



**TÍTULO: Habitação de Interesse Social como ferramenta de reestruturação urbana: Uma experimentação**

*Lucas de Oliveira Evangelista<sup>1</sup>*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

*Renata Goretti Piedade<sup>2</sup>*

*Centro Universitário Academia - UniAcademia, Juiz de Fora, MG*

Linha de Pesquisa: Arquitetura e Urbanismo na Contemporaneidade

## **RESUMO**

A habitação de interesse social com o objetivo de atender o déficit habitacional é uma necessidade em todo o Brasil, porém sozinha não é uma ferramenta eficaz. Assim, percebendo-se a necessidade da complementação de políticas habitacionais em suas mais diversas esferas, o presente artigo tem por objetivo investigar as possibilidades consonantes de se utilizar a Habitação de Interesse Social (HIS) como ferramenta de requalificação urbana, abordando também, um desenvolvimento tipológico da HIS mais próximo e humano ao contexto no qual será inserido. A experimentação, para que suscitem os debates relacionados, se aplica no Bairro Poço da Pedra, em Lima Duarte - MG. Dadas as condições físicas referentes às habitações no Bairro e as condições sociais de sua população, o trabalho aborda uma metodologia que visa identificar e catalogar (em grau de risco e demanda) as necessidades estruturais das habitações e as do bairro como um todo. A partir disso, se desenvolve um plano de adequação e atendimento a essas necessidades, por meio de intervenções arquitetônicas e urbanísticas, que, gradualmente poderiam resultar em uma mudança estrutural completa no bairro.

**Palavras-chave:** Habitação social. Urbanismo. Reestruturação urbana.

## **1. INTRODUÇÃO**

<sup>1</sup> Discente do Curso de **Arquitetura e Urbanismo** do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Endereço: **Rua Sidônio Veloso, 185**. Celular: (32) 9 99231483. E-mail: [luksooliveira@gmail.com](mailto:luksooliveira@gmail.com)

<sup>2</sup> Docente do Curso de **Renata Goretti Piedade** do Centro Universitário Academia - UniAcademia. Orientador(a). Endereço: Rua Francisco Vaz de Magalhães, 480/301. Celular: (32) 98832-7182. E-mail: [renatagoretti@uniacademia.edu.br](mailto:renatagoretti@uniacademia.edu.br)

A Moradia digna está no rol dos direitos humanos fundamentais, e isso é inquestionável. Porém, a aplicação física do conceito se mostra de forma diferente. Segundo dados da Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD), de 2017, processados pela Fundação João Pinheiro, o déficit<sup>3</sup> habitacional brasileiro é de 7,9 milhões de moradias, correspondente a 14,9% do total de domicílios <sup>4</sup>. As Habitações de Interesse Social (HIS) que são produzidas, repetem padrões prontos a fim de diminuir os custos de suas construções, sem preocupação com o entorno e sem levar em conta as características culturais específicas de cada regionalidade.

Este artigo apresenta como foco de estudo a cidade de Lima Duarte, especificamente o bairro Poço da Pedra localizado na porção do extremo Oeste da Cidade, que teve seu desenvolvimento ligado ao passado ferroviário e a expansão desordenada no território, seguindo o extinto eixo da linha férrea. Desta forma este artigo busca compreender as complexidades específicas do bairro para o desenvolvimento de um projeto de HIS mais humano e coerente com o contexto no qual será inserido, e através dessa entender os caminhos para a promoção da requalificação urbana do bairro, de forma que inclua a população e suas necessidades nas prerrogativas de construção e manutenção da paisagem.

## **2 REFERENCIAL TEÓRICO**

### **2.1-Habitação de Interesse Social**

#### **2.1.1- Histórico Nacional**

Como consequência de um processo de colonização predatório baseado em um regime escravagista, o desenvolvimento das cidades brasileiras começou seu curso com uma desigualdade de classes gritante, reflexo inicial disso ocorreu após a abolição tardia, em que os ex-escravos sem respaldo legal ou assistência de políticas públicas se viram segregados, bairros centrais passaram a ter valores altíssimos, em contrapartida com os bairros periféricos que eram ocupados ilegalmente. De acordo

---

<sup>3</sup> Compõem o déficit não apenas os brasileiros que não possuem um abrigo, mas os em condições subnormais de moradia, incluindo habitações precárias (improvisadas ou rústicas) ou com adensamento excessivo (coabitação em cômodos ou famílias conviventes).

