24	1,44
	LIXO SALÃO	DESCARTAR LIXO	3 LIXEIRAS	VARIÁVEL	1	5,58	1,12	6,70
	LIXO APARTAMENTOS	DESCARTAR LIXO	3 LIXEIRAS	VARIÁVEL	3	4,50	0,90	5,40
	CENTRAL DE GÁS	MANUTENÇÃO E ARMAZENAMENTO DE GÁS	GÁS	VARIÁVEL	4	1,79	0,36	2,15
SUBTOTAL SERVIÇO INFRAESTRUTURA						14,23	2,85	17,08

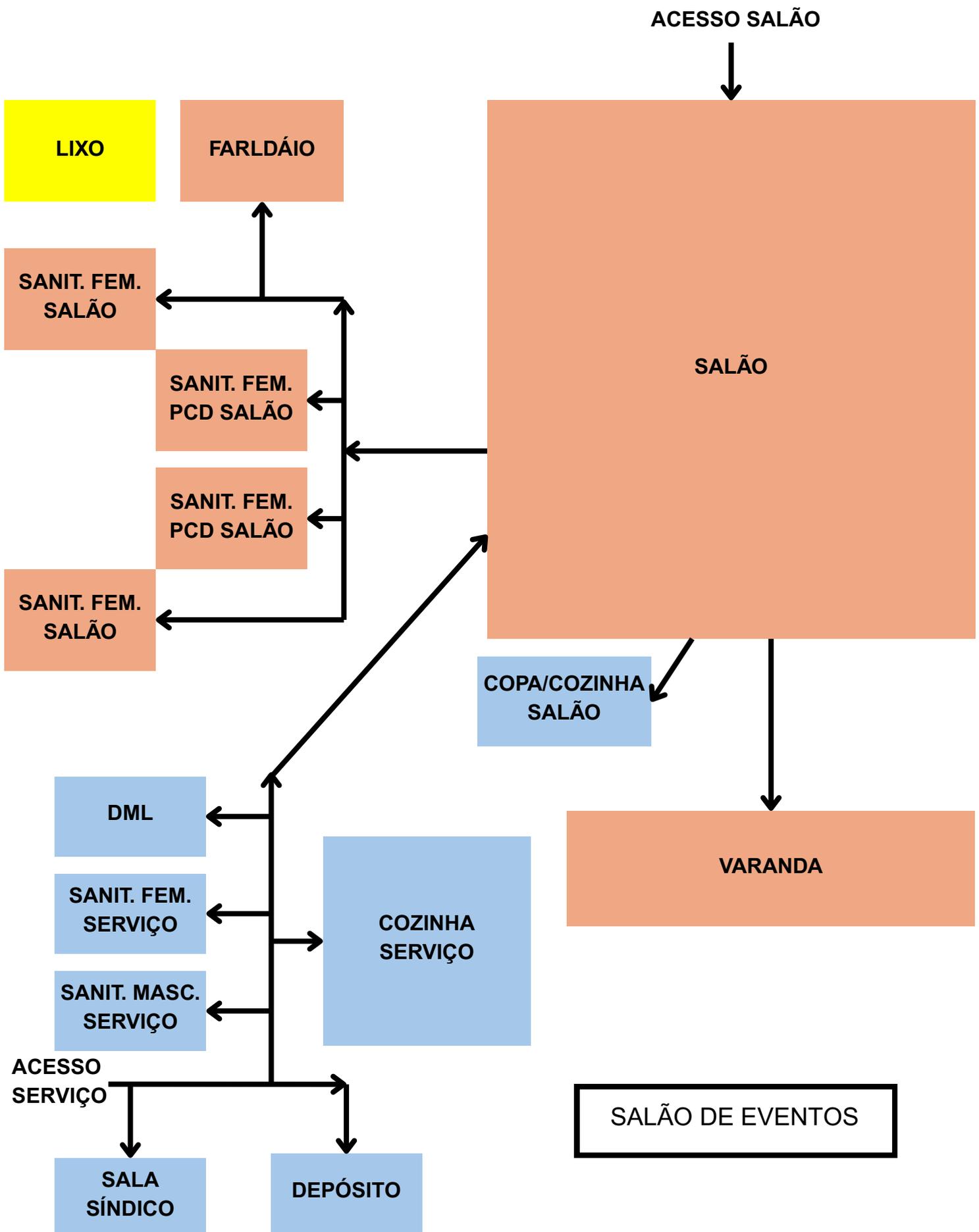
6.3- FLUXOGRAMAS APTOS. 2Q COMUM, 2Q PCD E 1Q



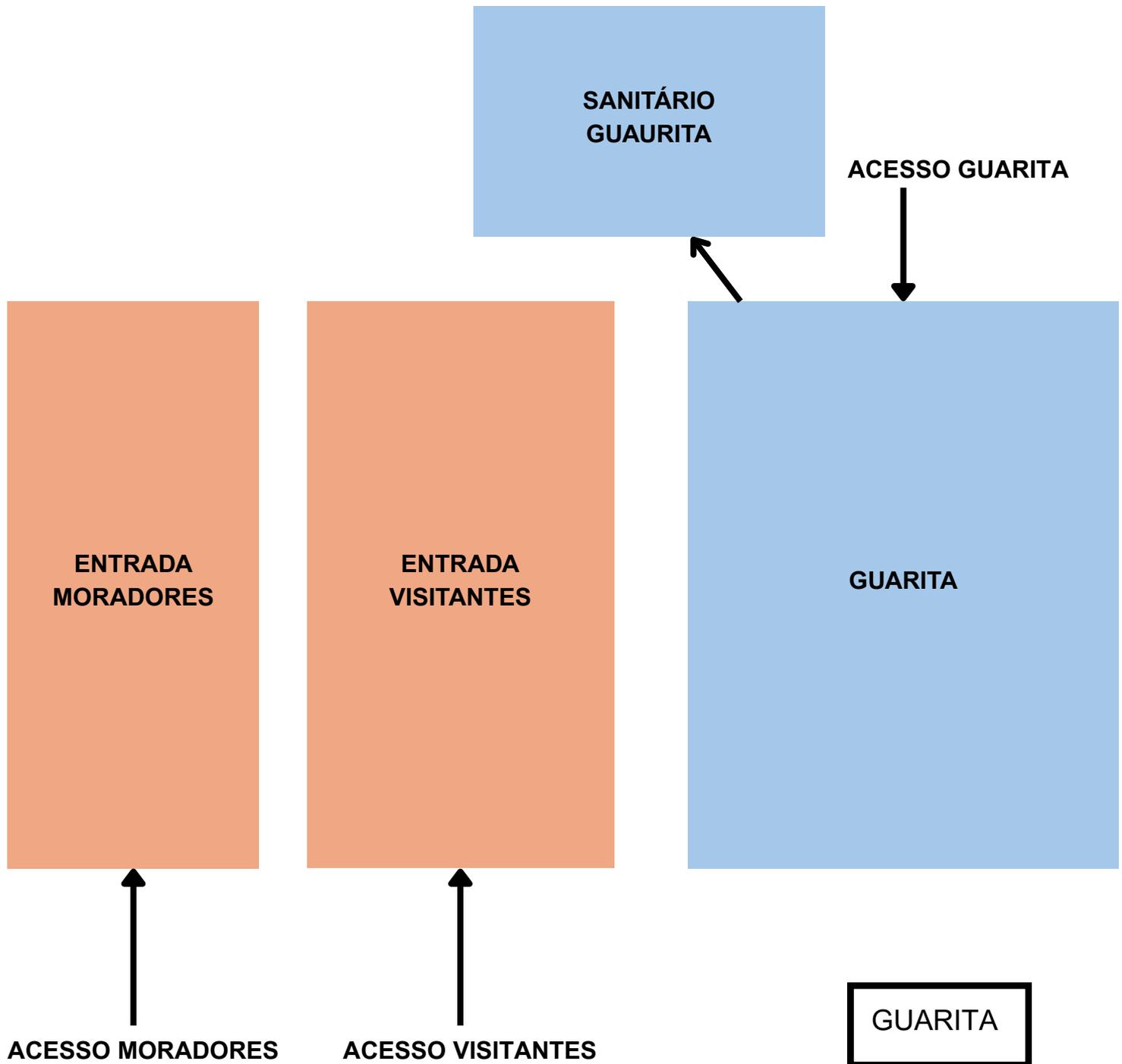
6.3.1- FLUXOGRAMAS PAV. TÉRREO E TIPO



6.3.2- FLUXOGRAMA SALÃO DE EVENTOS



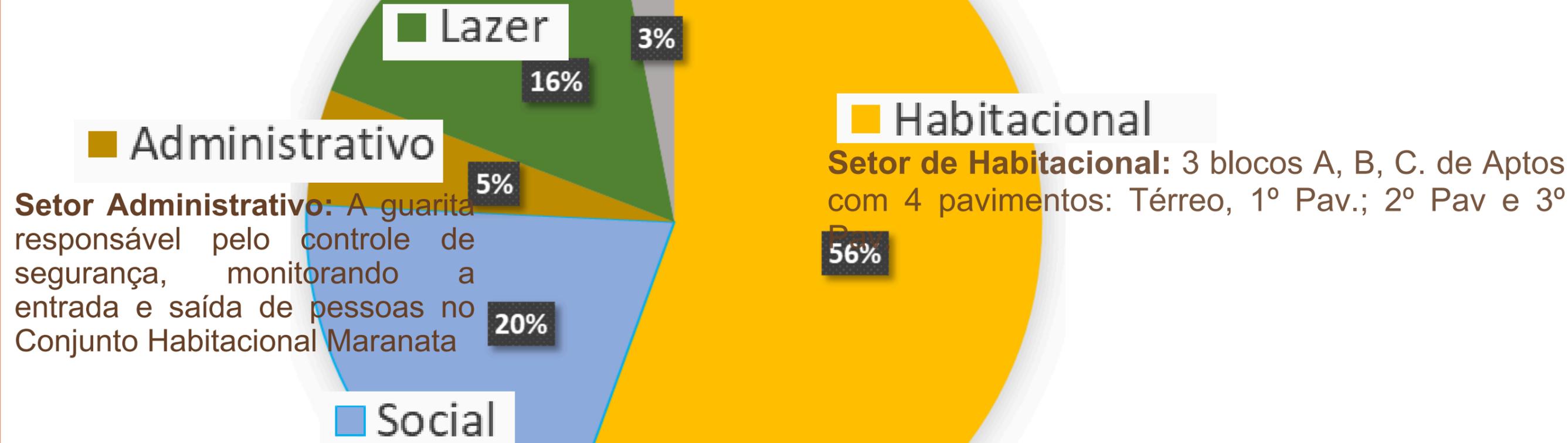
6.3.4- FLUXOGRAMA GUARITA



6.4- Programa de Necessidades

Setor de lazer: Academia ao Ar livre; praça com quadra Poliesportiva, Playground e Pista de Skate.

Setor de Serviço: Central de Gás, Carga e Descarga, Lixeiras.

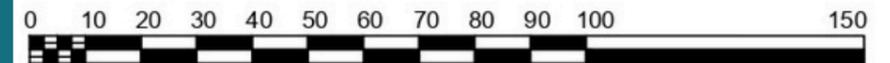


Setor Administrativo: A guarita responsável pelo controle de segurança, monitorando a entrada e saída de pessoas no Conjunto Habitacional Maranata

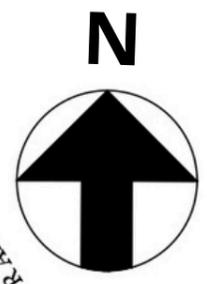
Setor de Social: refere-se às áreas comuns de acesso do residencial, que incluem um playground, uma praça com quadra poliesportiva e uma horta comunitária."

Blocos A, B, C.		Tipo 1	Tipo 2	P.C.D
Térreo	12 aptos =	04 aptos=37,75m ²	06 aptos = 58,00m ²	02 aptos=58,00m ²
1º Pavimento	12 aptos =	04 aptos=37,75m ²	08 aptos = 58,00m ²	0
2º Pavimento	12 aptos =	04 aptos=37,75m ²	08 aptos = 58,00m ²	0
3º Pavimento	12 aptos =	04 aptos=37,75m ²	08 aptos = 58,00m ²	0
Total por unid.	48 aptos =	16 aptos = 37,75m ²	30 aptos=58,00m ²	02 aptos=58,00m ²
Total	II	16 x 37,75m ² =604m ²	30 x 58,00m ² =1.740m ²	2 x 58m ² =116m ²
Total de cada unidade A.B.C	48 aptos	Tipo 1= 604m ² + Tipo 2= 1.740m ² + PCD 116m ² = 2.460,00m²		
Total Geral	144 aptos	Cada boco com 2.460,00m ² x os 3 blocos A, B, C com 7.380,00m²		

6.5- IMPLANTAÇÃO DO PROJETO E SITUAÇÃO



ESCALA 1:1500



PLANTA DE SITUAÇÃO

749,000

750,000

751,000

753,000

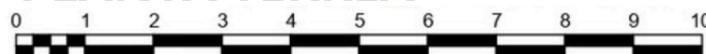
752,000



6.6- PLANTA DO TÉRREO (SALÃO DE EVENTO)

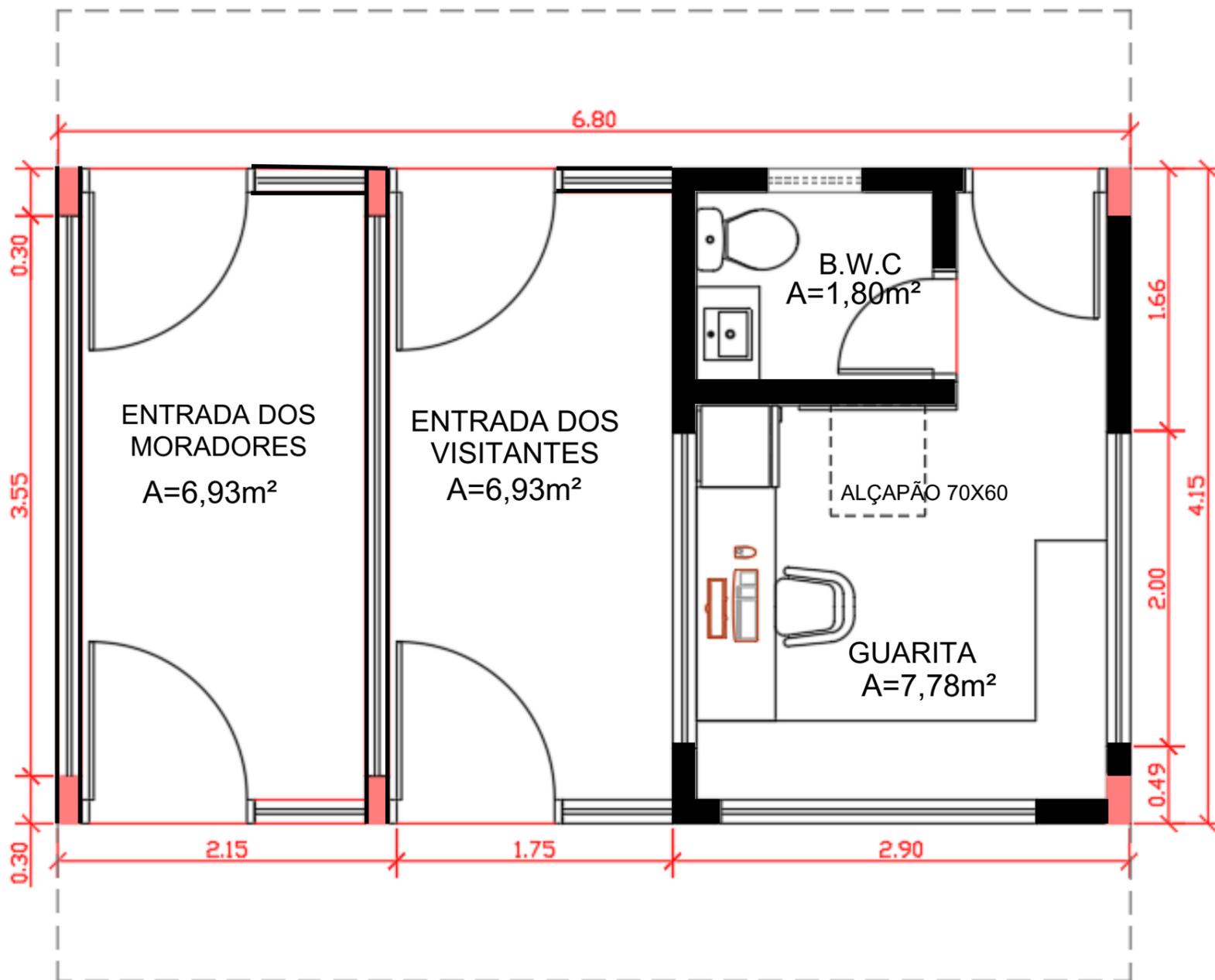


PLANTA TÉRREA

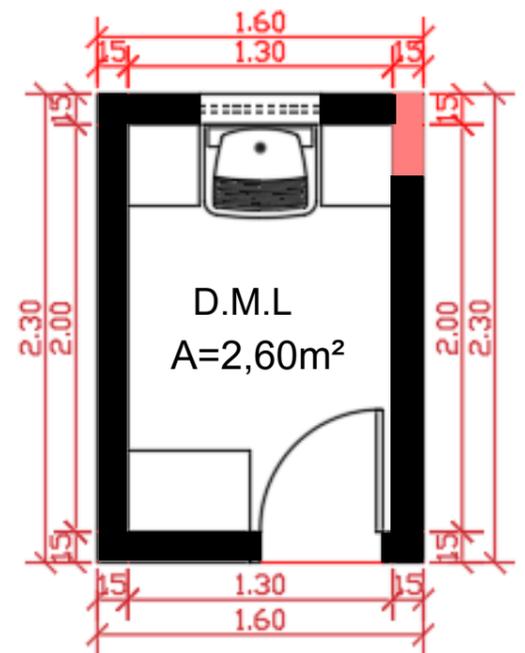
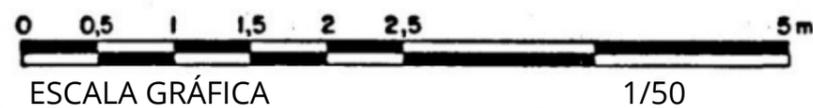


ESCALA 1:100

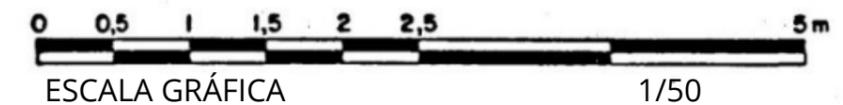
6.7- PLANTA DO TÉRREO (GUARITA e DML)



PLANTA DO TÉRREO

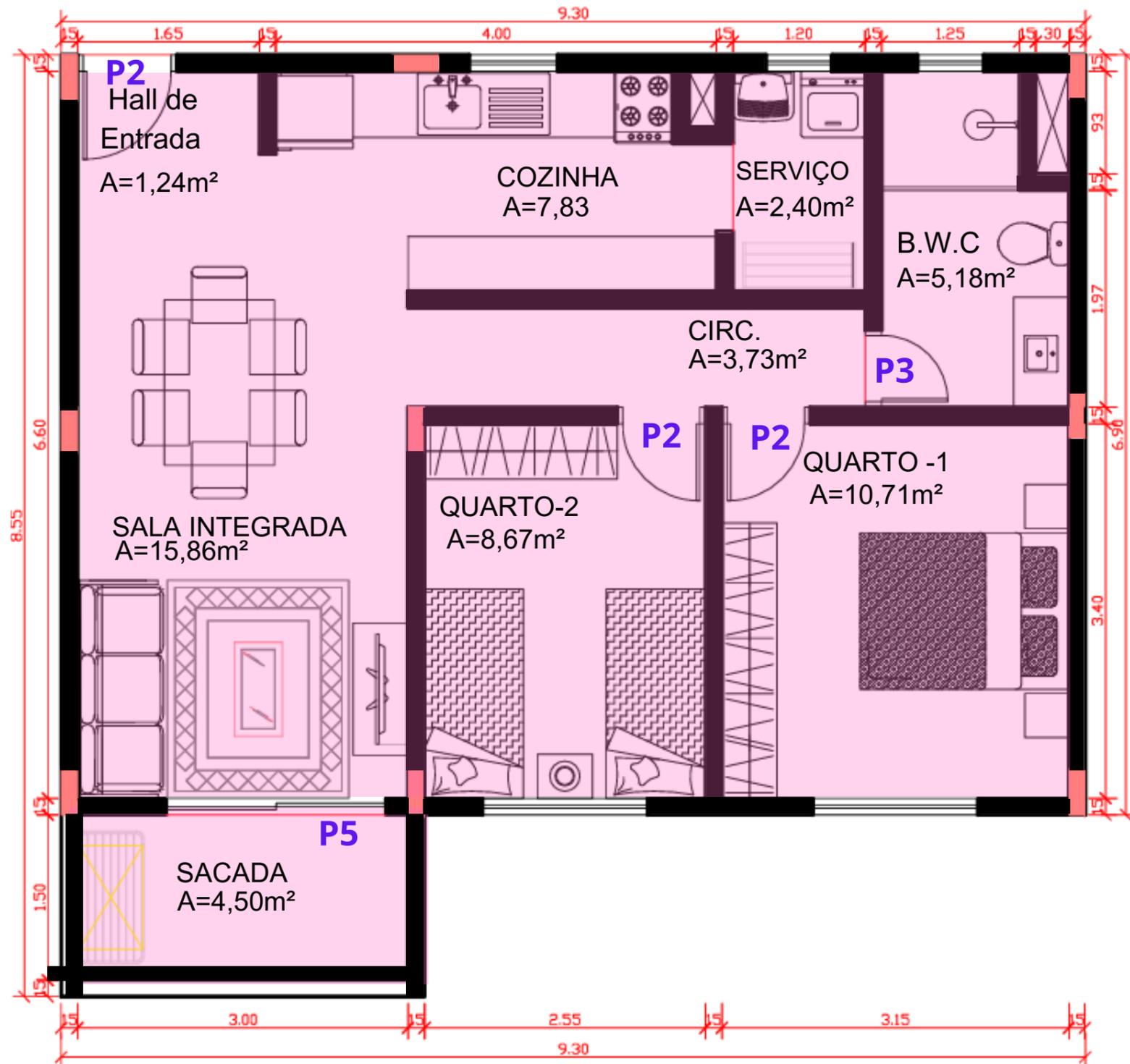
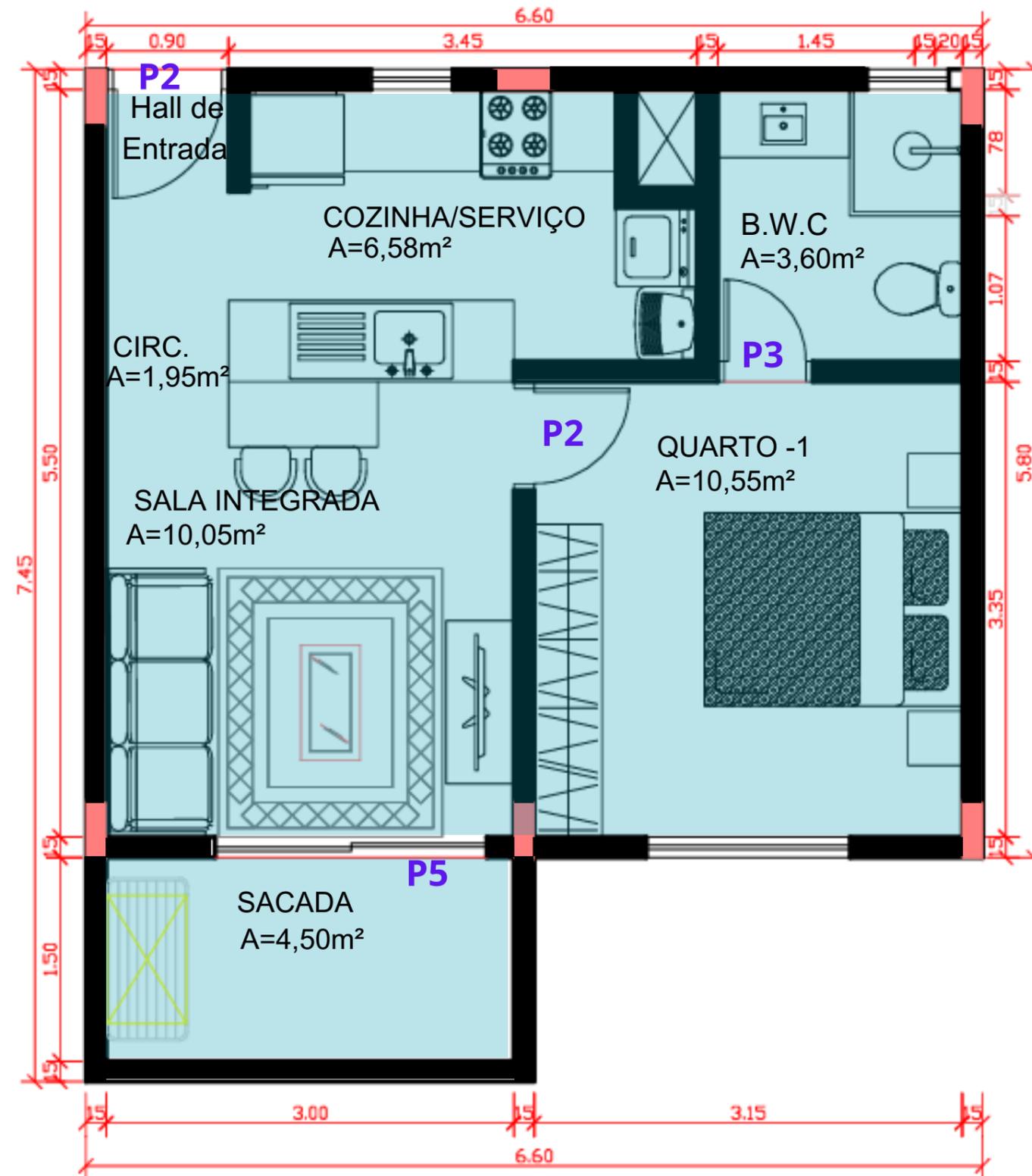


PLANTA DO TÉRREO



— -Pilares

6.8- TIPOLOGIA (PLANTA TIPO 1Q e 2Q)



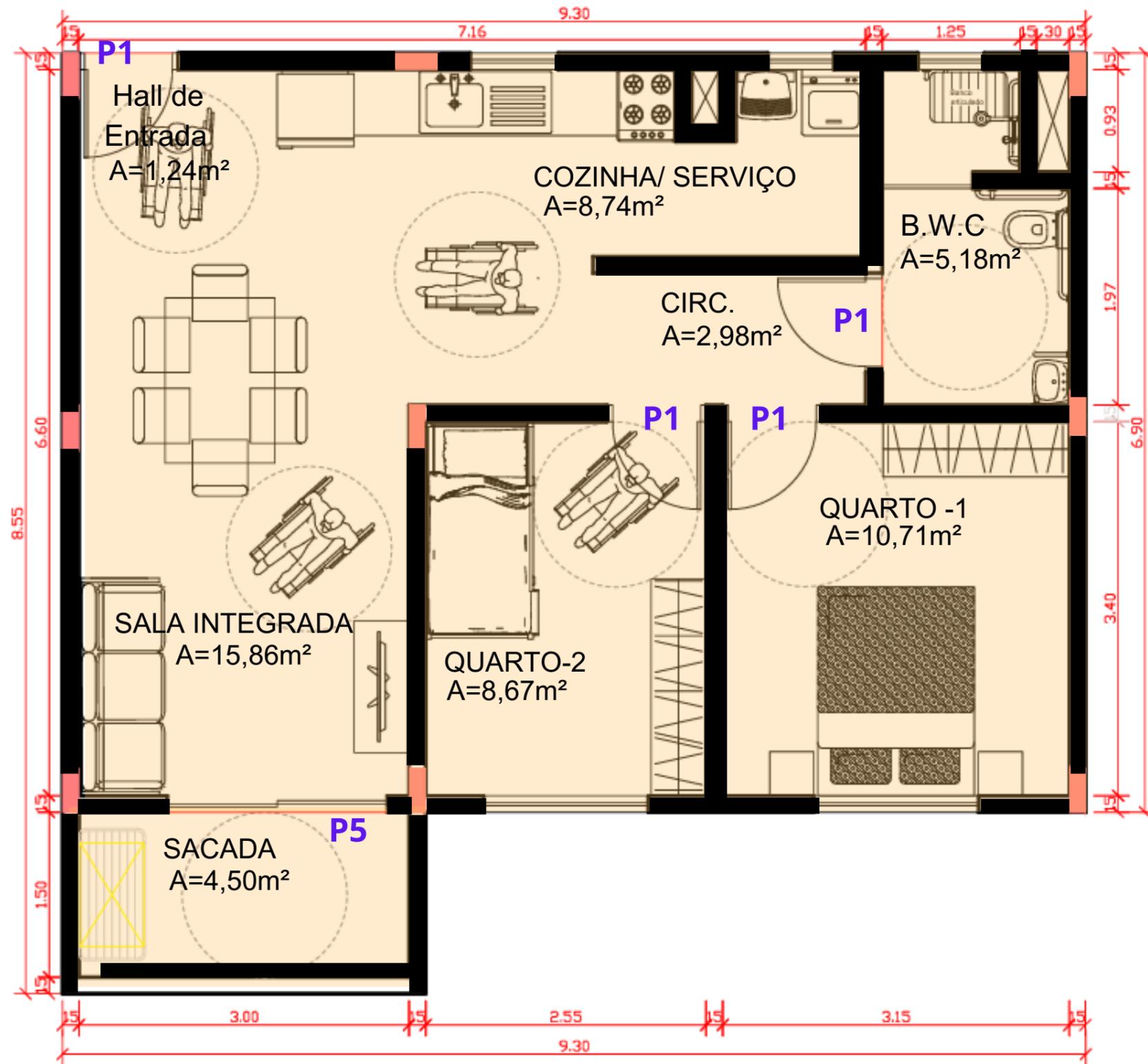
6.9 - TIPOLOGIA (PLANTA TIPO- 2Q PCD)

QUADRO DE ABERTURAS - PORTAS

NÚMERO	LARGURA	ALTURA	TIPO
P1	1,00	2,10	MADEIRA
P2	0,80	2,10	MADEIRA
P3	0,70	2,10	MADEIRA
P4	0,60	2,10	MADEIRA
P5	2,00	2,10	VIDRO
P6	2,00	2,10	MADEIRA
P7	5,00	2,10	GRADIL
P8	2,00	2,10	GRADIL
P9	1,00	2,10	GRADIL
P10	1,60	2,10	MADEIRA

QUADRO DE ABERTURAS - JANELAS

NÚMERO	LARGURA	ALTURA	PEITORIL	MATERIAL	TIPO
J1	1,50	1,00	1,20	VIDRO	CORRER
J2	0,60	0,60	1,60	VIDRO	MÁXIMO-AR
J3	1,80	1,00	1,20	VIDRO	MÁXIMO-AR
J4	2,00	1,00	1,20	VIDRO	CORRER
J5	1,00	1,00	1,20	VIDRO	CORRER
J6	2,00	1,20	1,20	VIDRO	CORRER
J7	2,00	1,00	1,20	VIDRO	CORRER
J8	1,20	1,00	1,60	VIDRO	MÁXIMO-AR
J9	1,20	0,60	1,20	VIDRO	MÁXIMO-AR
J10	1,50	1,00	1,20	VIDRO	CORRER



PLANTA TIPO 3- P.C.D (58,00m²)

-Pilares



6.10 - PLANTA DO TÉRREO E DO 1º PAVIMENTO

Legenda:

- 1 -1 Q
- 2 -2 Q
- 3 -2 Q -P.N.E
- 4 -Escada
- Circulação
- Pilares

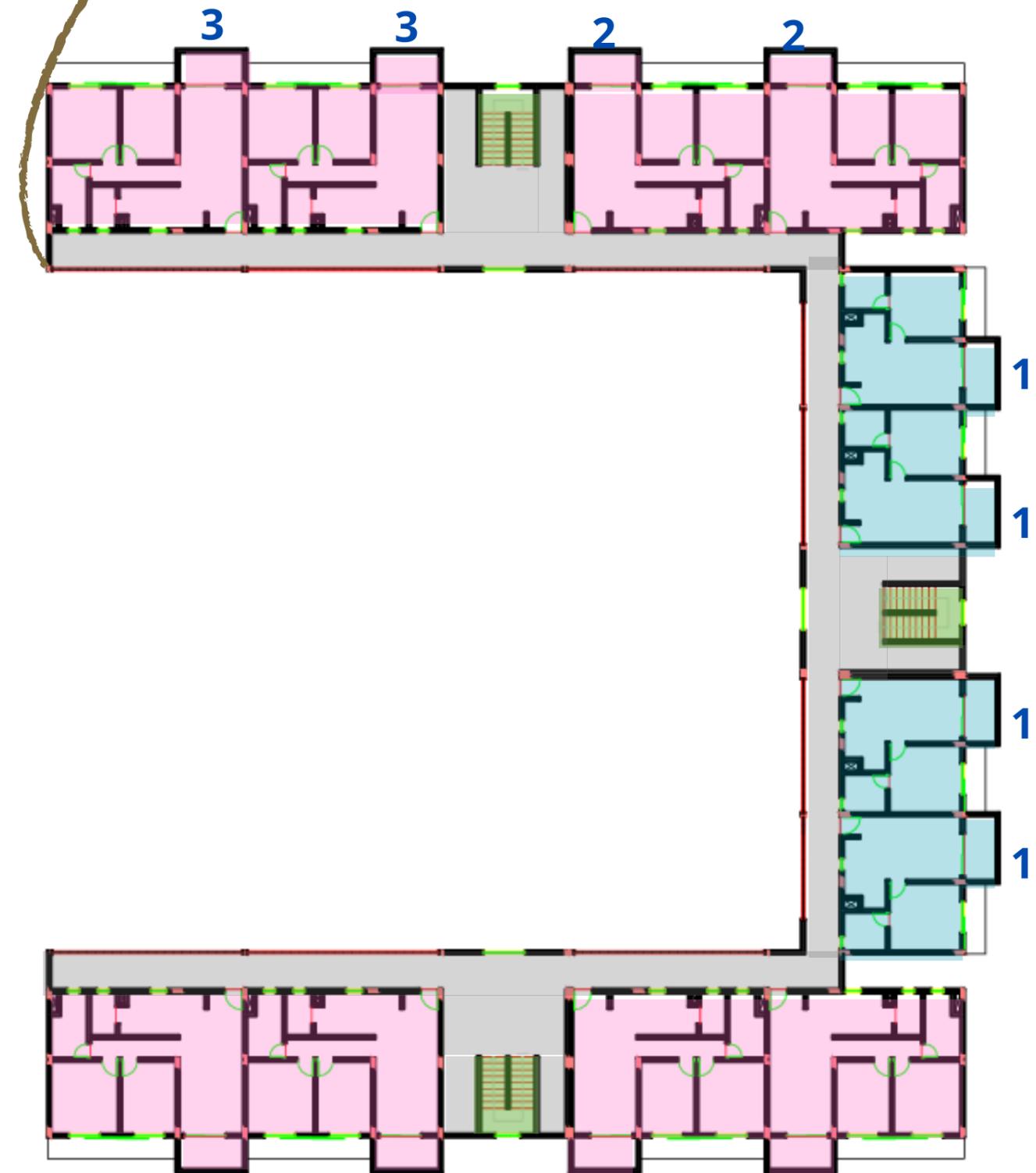
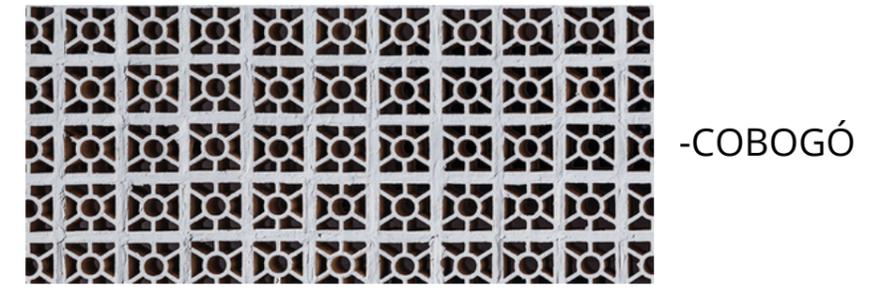