<sup>4</sup> Há estimativas mais recentes que indicam queda do déficit habitacional. Os valores aqui citados foram mantidos, pois serviram para a formulação do PlanHab.

com Carril (2006, p.17) “estudos sobre o crescimento da cidade de São Paulo mostram como a população ficava mais escura à medida em que se afastava em direção à periferia”.

Começou aí um descompasso entre o direito de habitar e o crescimento populacional, reflexo disso foi observado na cidade do Rio de Janeiro no início do século XX, Sidney Chalhoub (1996), mostra que ao cortiço poderiam ser atribuídas diversas definições, mas em todos os casos, se referiam a uma moradia coletiva ocupada por pobres. Era preciso então cuidar da “uniformidade urbana”, como um todo agradável de viver e zelar pela habitação sã, unifamiliar, digna e confortável (PICCINI, 2004, p.29). Com os cortiços trazendo à luz o problema da habitação, teve início a reforma urbana compreendida por Pereira Passos, que envolveu entre outras coisas a demolição de muitos cortiços e casas populares no centro do Rio de Janeiro.

Com o desenvolvimento Industrial na segunda metade do século XX, fenômenos como o êxodo rural<sup>5</sup> começaram a inflar os centros urbanos e isso se refletiu em números, como apresentado por Osório (2000):

“no período de 1940-60 a população brasileira passou de 41 milhões para 70 milhões de habitantes, com taxa de urbanização aumentando de 31% para 45% fazendo crescer os assentamentos ilegais, que avançaram sobre as cidades, para dar moradia às pessoas de baixa renda” (OSÓRIO, 2000).

Foi nesse período que surgiram as primeiras leis voltadas para o desenvolvimento da Habitação de Interesse Social, que define uma série de soluções de moradia voltada à população de baixa renda. Porém, estas estavam atreladas a uma série de normativas que dificultavam a construção e a aquisição da casa própria pela população mais carente, com o agravante de que tais políticas públicas tinham entre seus objetivos extinguir as moradias irregulares.

Foi só em 1988 com a Constituição Federal que o direito à propriedade foi garantido como fundamental (art. 5º, XXII), sendo inviolável e essencial ao ser humano, posto no rol dos Direitos fundamentais. Em 2001 a solução da problemática ganha respaldo também do Estatuto da Cidade em seu art. 39 dispõe que:

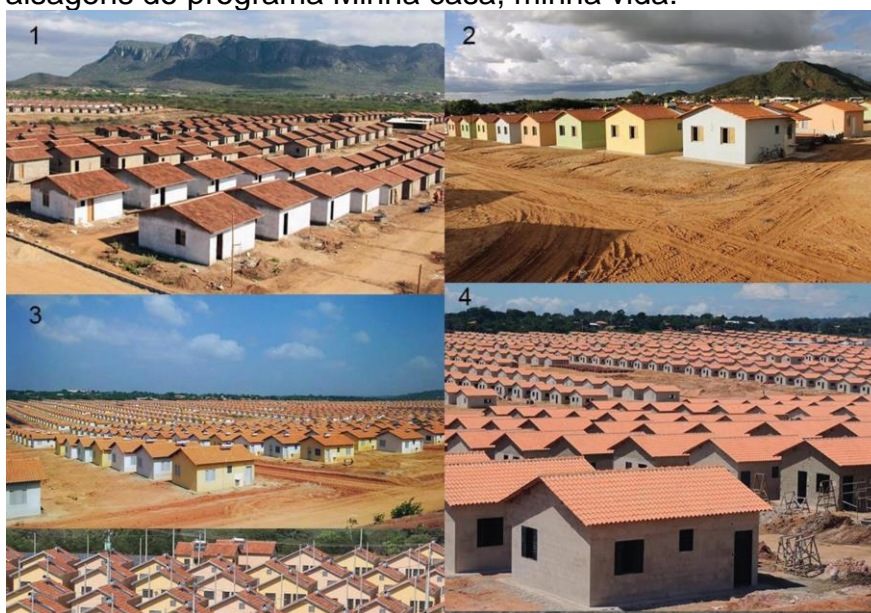
---

<sup>5</sup> migração do campo por seus habitantes, que, em busca de melhores condições de vida, se transferem de regiões consideradas de menos condições de sustentabilidade a outras, podendo ocorrer de áreas **rurais** para centros urbanos.

“A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei” (ESTATUTO DA CIDADE, 2001).

Observando, assim, a transição quase que estática da tratativa do problema da Habitação Social, observa-se as dificuldades que perduram e insistem em dificultar o acesso a moradia, fomentando assim as dificuldades que essa classe enfrenta. Contudo, atingir o patamar de “Direito Fundamental” não foi o suficiente para resolver a problemática. O Programa Minha Casa Minha Vida, implementado durante o Governo Lula em meados de 2009, foi o mais abrangente em termos de facilitar e reduzir o déficit habitacional, promoveu a construção de habitação de baixo custo<sup>6</sup>, além de fornecer subsídios e financiar a aquisição da casa própria. Entretanto, este confrontava com interesses financeiros que para reduzir custos, padrões de execução foram repetidos à exaustão.

**Figura 1:** Paisagens do programa Minha casa, minha vida:



1) Serra Talhada (PE), 2) Posse (GO), 3) Jí-Paraná (RO), 4) Santarém (PA)

**Fonte:** [https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1984-22012017000100202](https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100202)

Acesso em: 14 de setembro de 2020.

Desta maneira, a desvalorização e o preconceito recaem sobre o produto da habitação, criminalidade e violência se tornam sinônimos de conjuntos habitacionais periféricos e espaços que pensados para abrigar a habitação formal, torna se parte

<sup>6</sup> termo que se refere ao produto exclusivamente, não leva em consideração a consumidor final, a População, se relaciona exclusivamente com o preço da construção

da “cidade “informal” na qual “a ilegalidade é subproduto da regulação tradicional e das violações contra os direitos à terra e à moradia” (OSÓRIO, 2004, p. 28).

### 2.1.2 - Políticas habitacionais em Pequenas Cidades

Assim como explica MOREIRA JUNIOR (2010) o fenômeno de segregação urbana é observável de modo muito claro e mais intenso nas metrópoles e cidades grande, a mesma problemática se apresenta em pequenas cidades, com diferença de grau e intensidade. Políticas habitacionais e de inclusão à moradia, como as defendidas na Constituição de 88 e no Estatuto da Cidade, chegam a essas localidades já viesadas, quando muito não se resumem a parte da Lei Orgânica desses municípios. A exclusão derivada dos baixos salários pagos aos trabalhadores e os bairros residenciais por eles ocupados geralmente não apresentam um planejamento urbano adequado e oferecem precariamente infraestrutura e serviços coletivos, são bairros com paisagens diferentes da encontrada nas áreas centrais. Assim dezenas de casas acabam sendo inseridas em locais longínquos, desprovidos de infraestrutura, sem senso de vizinhança ou relação com o local. Para Villaça (1998) o valor da terra, contribui para que a população de baixa renda ocupe as periferias das cidades, menos dotadas de infraestrutura.

Na cidade de Lima Duarte, Minas Gerais, um exemplo da negligência relacionado a HIS, foi a de dois Conjuntos Habitacionais inseridos na porção oeste da cidade, dentro do bairro Poço da Pedra. No Apointamento histórico feito por ANTONIO DA SILVA (2007), o bairro foi constituído através da ocupação ilegal ou doação compulsória, sua localização geográfica e morfológica o isola do tecido urbano e social da cidade, apresentando ainda a problemática de se encontrar dentro de uma Área de Proteção Permanente, segundo a legislação ambiental vigente.