PLANTA DO TÉRREO



Obs.: Planta do 2º Pav. e 3º pav são iguais

DETALHAMENTO



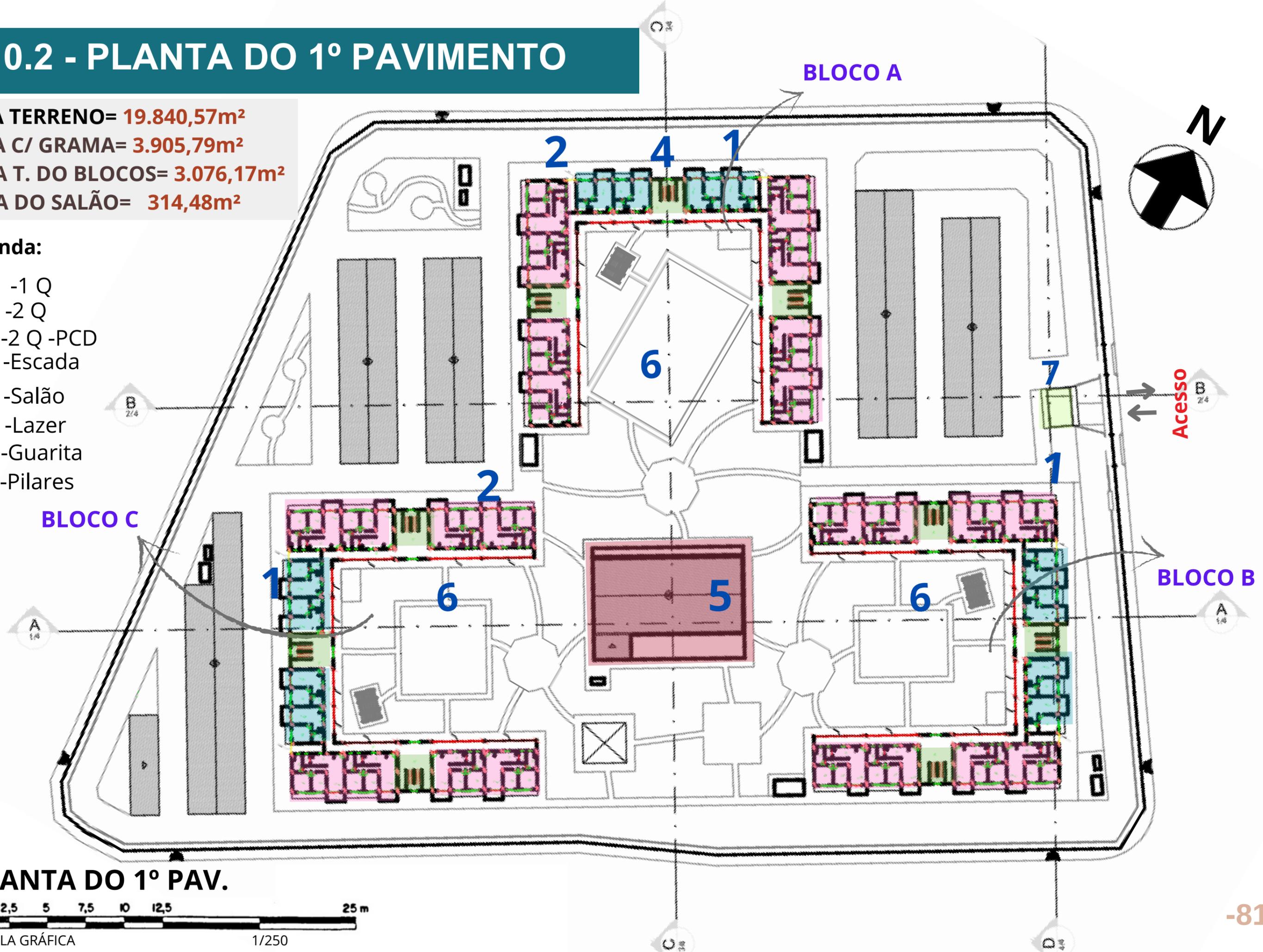
PLANTA DO 1º PAV



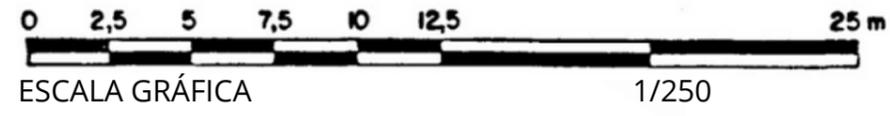
6.10.2 - PLANTA DO 1º PAVIMENTO

ÁREA TERRENO= 19.840,57m²
 ÁREA C/ GRAMA= 3.905,79m²
 ÁREA T. DO BLOCOS= 3.076,17m²
 ÁREA DO SALÃO= 314,48m²

- Legenda:**
- 1 -1 Q
 - 2 -2 Q
 - 3 -2 Q -PCD
 - 4 -Escada
 - 5 -Salão
 - 6 -Lazer
 - 7 -Guarita
 - -Pilares



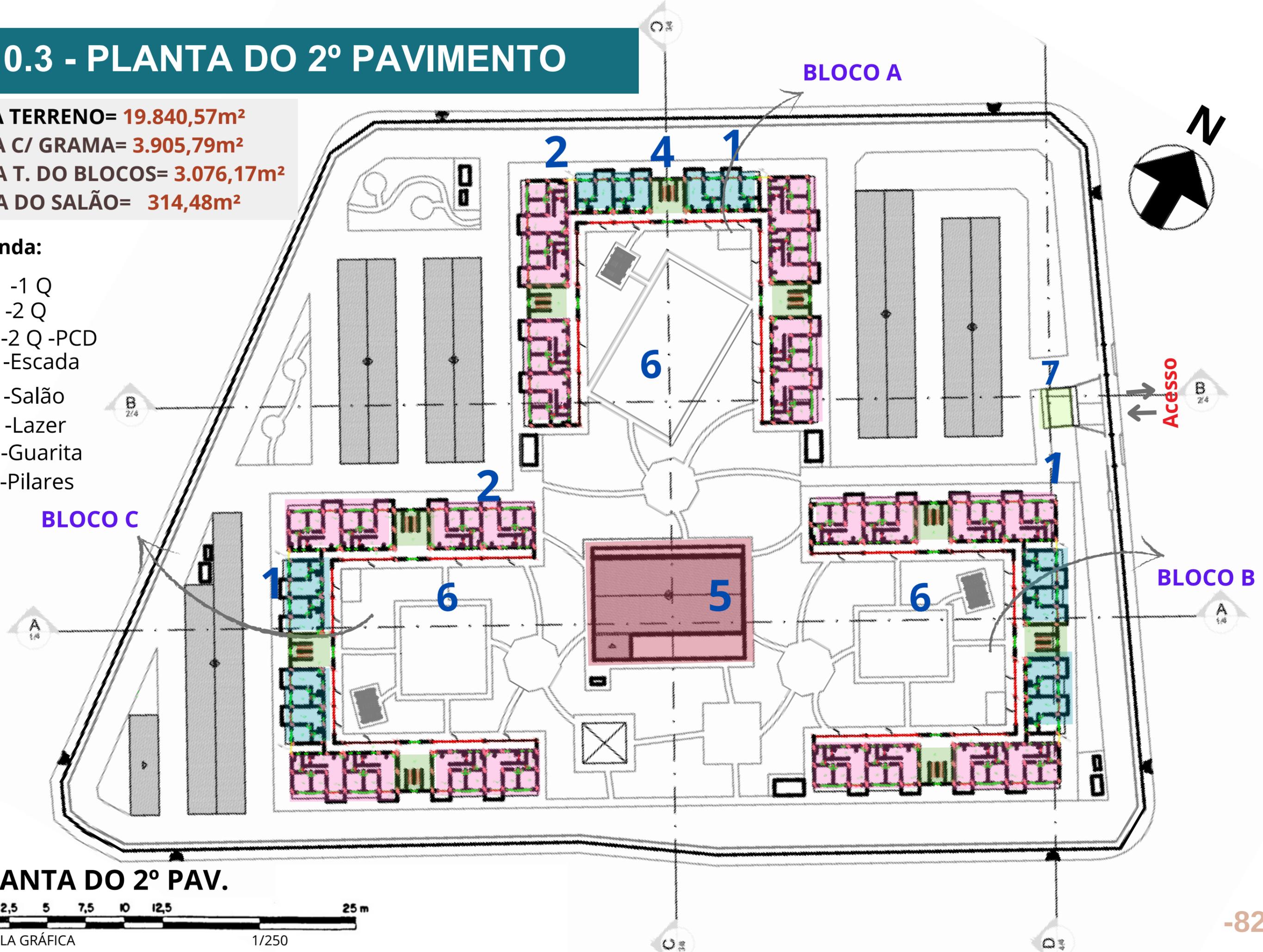
PLANTA DO 1º PAV.



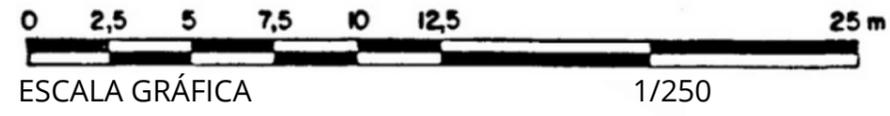
6.10.3 - PLANTA DO 2º PAVIMENTO

ÁREA TERRENO= 19.840,57m²
ÁREA C/ GRAMA= 3.905,79m²
ÁREA T. DO BLOCOS= 3.076,17m²
ÁREA DO SALÃO= 314,48m²

- Legenda:**
- **1** -1 Q
 - **2** -2 Q
 - **3** -2 Q -PCD
 - **4** -Escada
 - **5** -Salão
 - **6** -Lazer
 - **7** -Guarita
 - -Pilares



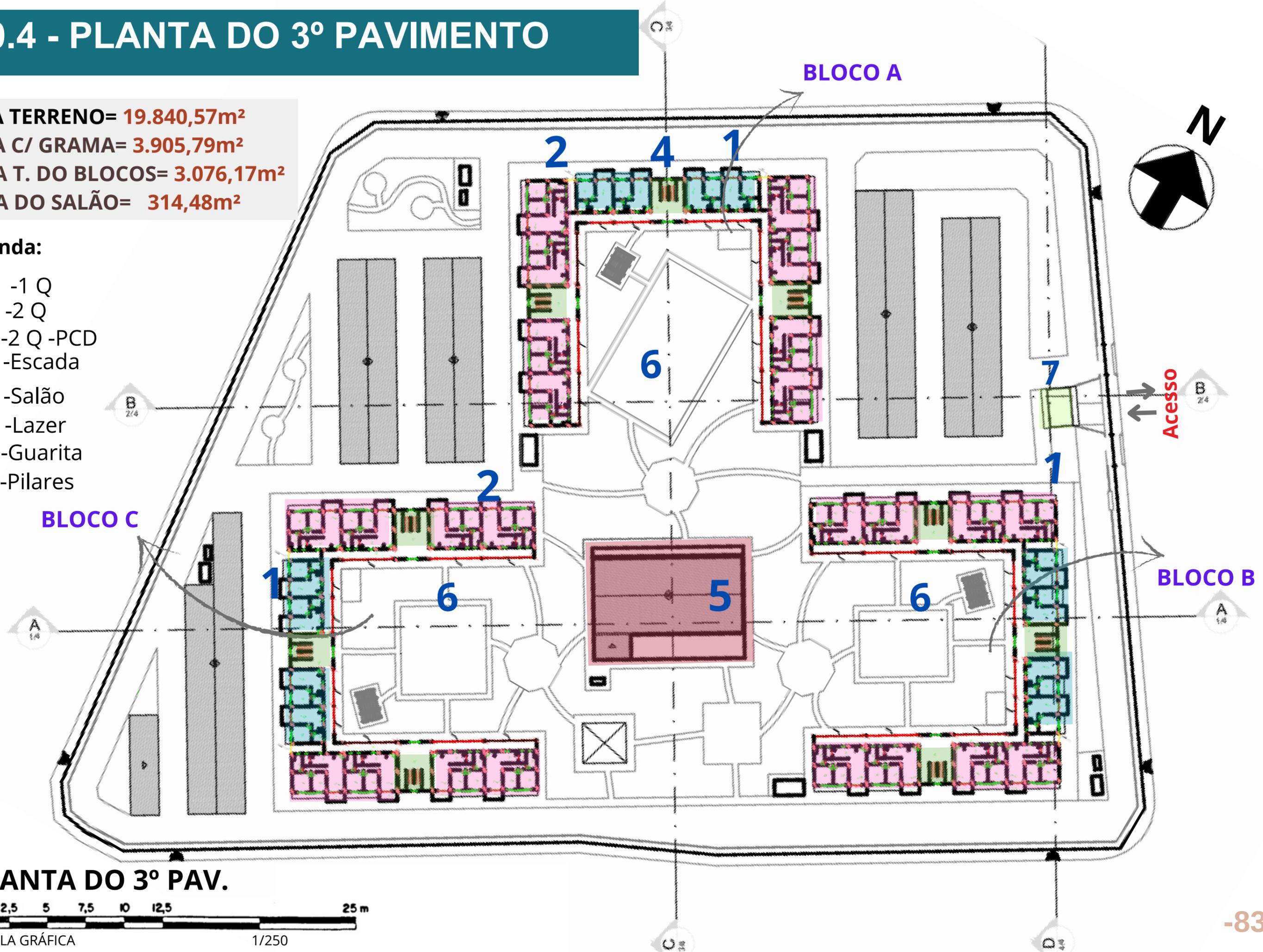
PLANTA DO 2º PAV.



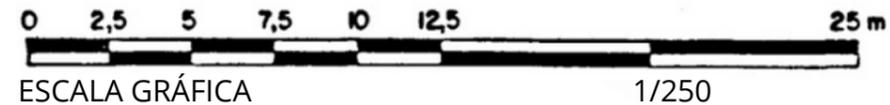
6.10.4 - PLANTA DO 3º PAVIMENTO

ÁREA TERRENO= 19.840,57m²
ÁREA C/ GRAMA= 3.905,79m²
ÁREA T. DO BLOCOS= 3.076,17m²
ÁREA DO SALÃO= 314,48m²

- Legenda:**
- **1** -1 Q
 - **2** -2 Q
 - **3** -2 Q -PCD
 - **4** -Escada
 - **5** -Salão
 - **6** -Lazer
 - **7** -Guarita
 - -Pilares



PLANTA DO 3º PAV.

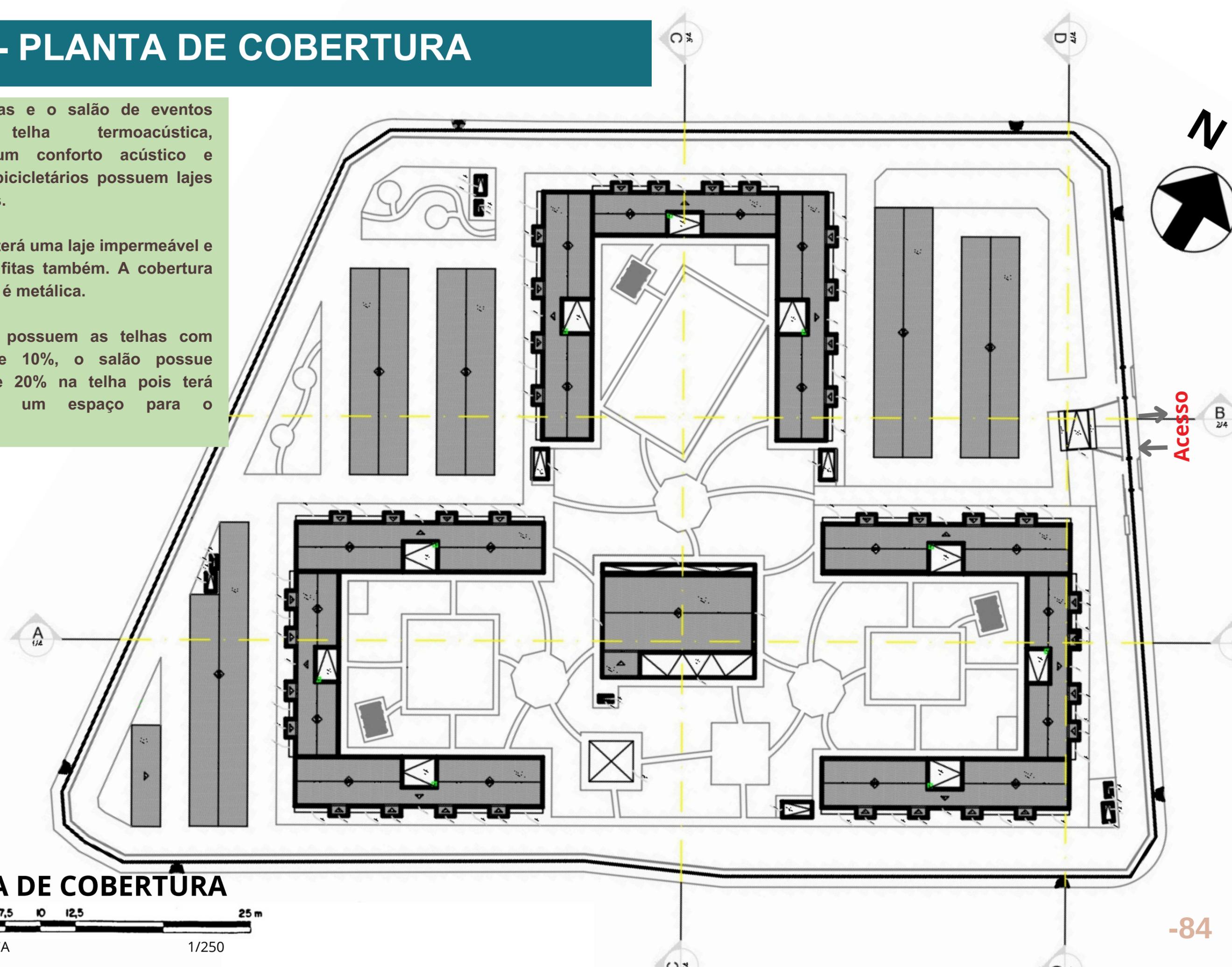


6.10.5 - PLANTA DE COBERTURA

As fitas e o salão de eventos possuem telha termoacústica, permitindo um conforto acústico e térmico. Os bicicletários possuem lajes impermeáveis.

A guarita terá uma laje impermeável e os halls das fitas também. A cobertura das garagens é metálica.

As fitas possuem as telhas com inclinação de 10%, o salão possui inclinação de 20% na telha pois terá abaixo dela um espaço para o reservatório.



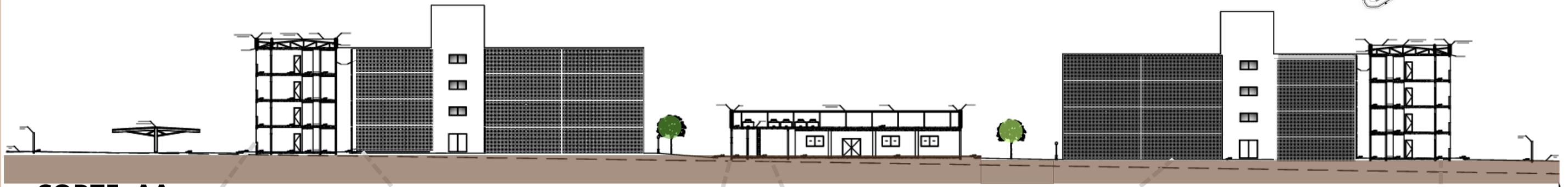
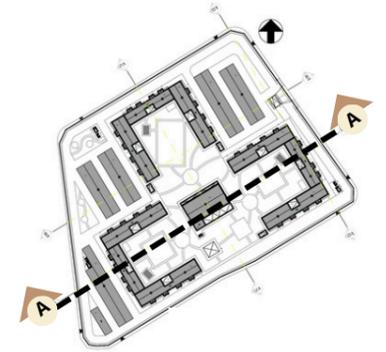
PLANTA DE COBERTURA

0 2,5 5 7,5 10 12,5 25 m

ESCALA GRÁFICA

1/250

6.11 - CORTE -AA + DETALHAMENTOS

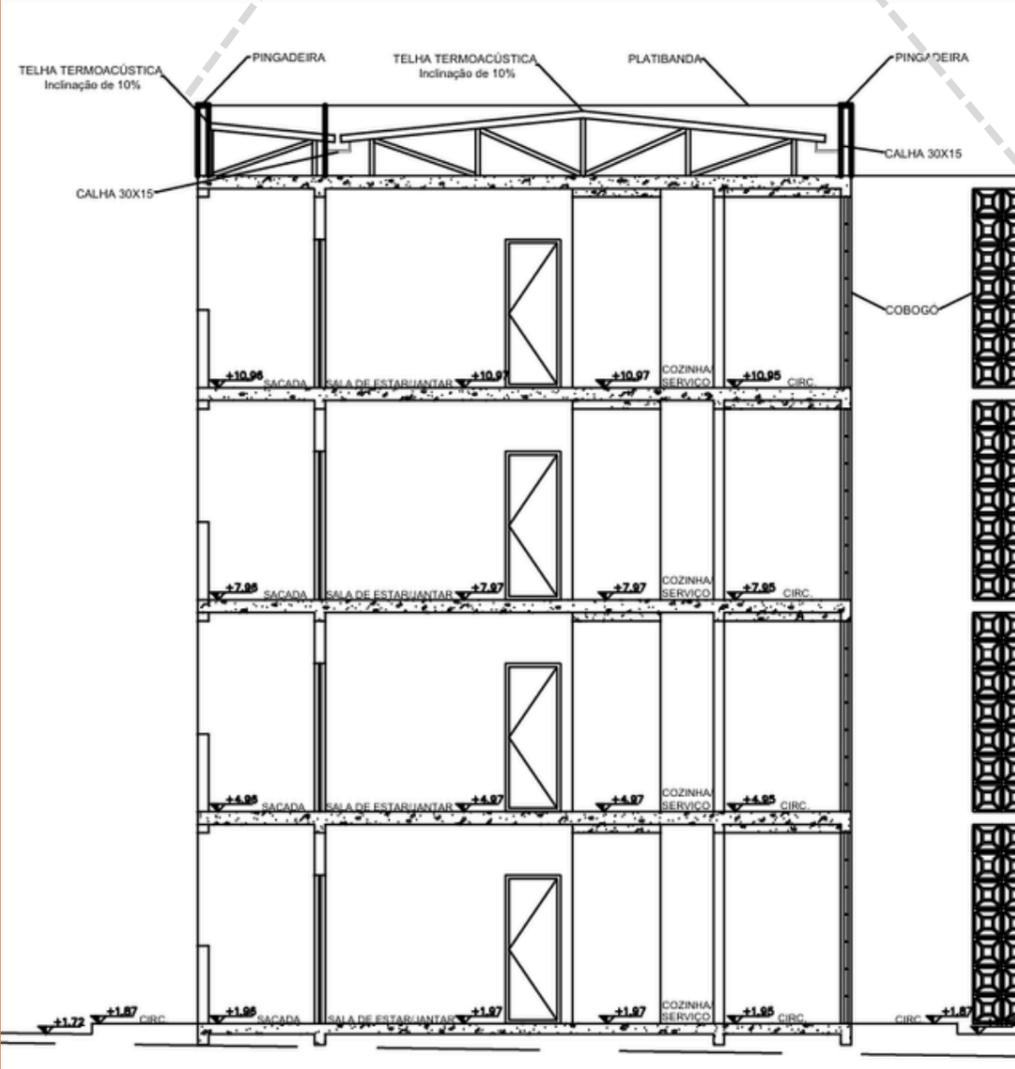


CORTE -AA

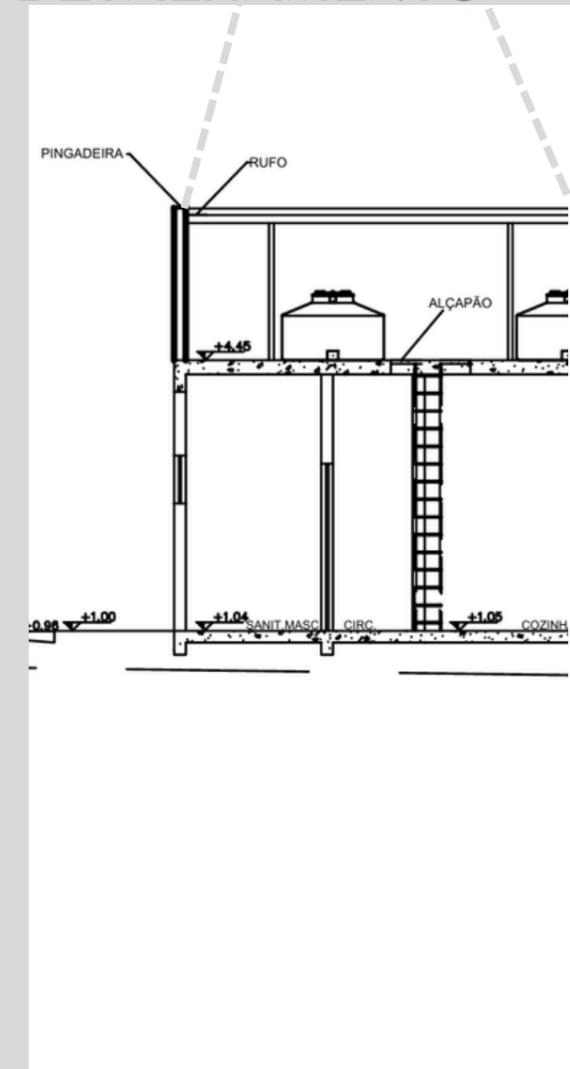


ESCALA GRÁFICA 1/250

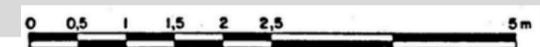
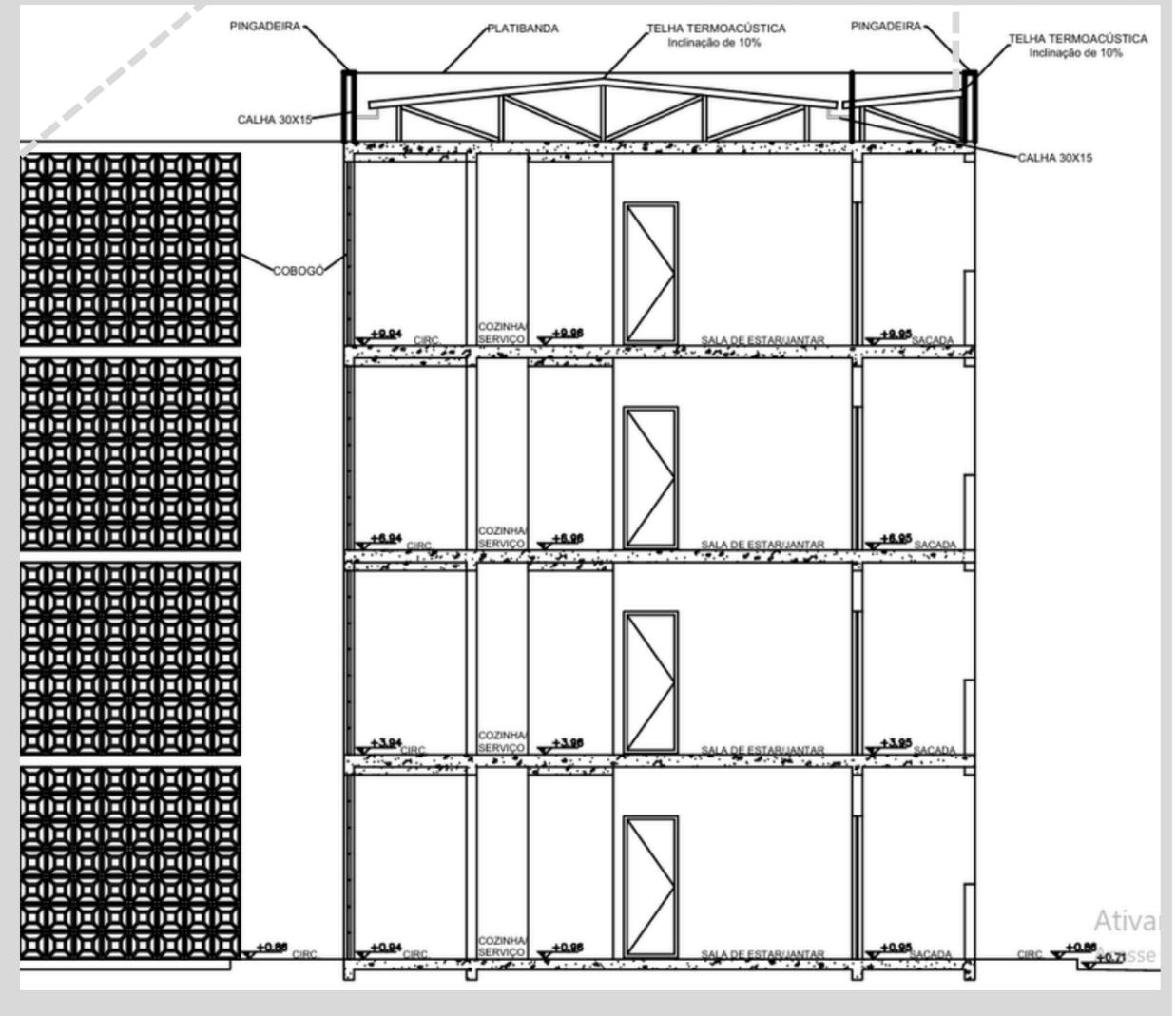
DETALHAMENTO



DETALHAMENTO



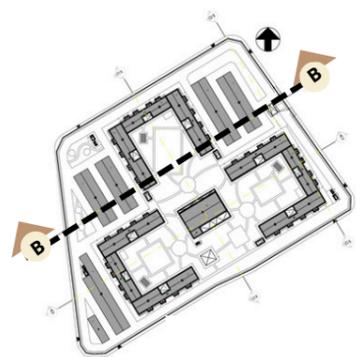
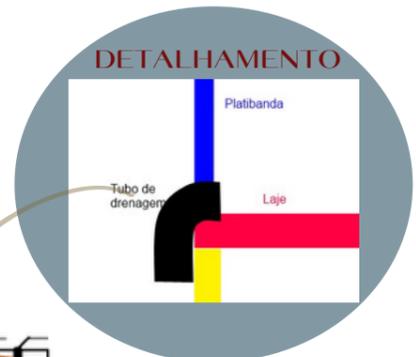
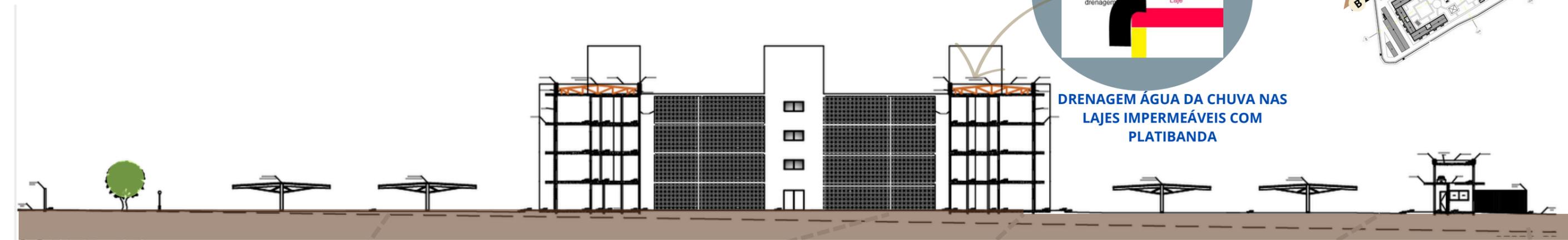
DETALHAMENTO



ESCALA GRÁFICA 1/50

Ativa
sse

6.11.1 - CORTE -BB + DETALHAMENTOS

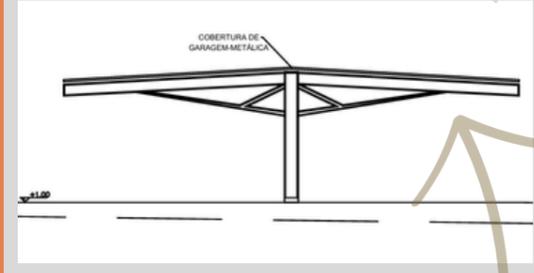


DRENAGEM ÁGUA DA CHUVA NAS LAJES IMPERMEÁVEIS COM PLATIBANDA

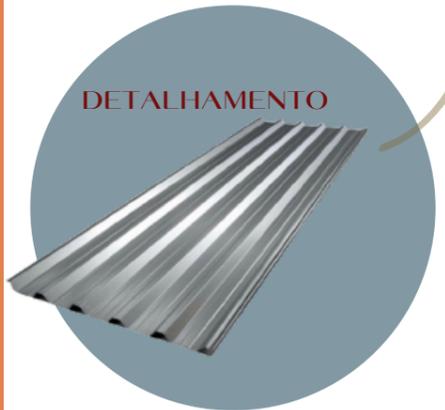
CORTE -BB

ESCALA GRÁFICA 1/250

DETALHAMENTO

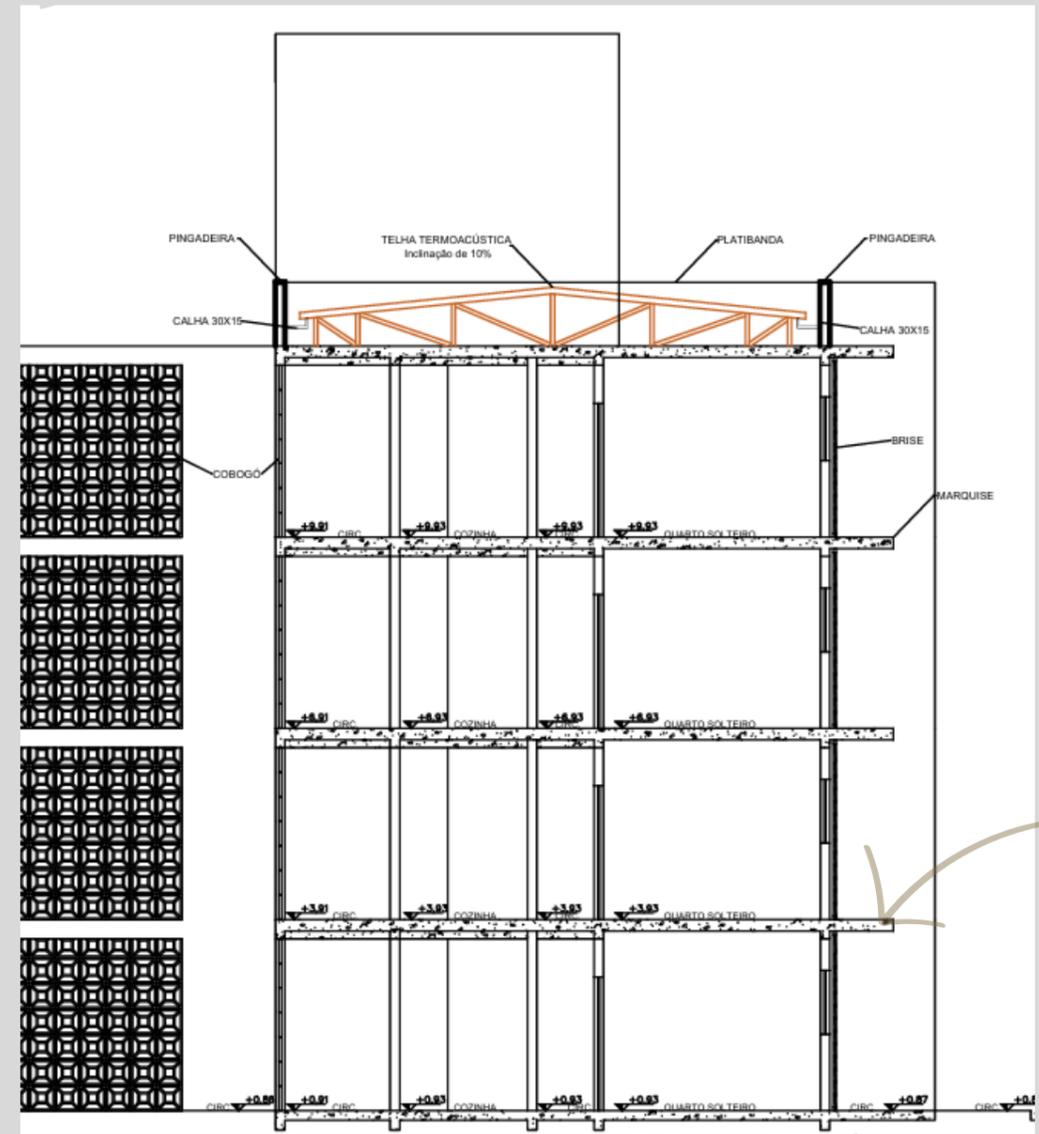


ESCALA GRÁFICA 1/650

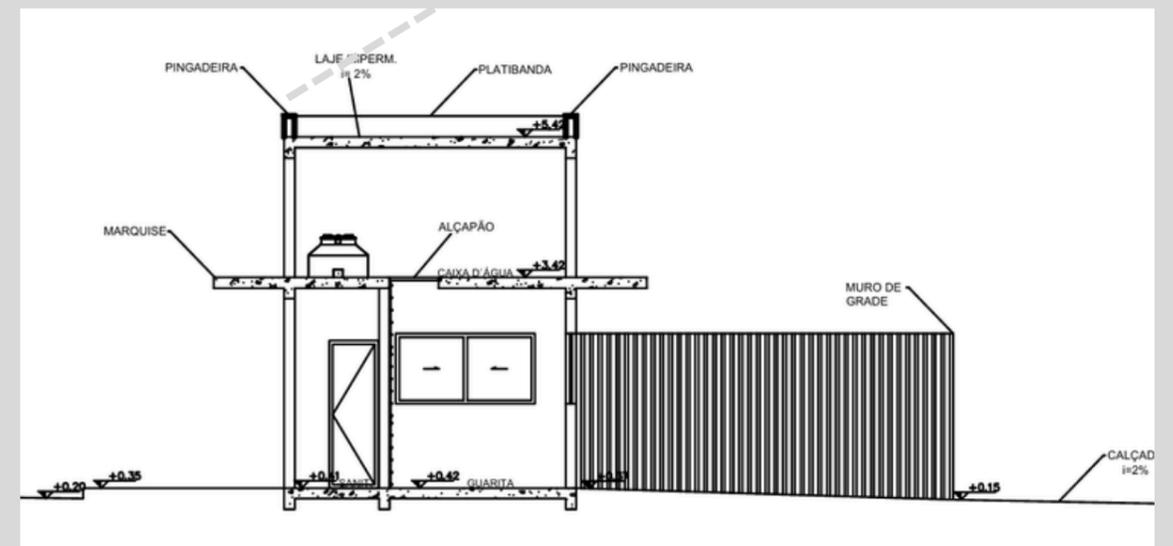


Telha Metálica marca Ouro e Aço

DETALHAMENTO



DETALHAMENTO



ESCALA GRÁFICA 1/650

DETALHAMENTO



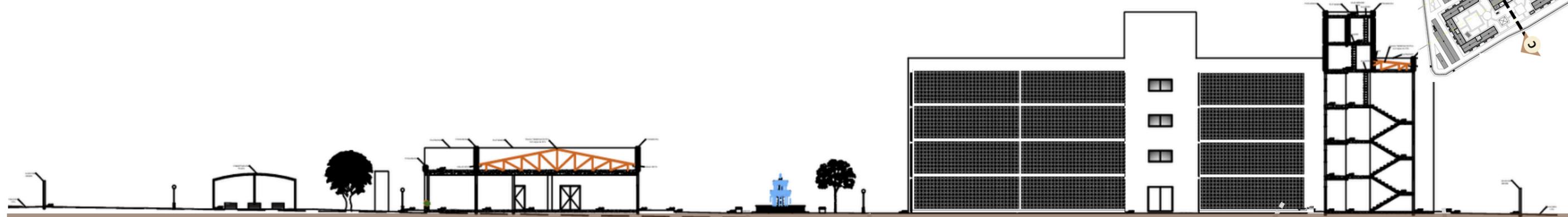
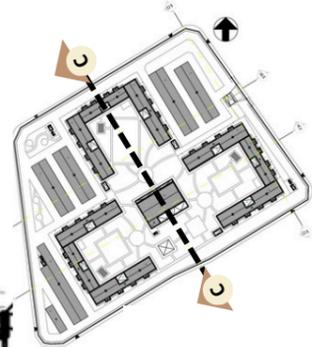
EXEMPLO DA LAJE NOS BLOCOS A, B E C

DETALHAMENTO



A lã de vidro é um material isolante termoacústico utilizado para melhorar o isolamento térmico e acústico de edifícios, além de oferecer proteção contra incêndios. É fabricada com fibras de vidro, geralmente em forma de rolos, mantas, feltros ou placas, com diferentes densidades e espessuras para atender às necessidades específicas de cada aplicação.

6.11.2 - CORTE -CC + DETALHAMENTOS

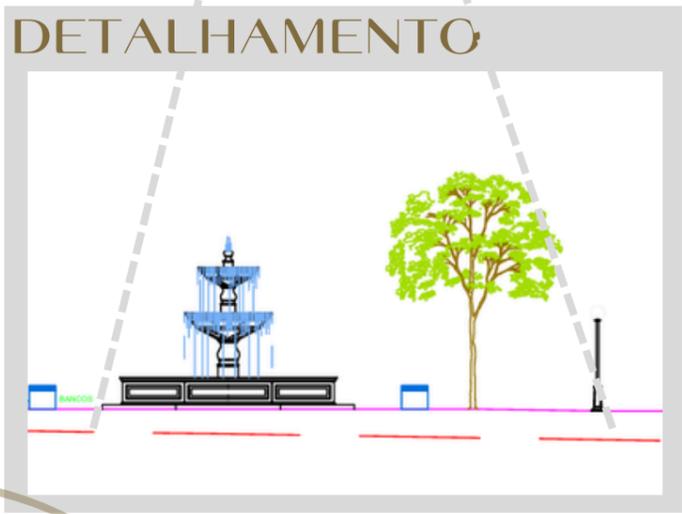


CORTE -CC
 0 2,5 5 7,5 10 12,5 25 m
 ESCALA GRÁFICA 1/250

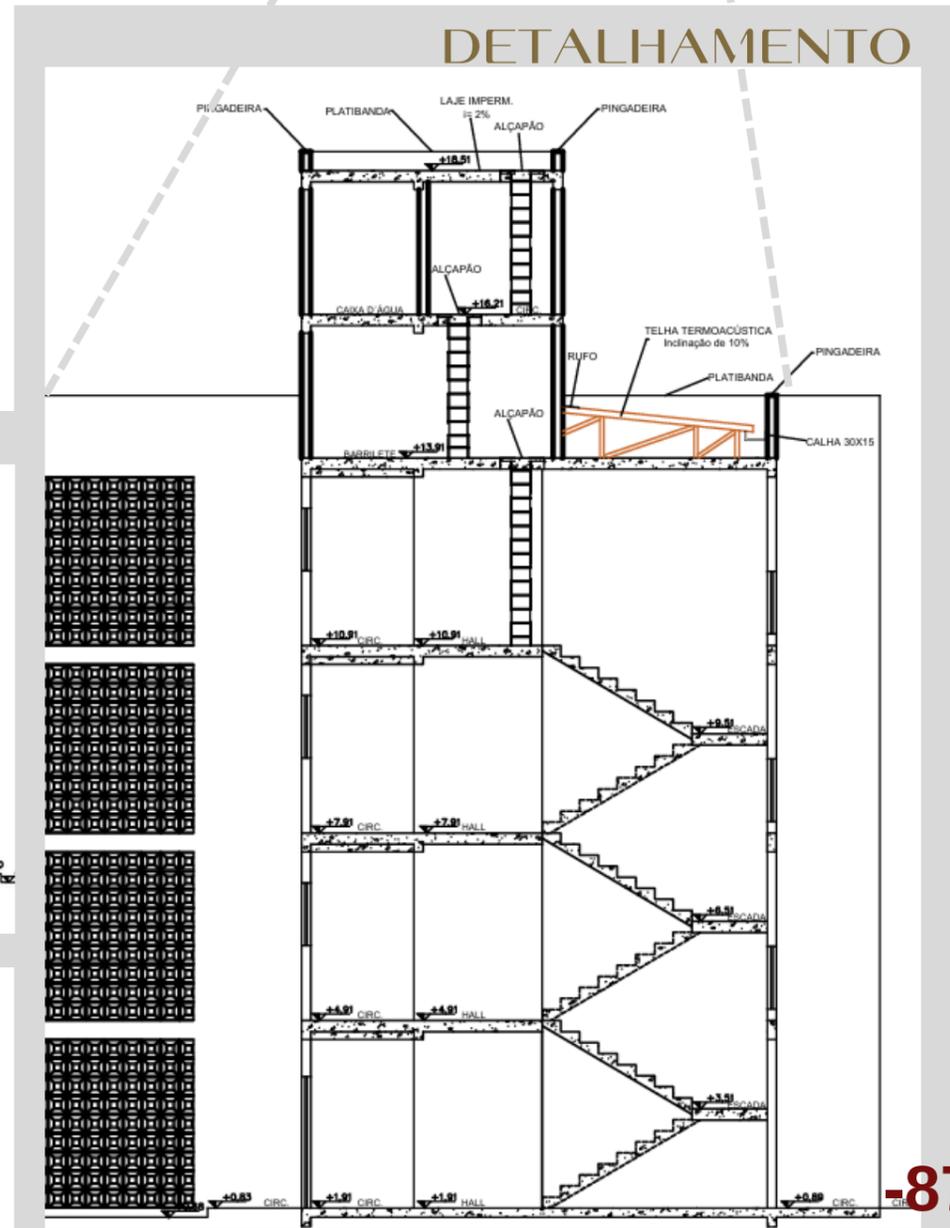


Telha Termocústica - Marca Isoeste

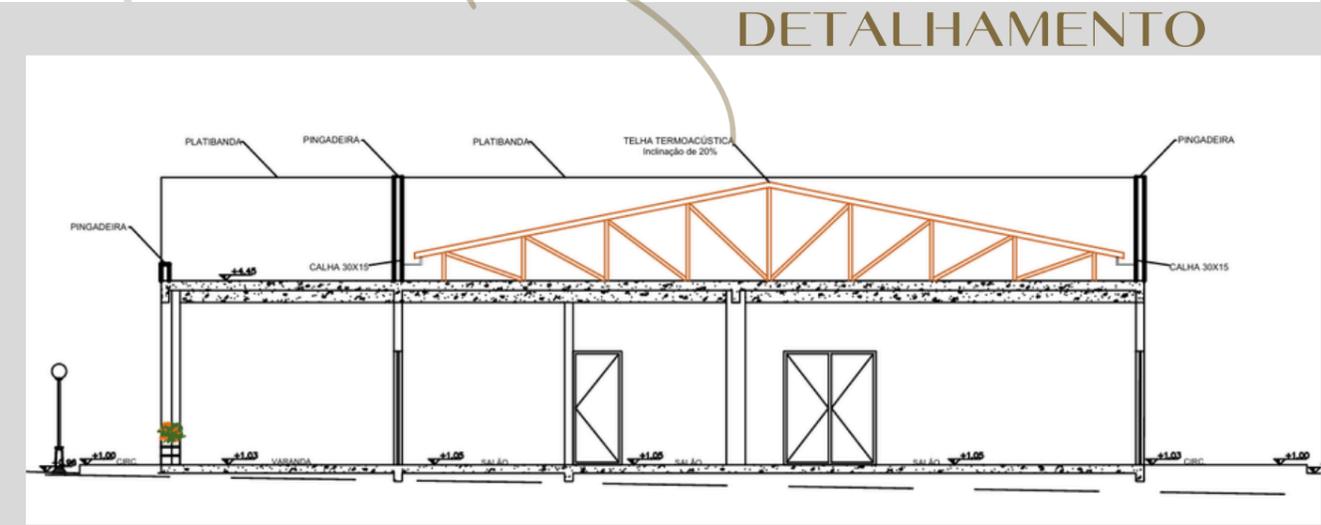
A telha termoacústica apresenta-se como uma solução construtiva adequada para residências. Sua composição, formada por três camadas, garante isolamento térmico, eficiência energética e elevada durabilidade. Trata-se de uma alternativa prática e funcional para a qualificação dos espaços construídos.



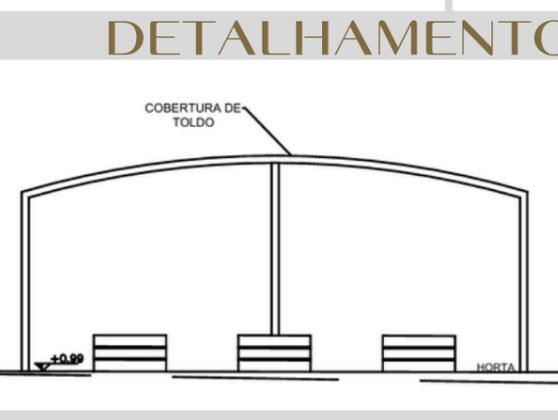
DETALHAMENTO



DETALHAMENTO



DETALHAMENTO

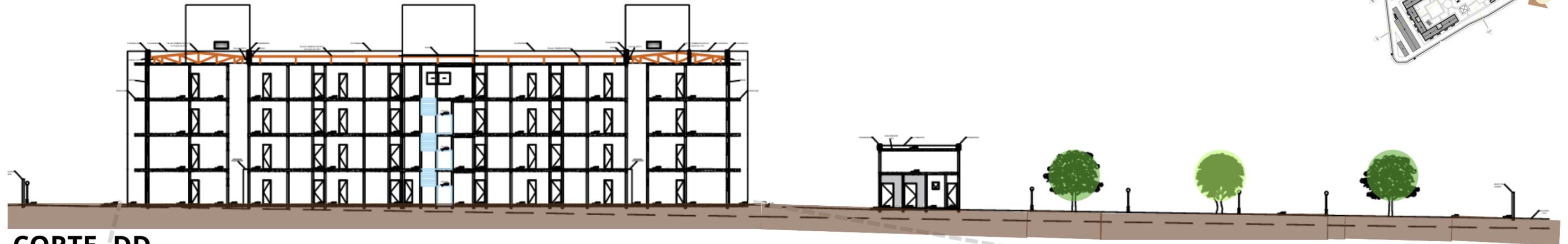
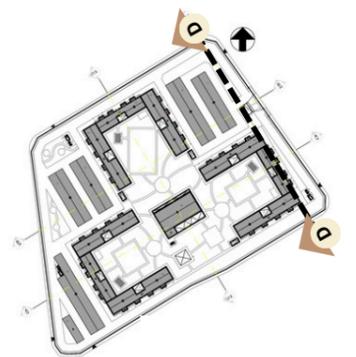


DETALHAMENTO

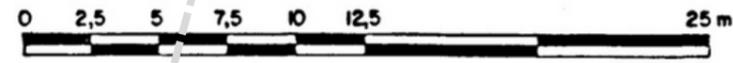
0 5 10 15 20 25 50 m
 ESCALA GRÁFICA 1/650

0 5 10 15 20 25 50 m
 ESCALA GRÁFICA 1/650

6.11.3 - CORTE -DD + DETALHAMENTOS

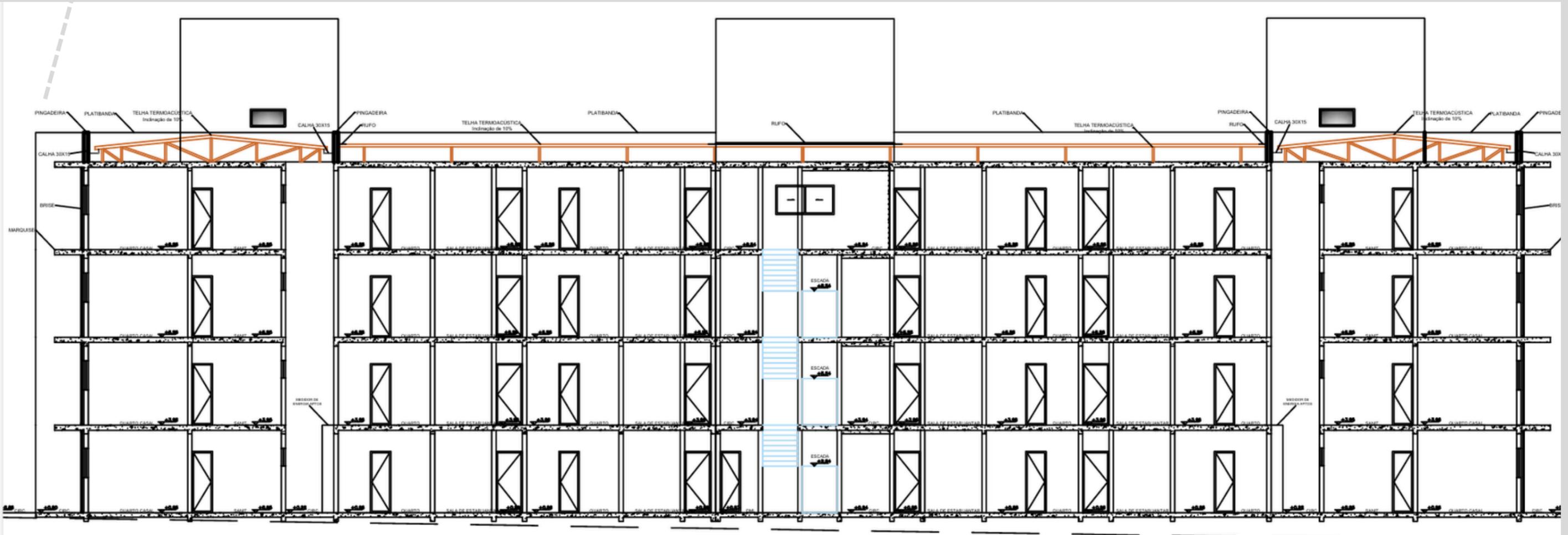


CORTE -DD



ESCALA GRÁFICA 1/250

DETALHAMENTO



ESCALA GRÁFICA 1/650

6.12 - PLANTAS 1Q

(PLANTAS BARRILETE, CAIXA D'ÁGUA E HALL 4º PAV. ÁREA 1Q)



BARRILETE 1Q BLOCOS



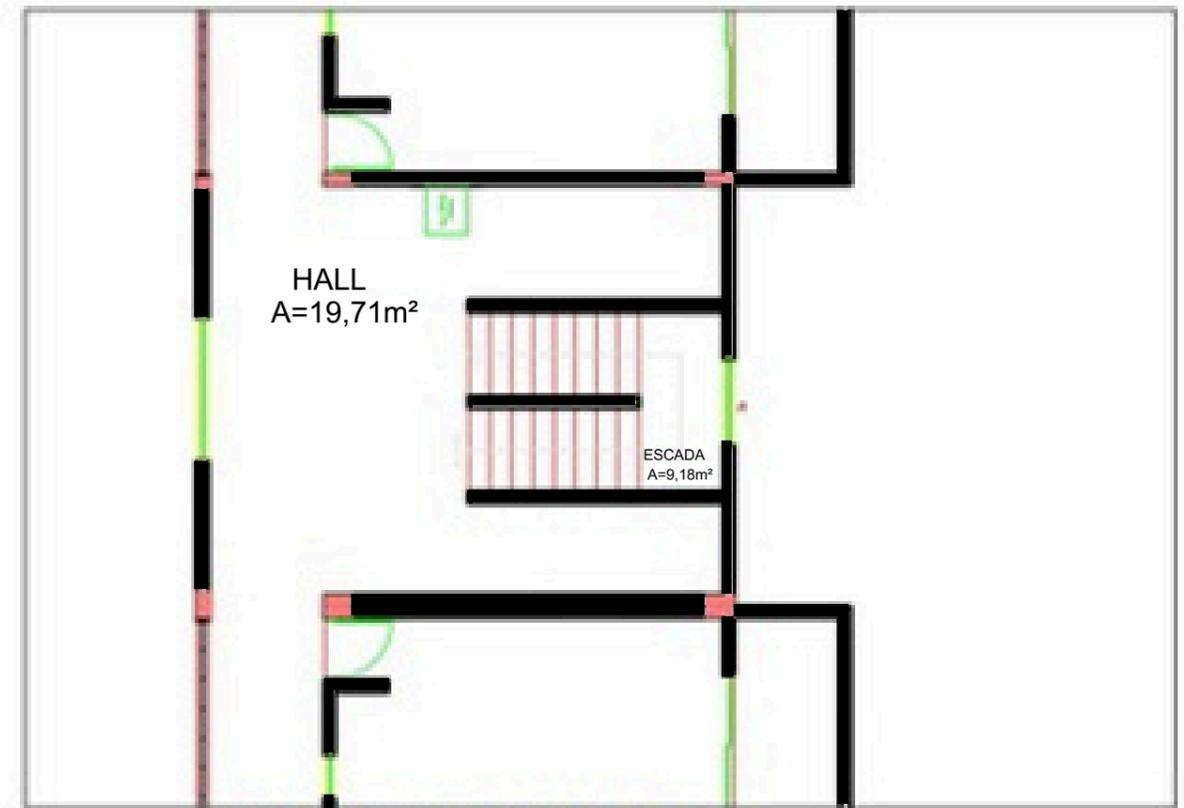
ESCALA 1:50



CAIXA D'ÁGUA 1Q BLOCOS



ESCALA 1:50



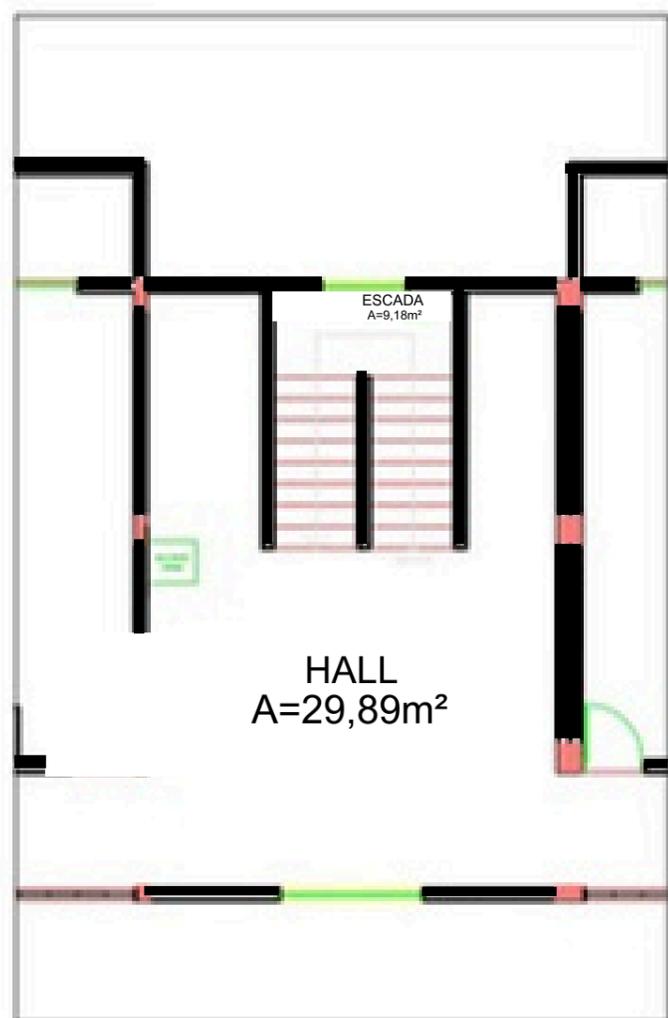
HALL 4º PAV. 1Q BLOCOS



ESCALA 1:100

6.12.1 - PLANTAS 2Q

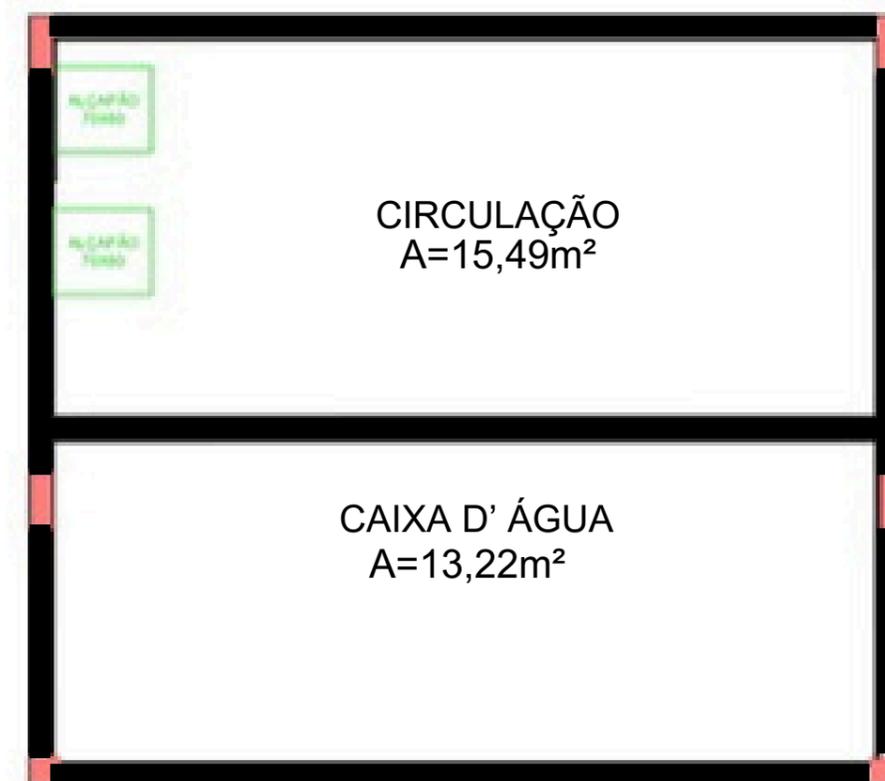
(PLANTAS BARRILETE, CAIXA D'ÁGUA E HALL 4º PAV. ÁREA 2Q)



HALL 4º PAV. 2Q BLOCOS



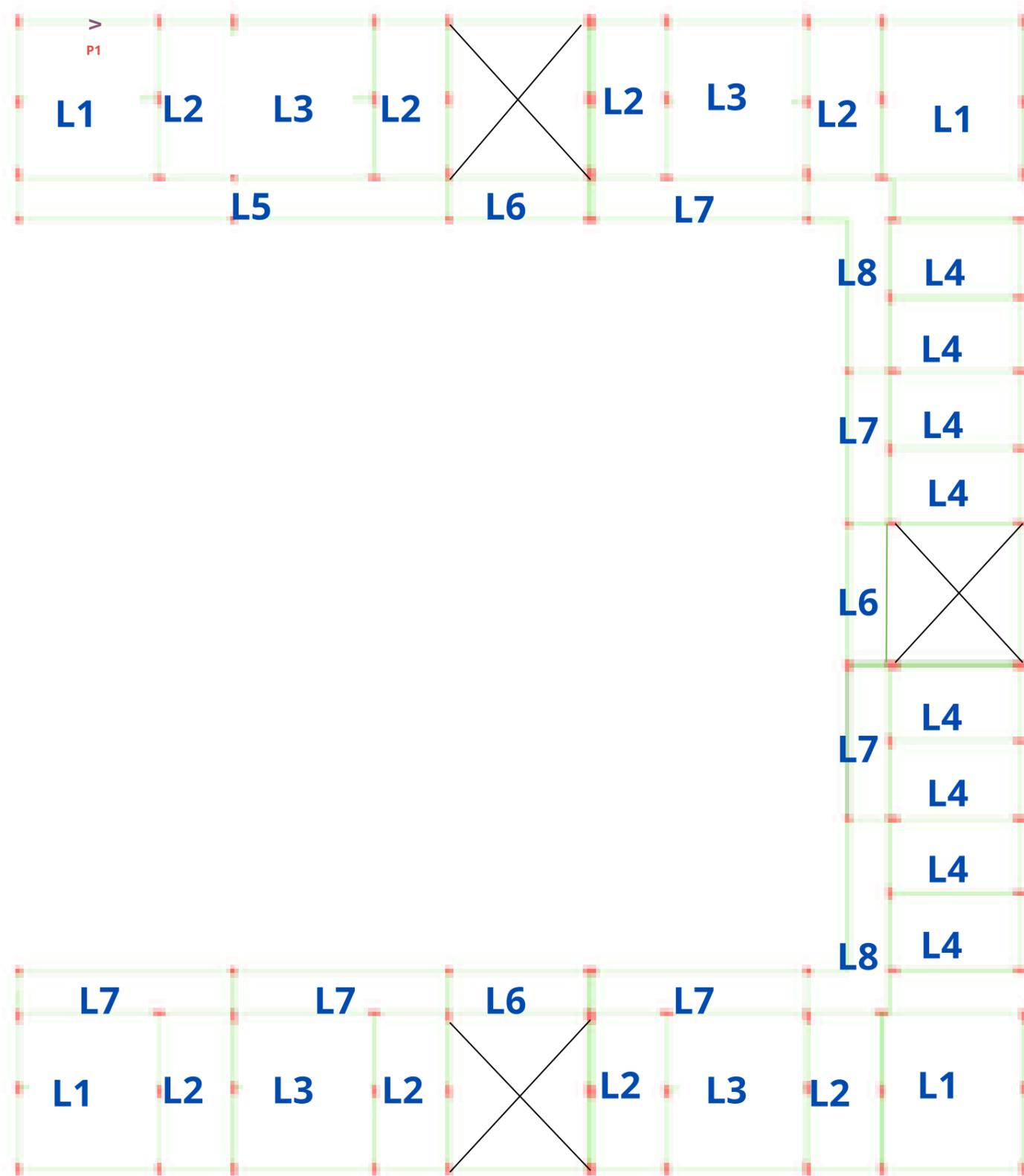
BARRILETE 2Q BLOCOS



CAIXA D'ÁGUA 2Q BLOCOS

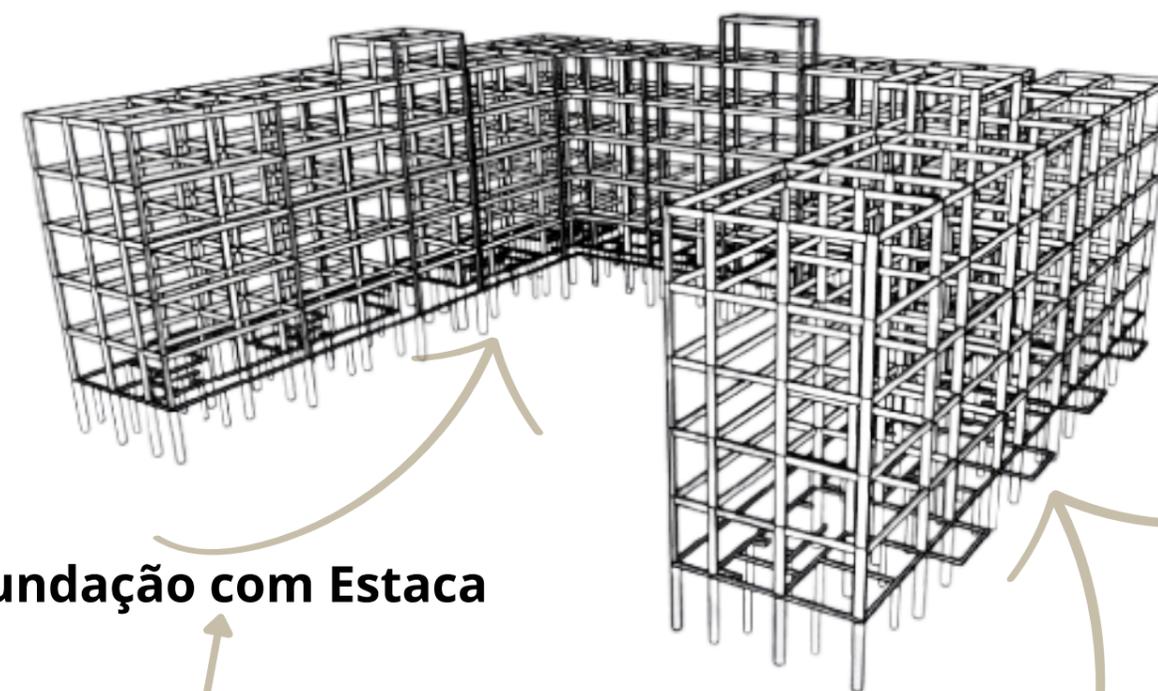


6.13 - PLANTA ESTRUTURAL (BLOCOS)



Legenda:

- L -Lajes= (18 cm) - Concreto Armado
- v -Viga=(.15x .30cm) - Concreto Armado
- -Pilares - Concreto Armado
(.14x.30cm) e (.20 x .20cm)



Fundação com Estaca

3D DA ESTRUTURA
S/ESCALA

Medidas em diâmetro:

- 60 cm
- 40 cm
- 30cm

Com viga baldrame 15cm

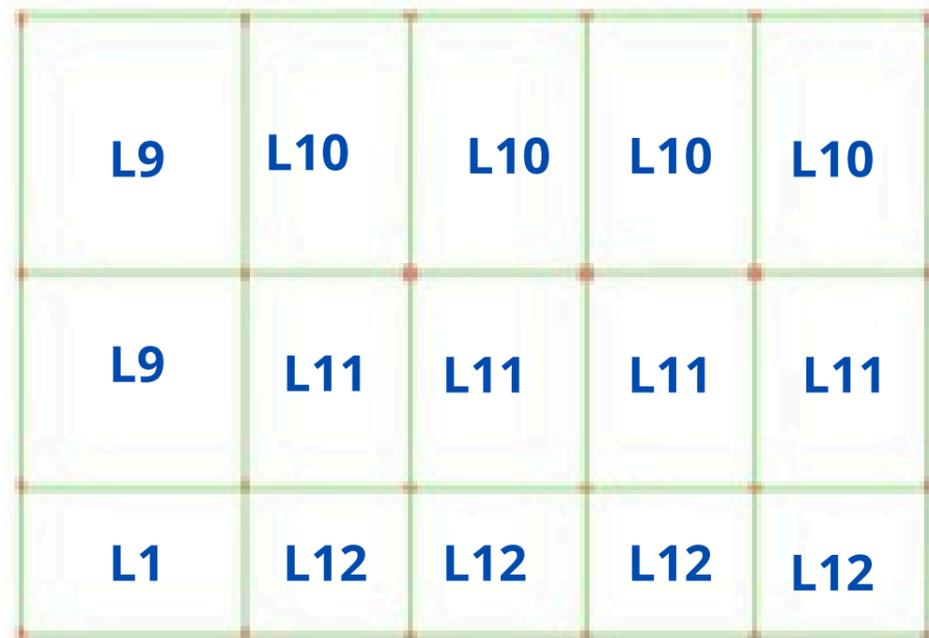
PLANTA DOS BLOCOS



ESCALA GRÁFICA

1/250

6.13.1 - PLANTA ESTRUTURAL (SALÃO)



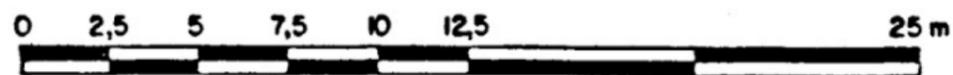
Legenda:

L -Lajes= (18 cm) - Concreto Armado

v -Viga=(.15x.40cm) - Concreto Armado

■ -Pilares - Concreto Armado
(.14x.30cm) , (.20 x .20cm) e (.35x.35cm)

PLANTA DO SALÃO DE EVENTOS



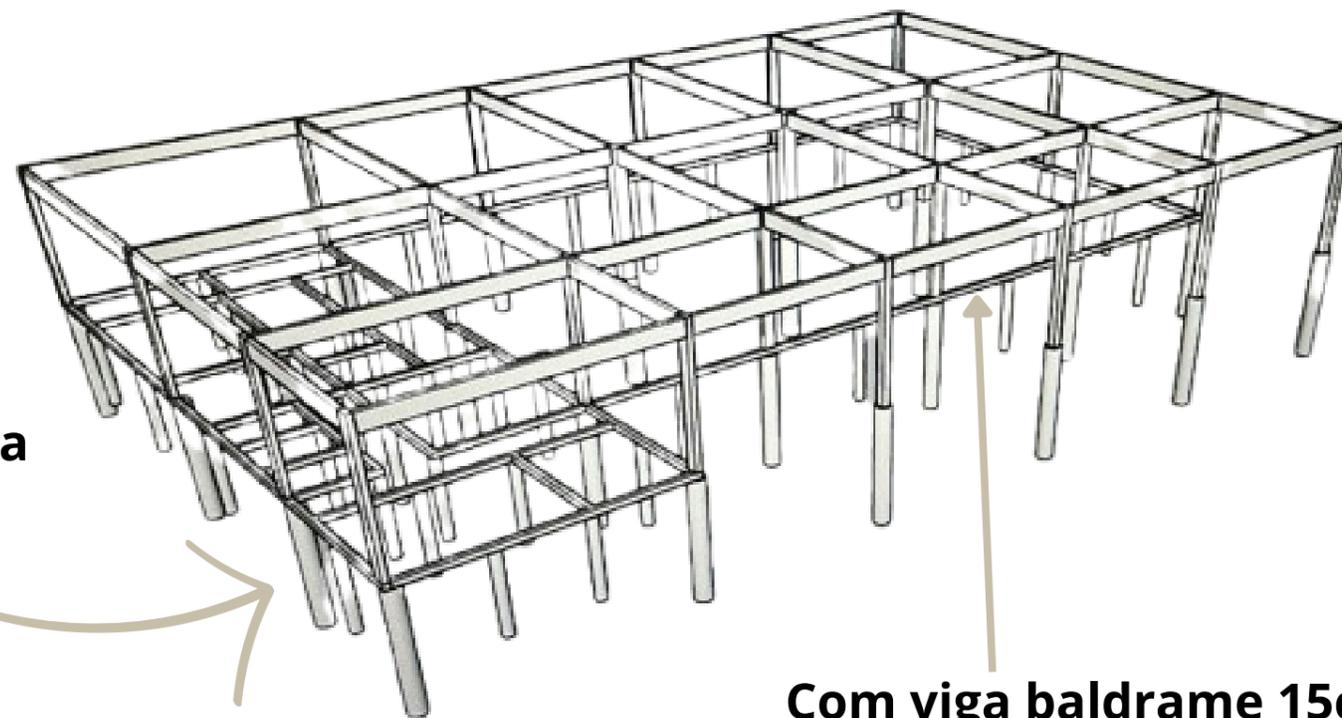
ESCALA GRÁFICA

1/250

Fundação com Estaca

Medidas em diâmetro:

- 50 cm
- 40 cm
- 30cm



Com viga baldrame 15cm

3D DA ESTRUTURA S/ESCALA

PLANTA DO PAISAGISMO



PÉ DE MANGA



ARVORE OITI



PALMEIRA LEQUE



ARVORE JASMIN



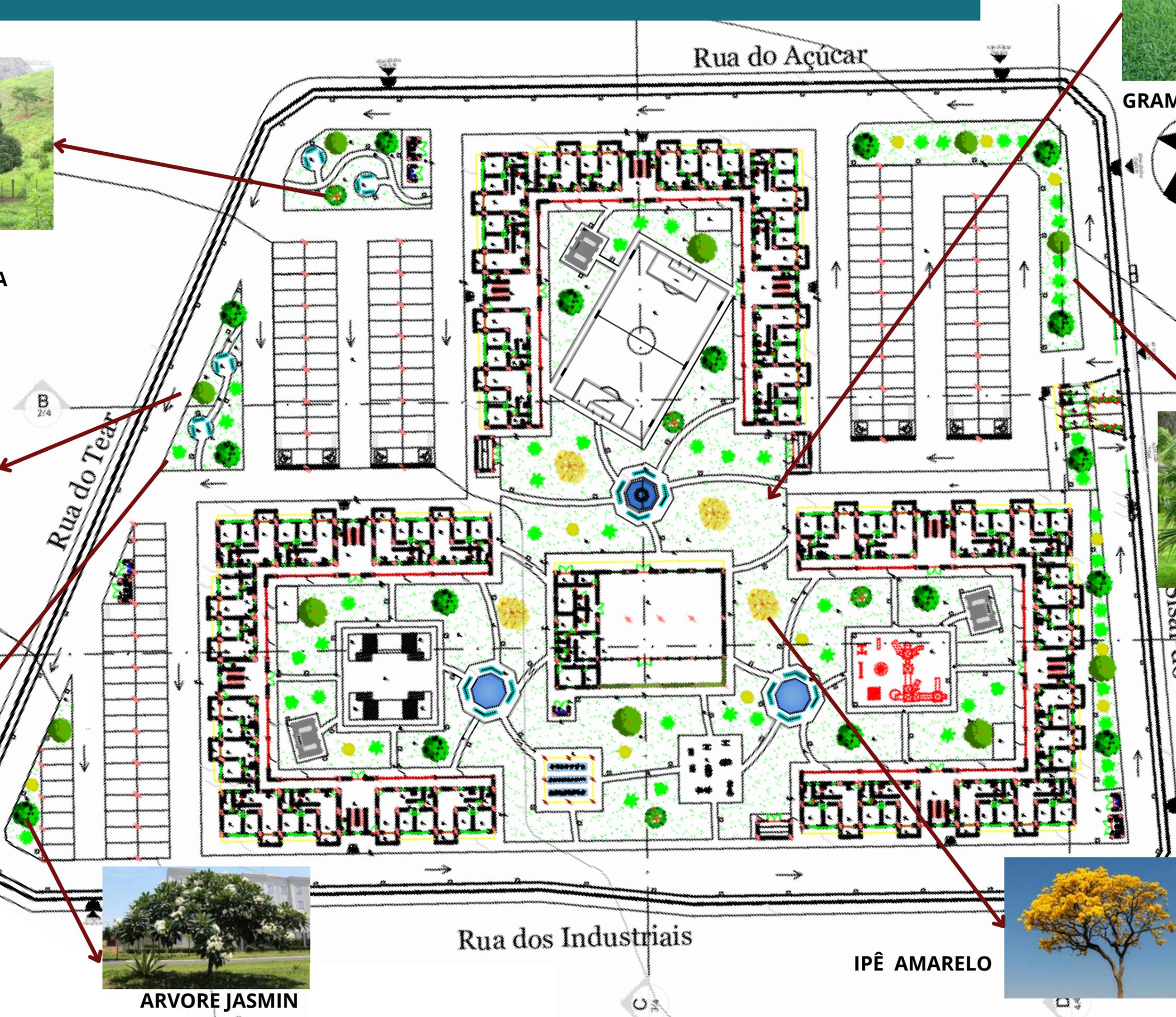
IPÊ AMARELO



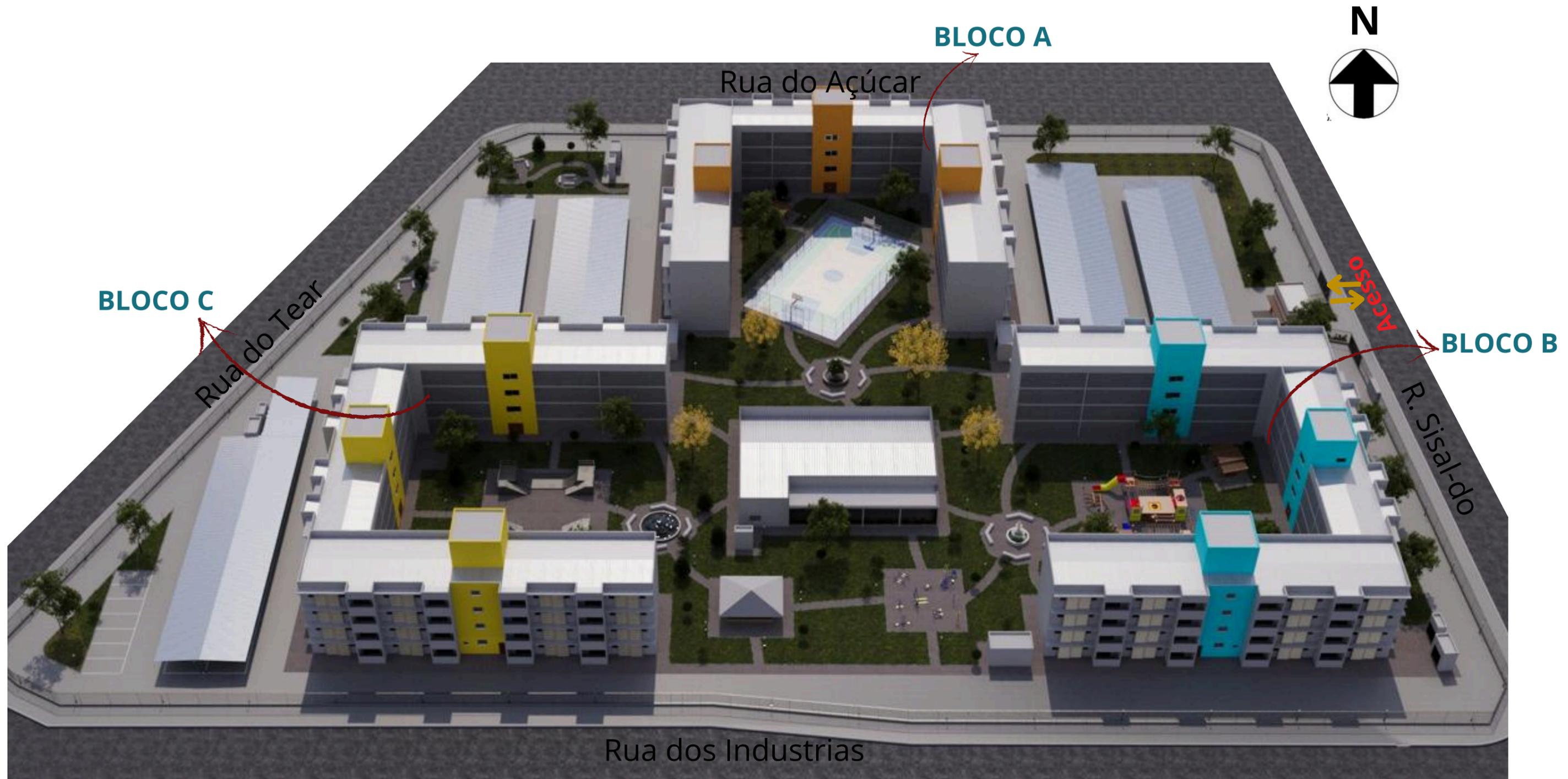
GRAMA ESMERALDA



CICA



6.15 - MAQUETE



6.15.1 - MAQUETE



6.15.1 - RENDERIZAÇÃO

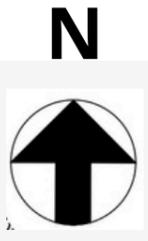


IMAGEM DA HORTA COMUNITÁRIA

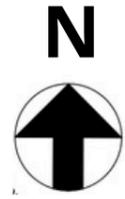


Acesso



IMAGEM DO ESTACIONAMENTO

6.15.2 - VISTAS



VISTA SUL - RUA DO AÇÚCAR



VISTA OESTE - RUA DO SISAL



VISTA LESTE - RUA DO TEAR



VISTA NORTE - RUA DOS INDUSTRIAIS

7- CONCLUSÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso II teve como objetivo aprofundar meus conhecimentos específicos na área de habitação de interesse social. A escolha desse tema se justifica pela sua grande relevância social, uma vez que a moradia adequada é um direito fundamental e sua ausência impacta diretamente a qualidade de vida da população.

A habitação de interesse social se mostra essencial no cenário atual, diante do aumento do número de famílias sem acesso à casa própria, devido a diversos desafios econômicos, sociais e urbanos. Este projeto busca compreender essa problemática e propor soluções viáveis, acessíveis e sustentáveis para enfrentá-la.

O déficit habitacional no Brasil é alarmante: cerca de 6,2 milhões de moradias, o que representa aproximadamente 8,3% dos domicílios nacionais. Em Goiânia, segundo dados da Fundação João Pinheiro (2024), o déficit chega a 27.403 moradias.

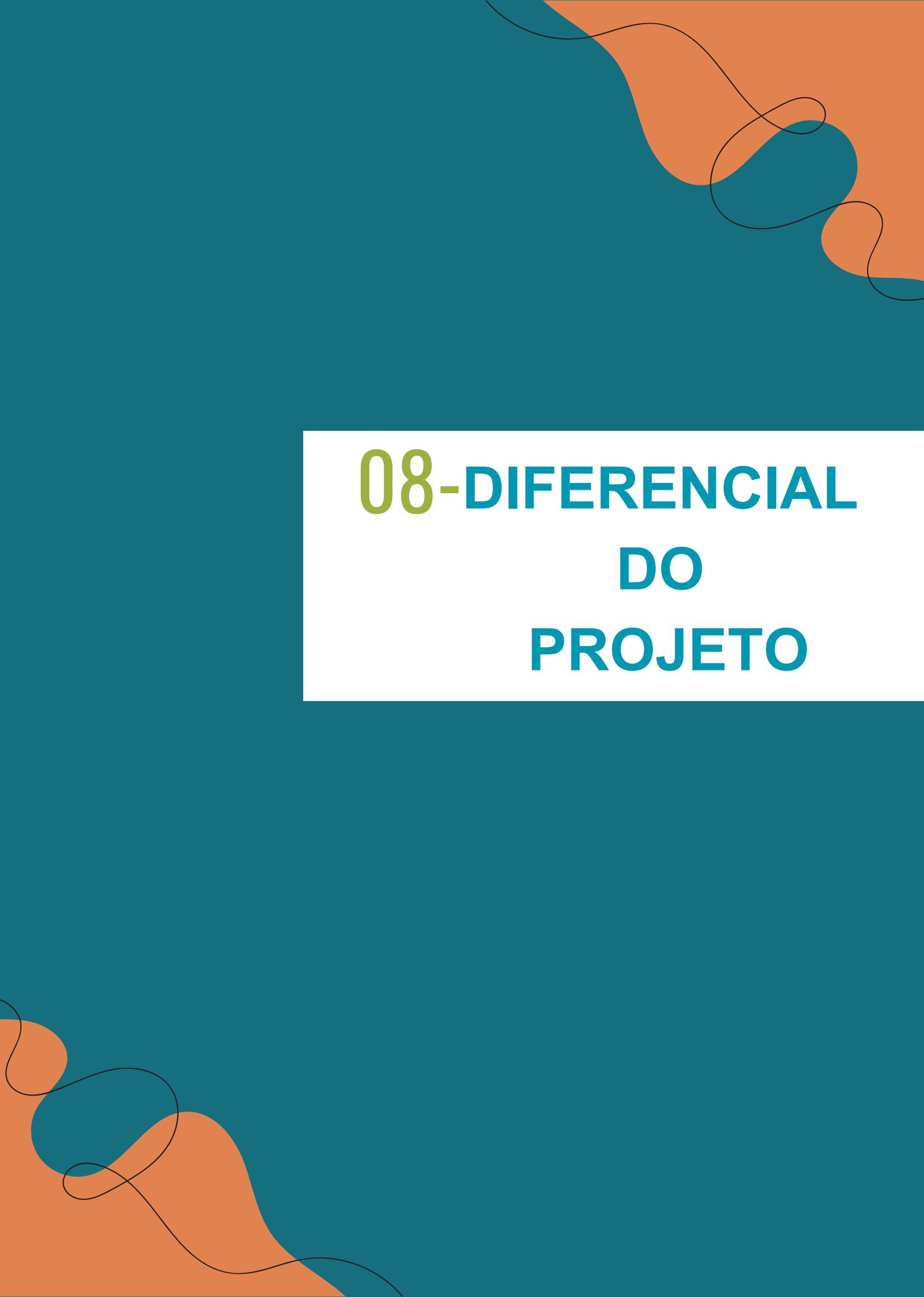
Entre as principais causas desse déficit habitacional, destacam-se:

- Habitações precárias
- Coabitação involuntária
- Ônus excessivo com aluguel
- Desigualdade social

Além disso, os estudos de caso do Residencial Corruíras e do projeto da SEHAB em Heliópolis foram fundamentais para a construção deste trabalho. Eles permitiram uma análise prática de diferentes abordagens em habitação social, evidenciando soluções arquitetônicas e urbanísticas bem-sucedidas que podem servir como referência para futuros projetos.

A partir dessas análises, foi possível compreender melhor as estratégias que promovem inclusão, qualidade de vida e desenvolvimento urbano mais justo.



The background is a solid teal color with abstract orange shapes and thin black lines in the top right and bottom left corners. A white rectangular box is positioned in the upper right area, containing the text.

08-DIFERENCIAL DO PROJETO

8- DIFERENCIAL DO PROJETO

O diferencial do Projeto Maranata está na sua proposta abrangente de lazer e bem-estar, que contempla a implantação de uma Academia ao Ar Livre, uma praça com quadra poliesportiva, playground e pista de skate. Além das áreas de convivência e prática esportiva, o projeto se destaca por priorizar o conforto térmico dos usuários por meio de soluções arquitetônicas inteligentes, que minimizam a incidência solar direta. Para isso, são utilizados materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental, promovendo a eficiência energética e alinhando-se aos princípios da sustentabilidade urbana.



• Playground



• Praça com quadra Poliesportiva



• Pista de Skate



• Academia ao Ar Livre



09 - REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT).NBR 9050: Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 2020.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT).NBR 15575: Edificações Habitacionais – Desempenho. Parte 1 a 6. Rio de Janeiro: ABNT, 2013.

Barbosa, Gisele. Habitação de interesse social: o que é e quais as características?. Matéria publicada para o site Sienge, 2022. Disponível em: <https://www.sienge.com.br/blog/habitacao-de-interesse-social/#:~:text=Habita%C3%A7%C3%A3o%20access%C3%ADvel%20%C3%A9%20aquela%20adequada,proveito%20de%20direitos%20humanos%20b%C3%A1sicos>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regula os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 14 maio 2025.

BRASIL.Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BRASIL.Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes da política urbana. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BRASIL.Lei nº 11.124, de 16 de junho de 2005. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 17 jun. 2005. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2005/lei/l11124.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BRASIL.Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana (Reurb). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BRASIL.Lei nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021. Institui o Programa Casa Verde e Amarela. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 13 jan. 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14118.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BRASIL. Lei nº 14.620, de 13 de julho de 2023. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida e revoga dispositivos da Lei nº 14.118/2021. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 14 jul. 2023. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2023-2026/2023/lei/L14620.htm. Acesso em: 28 maio 2025.

BONDUKI, Nabil.Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. 5. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2018.

REFERÊNCIAS

BKATCHBORIAN, Arthur; BISELLI, Mario. Conjunto Heliópolis Gleba G. Artigo publicado para o site Vitruvius, 2011. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/15.172/5511>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

CAZALIS, Carlos. O que é direito à moradia? . Artigo publicado para o site da FAU USP, s.d. Disponível em: http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/?page_id=46&lang=pt#:~:text=Habitabilidade:%20A%20moradia%20adequada%20tem,e%20a%20vida%20das%20pessoas. Acesso em 18 de outubro de 2024.

Coefficiente de Gini indica alta de 0,473 entre goianos, informa IBGE. Matéria publicada para o site SEAC Goiás, 2024. Disponível em: <https://www.seacgoias.com.br/seac/noticias/1550-coeficiente-de-gini-indica-alta-de-0473-entre-goianos-informa-ibge/#:~:text=Coeficiente%20de%20Gini%20indica%20alta%20de%200%2C473%20entre%20goianos%2C%20informa%20IBGE>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Conheça o programa Minha Casa, Minha Vida. Artigo publicado para o site do governo do Brasil, 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/noticias-1/conheca-o-programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Conjunto Habitacional Heliópolis Gleba G – Fase 2 / Biselli Katchborian Arquitetos Associados. Matéria publicada para o site Archdaily, 2024. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/1001777/conjunto-habitacional-heliopolis-gleba-g-fase-2-biselli-katchborian-arquitetos-associados>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS. Fotos postadas para o site bkweb, 2011. Disponível em: <http://www.bkweb.com.br/projects/institucional/conjunto-habitacional-heliopolis/>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 349, de 3 de março de 2022. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Goiânia. Diário Oficial do Município, Goiânia, 2022. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.html. Acesso em: 14 maio 2025.

GOIÂNIA. Lei Complementar nº 379, de 12 de junho de 2024. Dispõe sobre normas urbanísticas específicas para Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP). Diário Oficial do Município, Goiânia, 2024. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2024/lc_20240612_000000379.html. Acesso em: 14 maio 2025.

Goiás tem menor taxa de pobreza da história. Artigo publicado para o site do governo de Goiás, 2024. Disponível em: <https://goias.gov.br/goias-tem-menor-taxa-de-pobreza-da-historia/#:~:text=Goi%C3%A1s%20tamb%C3%A9m%20apresentou%20a%20menor,compara%C3%A7%C3%A3o%20com%20o%20ano%20anterior>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

REFERÊNCIAS

Habitação de Interesse Social (HIS): conheça o que é e suas características. Matéria publicada para o site Direcional, 2023. Disponível em: [https://www.direcional.com.br/blog/meu-apartamento/habitacao-de-interesse-](https://www.direcional.com.br/blog/meu-apartamento/habitacao-de-interesse-social/#:~:text=A%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20Interesse%20Social%20(HIS)%20tem%20sua%20origem%20relacionada,a%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradias%20acess%C3%ADveis)

[social/#:~:text=A%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20Interesse%20Social%20\(HIS\)%20tem%20sua%20origem%20relacionada,a%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradias%20acess%C3%ADveis](https://www.direcional.com.br/blog/meu-apartamento/habitacao-de-interesse-social/#:~:text=A%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20Interesse%20Social%20(HIS)%20tem%20sua%20origem%20relacionada,a%20constru%C3%A7%C3%A3o%20de%20moradias%20acess%C3%ADveis). Acesso em 19 de outubro de 2024.

Lei complementar nº 349, de 04 de março de 2022. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.pdf. Acesso em 18 de outubro de 2024.

Lei Complementar nº 349, de 4 de março de 2022: Institui o Plano Diretor de Goiânia. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2022/lc_20220304_000000349.html. Acesso em 28/05/2025

Lei Ordinária nº 11.083, de 6 de novembro de 2023: Regulamenta procedimentos para inclusão de imóveis em AEIS III. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/html/gabinete_civil/sileg/dados/legis/2023/lo_20231106_000011083.html. Acesso em 28/05/2025

Mapas da Região Metropolitana de Goiânia – RMG. Site com mapas do Brasil, Goiás e Goiânia. Disponível em: <https://www.mapasparacolorir.com.br/mapa-regiao-metropolitana-de-goiania.php>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (Brasil). Plano Nacional de Habitação – PLANHAB. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

Monitoramento da Qualidade do Ar de Goiânia. Artigo publicado para site da prefeitura de Goiânia, 2022. Disponível em: https://www.goiania.go.gov.br/amma/wp-content/uploads/sites/22/2022/07/PGE_Produto_3_1.pdf. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Moradia: Constituição garante e reforça concretização do direito. Matéria publicada para o site do Governo do Brasil, 2018. Disponível em: <https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito>. Acesso em 18 de outubro de 2024.

MOREIRA, Susanna. O que é Habitação de Interesse Social?. Artigo publicado para o site archdaily, 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/925932/o-que-e-habitacao-de-interesse-social>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Mulheres recebem 31,9% menos que os homens em Goiás, aponta IBGE. Matéria publicada para o jornal o popular, 2023. Disponível em: <https://opopular.com.br/economia/mulheres-recebem-31-9-menos-que-os-homens-em-goias-aponta-ibge-1.3028515>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

REFERÊNCIAS

NBR 15575: qual o objetivo da Norma de Desempenho? . Artigo publicado para o site Etesco, 2022. Disponível em: <https://etesco.com.br/nbr-15575-qual-o-objetivo-da-norma-de-desempenho/#:~:text=Afinal%2C%20o%20que%20%C3%A9%20a,e%20atinja%20o%20comportamento%20apropriado>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Novo Bloco SEHAB Heliópolis pelo Biselli Katchborian. Artigo publicado para o site ArqBrasil, 2023. Disponível em: <https://arqbrasil.com.br/28018/novo-bloco-sehab-heliopolis-pelo-biselli-katchborian/>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

Rendimento domiciliar per capita goiano é o 8º maior do país. Artigo publicado para o site do estado de Goiás, 2024. Disponível em: [https://goias.gov.br/rendimento-domiciliar-per-capita-goiano-e-o-8o-maior-do-pais/#:~:text=No%20ano%20de%202023%2C%20o,Instituto%20Mauro%20Borges%20\(IMB\)](https://goias.gov.br/rendimento-domiciliar-per-capita-goiano-e-o-8o-maior-do-pais/#:~:text=No%20ano%20de%202023%2C%20o,Instituto%20Mauro%20Borges%20(IMB)). Acesso em 19 de outubro de 2024.

Residencial Corruíras / Boldarini Arquitetura e Urbanismo. Matéria publicada para o site Archdaily, 2014. Disponível em: https://www.archdaily.com.br/br/755090/residencial-corrui-ras-boldarini-arquitetura-e-urbanismo?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects. Acesso em 20 de outubro de 2024.

Residencial Corruíras. Publicado para o site boldarini, s.d. Disponível em: <https://www.boldarini.com.br/en/projects/residencial-corrui-ras>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

Residencial Corruíras. Artigo publicado para o site Vitruvius, 2013. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/16.181/5879>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

RIBEIRO,Guilherme; CASTRO,Evelyn; ROSA,Murilo. Anexo II -Estudo do IMB e Planilha do Déficit Habitacional. Artigo publicado para o site do governo de Goiás, 2022.Disponível em: https://goias.gov.br/agehab/wp-content/uploads/sites/18/2023/09/002.2023.ANEXO_.II_.DO_.PB_.ESTUDO.DO_.IMB_.E.PLANILHA.DE_.DEFIVIT.HABITACIONAL-6ab.pdf. Acesso em 19 de outubro de 2024.

SEHAB Heliópolis / Biselli Katchborian Arquitetos. Matéria publicada para o site Archdaily, 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>. Acesso em 20 de outubro de 2024.

Taxa de desemprego em Goiás é a menor dos últimos 11 anos. Artigo publicado para o site do governo de Goiás, 2024. Disponível em: <https://goias.gov.br/taxa-de-desemprego-em-goias-e-a-menor-dos-ultimos-11-anos/#:~:text=A%20taxa%20de%20desemprego%20em,mesmo%20trimestre%20do%20ano%20anterior>. Acesso em 19 de outubro de 2024.

Memorial Descritivo

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

RESIDENCIAL

MARANATA

TEMA/HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL TEMÁTICA/HABITAÇÃO

A habitação de interesse social é essencial no contexto atual, diante do aumento do número de famílias sem acesso à casa própria devido a desafios econômicos e sociais. Este projeto busca compreender essa problemática e propor soluções viáveis e práticas para enfrentá-la.

O direito à moradia é garantido pela Constituição Federal de 1988 como uma responsabilidade conjunta da União, estados e municípios, que devem promover programas habitacionais e de saneamento.

O Estatuto das Cidades reforça esse direito ao assegurar acesso a condições dignas de vida urbana. Reconhecida internacionalmente desde 1948 pela Declaração Universal dos Direitos Humanos, a moradia é considerada um direito humano fundamental, que vai além de um abrigo físico, incluindo segurança, dignidade e bem-estar.



O presente trabalho, desenvolvido no âmbito da disciplina de Trabalho de Conclusão de Curso II, tem como objetivo principal a elaboração de um projeto de habitação de interesse social, voltado para famílias de baixa renda. A proposta visa, projetar moradias acessíveis, que considerem as limitações financeiras e as necessidades específicas desses grupos, contribuindo para o enfrentamento do déficit habitacional, um dos principais desafios urbanos do Brasil contemporâneo.

De acordo com a Fundação João Pinheiro (2024), o déficit habitacional brasileiro atinge atualmente 6,2 milhões de moradias, o que representa cerca de 8,3% dos domicílios do país. Esse cenário é agravado por fatores como a existência de habitações precárias, situações de coabitação forçada, altos custos com aluguel e a persistente desigualdade social. No município de Goiânia, a realidade não é diferente: estima-se um déficit de 27.403 moradias, revelando a urgência de ações planejadas e eficazes no âmbito habitacional.

Diante desse contexto, este trabalho busca, de forma fundamentada, propor soluções arquitetônicas viáveis e sustentáveis, que atendam à população em situação de vulnerabilidade, promovendo inclusão, dignidade e qualidade de vida. Para tanto, serão realizadas análises do terreno selecionado, de seu entorno e do contexto urbano, de modo a identificar as potencialidades e restrições do local. Essa etapa é essencial para garantir a adequação do projeto às condições físicas, ambientais e sociais da área.

Além disso, serão estudados casos de referência em projetos de habitação social, a fim de subsidiar o processo projetual com exemplos práticos e bem-sucedidos. A análise desses modelos permitirá avaliar estratégias construtivas, soluções espaciais e diretrizes de planejamento que possam ser aplicadas ou adaptadas à realidade local.

O desenvolvimento do projeto preliminar também considerará os aspectos econômicos, socioculturais, urbanos e ambientais, reconhecendo a habitação como um direito fundamental e elemento estruturante do território. O objetivo é não apenas responder às carências habitacionais, mas também propor moradias que se integrem ao tecido urbano e contribuam para o fortalecimento da coesão comunitária.

Palavras-chave: Habitação de interesse social. Projeto arquitetônico. Sustentabilidade. Acessibilidade. Inclusão social.



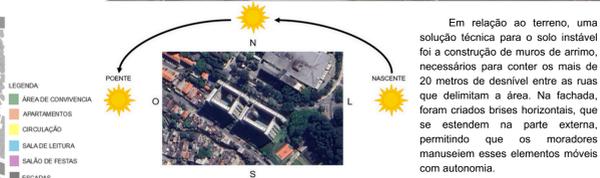
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO PARQUE OESTE INDUSTRIAL

REFERÊNCIAS PROJETUAIS

01- RESIDENCIAL CORRUIRAS/ BOLDARINI ARQUITETURA E URBANISMO

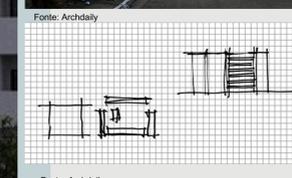
Ficha técnica:

- **Arquitetos:** Boldarini Arquitetos Associados; Boldarini Arquitetura e Urbanismo
- **Área total:** 21404 m²
- **Área construída:** 21.404 m²
- **Ano:** 2011
- **Arquitetos Responsáveis:** Marcos Boldarini, Lucas Nobre e Renato Bomfim
- **País:** Brasil/Cidade: São Paulo



O projeto se integra à paisagem urbana de maneira sutil, utilizando materiais que oferecem transparência. Os cobogós, elementos vazados de concreto, estruturam os corredores de circulação horizontal, proporcionando novas vistas e quebrando a monotonia do espaço.

O projeto possui duas torres com um total de 244 unidades (114 no conjunto 1 e 130 no conjunto 2) cada uma com 50,2m². Possui 7 e 9 pavimentos com 16 apartamentos cada pavimento de cada torre. Cada apartamento possui: 2 dormitórios, um banheiro, espaço integrado de cozinha, estar e sacada. Além do apartamento comum, ainda existe o adaptado para as pessoas com deficiência (PCD). Os edifícios ainda contam com os seguintes locais: salões para uso comunitário, área para estudo/leitura, pátio e áreas de convivência.



02- SEHAB HELIÓPOLIS / BISELLI KATCHBORIAN ARQUITETOS

Ficha técnica:

- **Ficha técnica:**
- **Projeto Arquitetônico/Arquiteto Responsável:** Biselli Katchborian
- **Área Construída:** 31.000 m²(Etapa 1) e 5099 m² (Etapa 2)
- **Volume de Aço Empregado:** 86 toneladas
- **Conclusão da Obra:** 1ª fase – 2011; 2ª fase - 2023
- **Local:** São Paulo, SP



O projeto contempla a construção de 420 unidades habitacionais, cada uma com 50 m², totalizando aproximadamente 31.000 m² de área construída. A topografia do terreno foi aproveitada para maximizar o número de apartamentos, permitindo a construção de até oito pavimentos sem a necessidade de elevadores, em conformidade com a legislação.



O paisagismo foi planejado para integrar os dois conjuntos, utilizando pátios com diferentes tipos de pisos e vegetação, além de incluir equipamentos de ginástica e recreação, potencializando o uso do pátio interno. As áreas de lazer cobertas estão localizadas nos pavimentos de chegada, facilitando o acesso à rua Comandante Taylor, e os espaços dos pátios contam com iluminação especial.



O projeto das unidades foi cuidadosamente elaborado para garantir flexibilidade nos layouts, considerando que as futuras famílias variam de 5 a 11 pessoas, conforme identificado pela equipe social da Sehab. As habitações também incluem espaço para pequenos trabalhos, como costura e consertos, já que muitas famílias utilizam essas atividades como fonte de renda complementar.



LUGAR

01- MAPA DO BRASIL- GOIÁS-GOIÂNIA

02- MAPA DA REGIÃO METROPOLITANA DE GOIÂNIA- GO



Projeto

O projeto de Habitacional social "Residencial Maranata" foi concebido com o objetivo de promover a inclusão social por meio do acesso à moradia digna, com ênfase na acessibilidade para pessoas com deficiência (PcD), sustentabilidade ambiental, qualidade de vida, segurança e conforto dos usuários.

O Residencial será edificado no lote 74 e 75, com uma área de 19.840,57m², situado no Setor Parque Industrial, em Goiânia - GO. A localização oferece fácil acesso a transportes públicos e serviços locais.

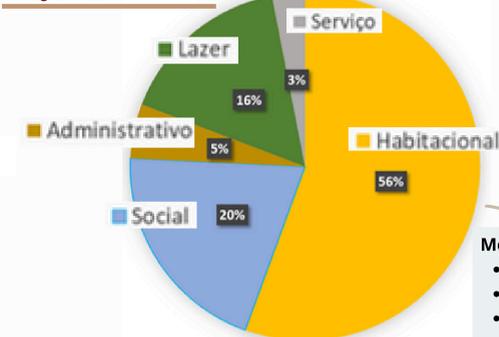
O projeto está dividido em cinco setores, cada um com uma função específica e critérios de acesso. Os setores são os seguintes:

- Setor de Administrativo:** responsável pela gestão e organização do conjunto incluindo o serviço de portaria que é responsável pelo controle de segurança, monitorando a entrada e saída de pessoas no Conjunto Habitacional Maranata; destinado à moradia dos beneficiários.
- Setor de Habitacional:** possui 03 blocos A, B, C. de Apts com 4 pavimentos: Térreo, 1º Pav., 2º Pav e 3º Pav.
- Setor de Social:** refere-se às áreas comuns de acesso do residencial, que incluem um playground, uma praça com quadra poliesportiva e uma horta comunitária;
- Setor de Lazer:** dedicado ao entretenimento e atividades recreativas. Academia ao Ar livre, praça com quadra Poliesportiva, Playground, Pista de Skate;
- Setor de Serviços:** voltada para moradores. Contendo Central de Gás, Carga e Descegar, Lixeiras.

Perfil do projeto:

- HABITAÇÃO SOCIAL:** (convivência e moradia);

Programa de Necessidades



TIPOLOGIA - PLANTA TIPO-1 (1Q); TIPO-2 (2Q); TIPO-3 (2Q-PCD).



ESTRUTURA DOS BLOCOS (A,B,C)



BLOCO A

Rua do Açúcar



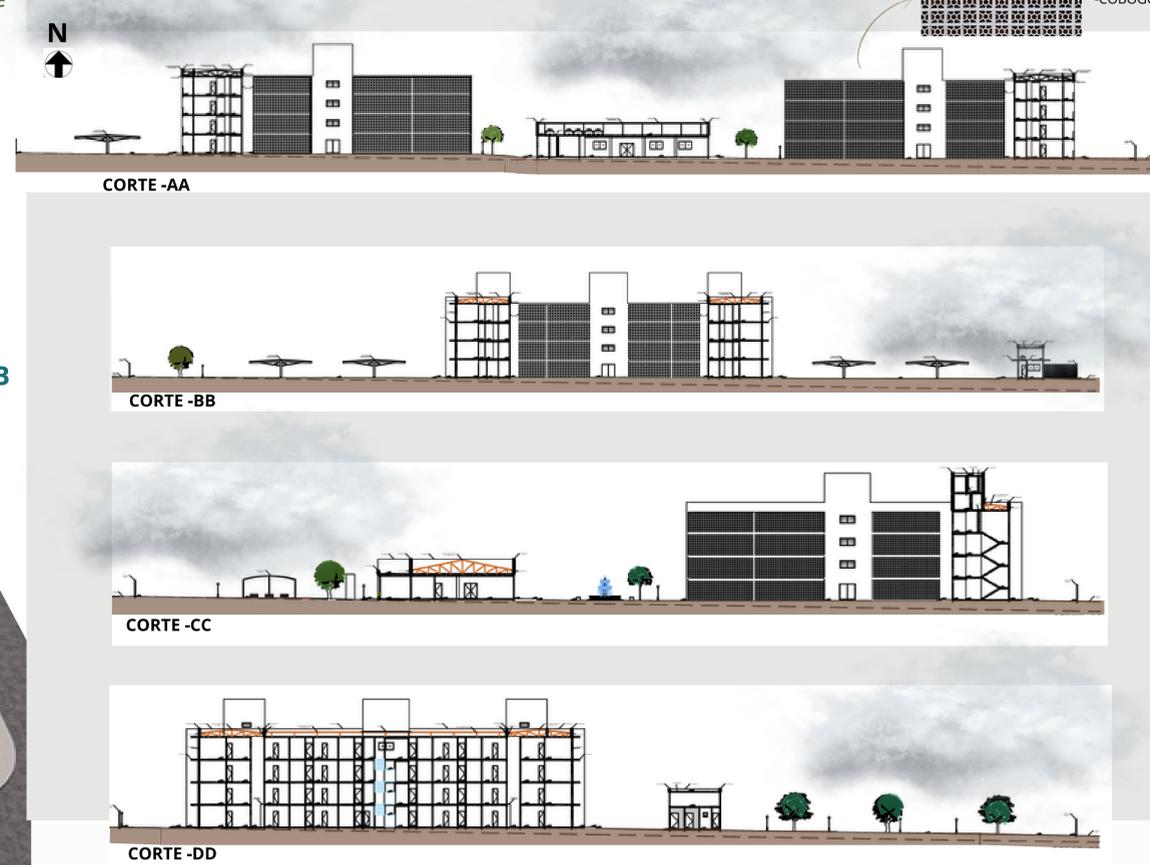
ESTRUTURA DO SALÃO DE FESTA



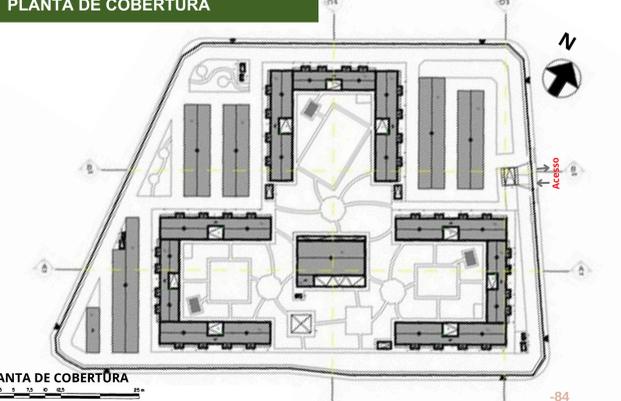
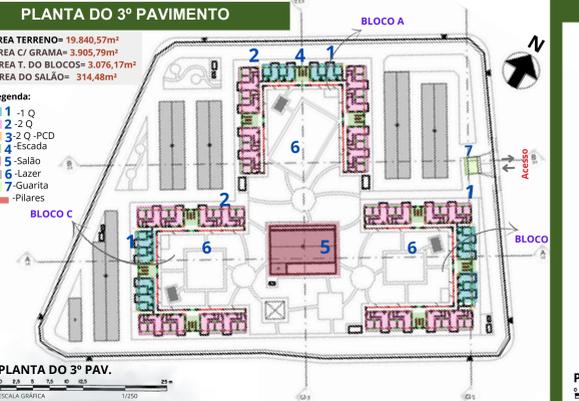
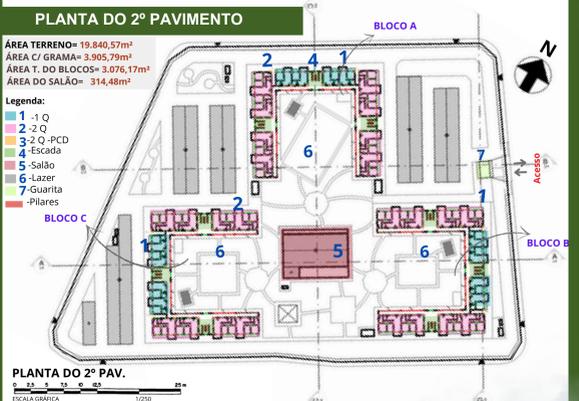
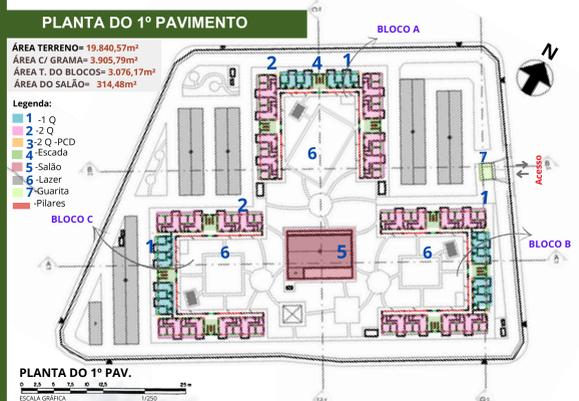
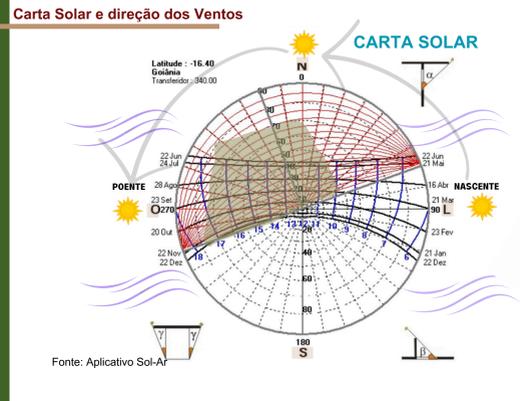
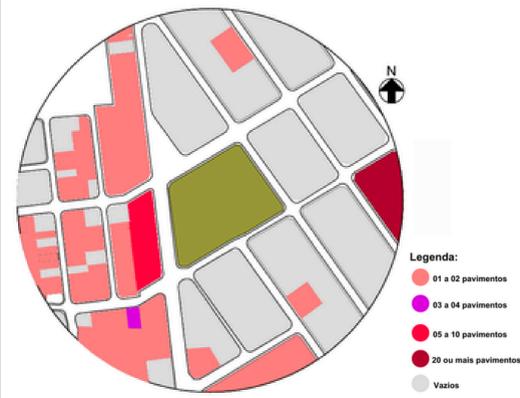
TIPOLOGIA DAS PLANTAS



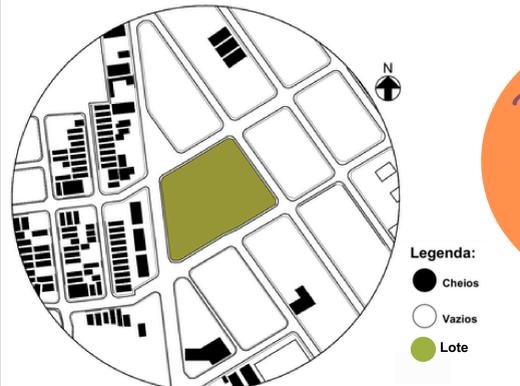
PLANTA DE CORTE - (AA)- (BB)- (CC)- (DD).



05- MAPA DE GABARITO



06- MAPA DE CHEIOS E VAZIOS



Residencial Maranhata



O diferencial do Projeto Maranhata está na sua proposta abrangente de lazer e bem-estar, que contempla a implantação de uma Academia ao Ar Livre, uma praça com quadra poliesportiva, playground e pista de skate. Além das áreas de convivência e prática esportiva, o projeto se destaca por priorizar o conforto térmico dos usuários por meio de soluções arquitetônicas inteligentes, que minimizam a incidência solar direta. Para isso, são utilizados materiais sustentáveis e de baixo impacto ambiental, promovendo a eficiência energética e alinhando-se aos princípios da sustentabilidade urbana.



08- MAPA DA TOPOGRAFIA



Playground



Praça com quadra Poliesportiva



ORIENTADOR ROBERTO CINTRA CAMPOS
ACADÊMICA: LAÍSE BIANCHI BRAGA DOS REIS
TURMA: A05