## 2.2 - Urbanização Enquanto Estrutura de Construção da Paisagem

De acordo com Cullen (1983), a paisagem urbana é a arte de tornar coerente e organizado, visualmente, o emaranhado de edifícios, ruas e espaços que constituem o ambiente urbano. Mas como tal observação da paisagem se faz presente em pequenas cidades e nos seus bairros periféricos?

Na constituição de vivência em bairros periféricos, como é o caso do bairro Poço da Pedra em Lima Duarte, um dos pontos importantes na assimilação da paisagem, é a

conformação do espaço. Segundo Massey (2008), o espaço pode ser visto como produto da inter-relação, que vai se constituindo através dessas interações; deve ser compreendido como uma esfera de possibilidades, onde há coexistência de heterogeneidade. No bairro Poço da Pedra é nítida essa coexistência, onde se observa aqueles que trabalham no espaço rural como trabalhadores volantes e outros que se dedicam ao trabalho no espaço urbano, como pedreiros e motoristas. Massey (2008) reconhece que esse espaço, como estando sempre em construção, nunca está acabado e nunca fechado. O rural e o urbano são conceitos que reproduzem a realidade concreta de cada sociedade imbricada de particularidades. O Urbano é uma sociedade em formação no qual está incluído o rural. Pensando-se como dimensão geográfica, serão espaços repletos de particularidades, diversificações. Urbano não se restringe a um território, ele abrange toda a sociedade.

Não há, segundo Lefebvre (2001), uma definição do que seja Urbano e Rural, a fronteira se dá a partir da divisão de trabalho, entre o material e o intelectual. O urbano não se opõe ao rural, o urbano se apresenta como uma sociedade em processos de formação no qual se abarca o rural portanto suas relações são estreitas. Isso está relacionado com a corrosão do urbano sobre o rural, apontada por Lefebvre (2001). Não há expressividade no município de Lima Duarte, onde o que se observa é o entrelaçamento das culturas, hibridismo entre o seu espaço rural e o espaço urbano. O município de Lima Duarte carrega na sua história diferentes marcas provindas da zona rural e dos elementos que compõem a vida de seus moradores, tais moradores são considerados como população urbana; entretanto, não conseguiram integrar-se totalmente ao modo de vida urbano, e é nesse ponto que a construção da paisagem se faz importante, em um cenário rural dentro de um contexto urbano, como a criação da paisagem influencia na sua assimilação por parte dos moradores.

A utilização do Urbanismo como ferramenta de construção da paisagem é fundamental para a criação coletiva de um espaço que atenda às necessidades da população, que entenda que está inserido em uma região urbanizada (mesmo que de uma cidade pequena), e aqui vale citar Drummond (1930), quando descreve uma cidadezinha qualquer, mas muito bem descreveria Lima Duarte:

Cidadezinha qualquer

Casas entre bananeiras

mulheres entre laranjeiras

pomar amor cantar.

Um homem vai devagar.

Um cachorro vai devagar.

Um burro vai devagar.

Devagar... as janelas olham.

Eta vida besta, meu Deus.

(DRUMMOND, 1930)

Assim, a formação da paisagem se apresenta como elemento fundamental na construção de um espaço mais justo e pertinente, alinhado com a criação de uma paisagem rural que dialogue com o contexto urbano que está inserido, e que esse seja fomentador do desenvolvimento humano como um todo.

### **3. METODOLOGIA**

A base para a fundamentação teórica do artigo foi feita a partir de uma revisão de literatura, assim definido o método utilizado para a análise e desenvolvimento do projeto. Em seguida, deu-se início ao entendimento das características e condições da área a ser trabalhada em experimentação projetual – arquitetônica e urbanística. Para tal, levantamento fotográfico e de vídeo foi feito (respeitando as medidas de distanciamento social e de controle da COVID-19) a partir do levantamento destes dados, uma análise multicriterial de classificação de risco foi feita casa-a-casa, com a finalidade de catalogar e localizar geograficamente as unidades habitacionais e definir um grau de risco e prioridade de ação, para melhor planejamento; análises sociais, morfológicas, geológicas e hidrológicas foram feitas a partir do método de observação em todo o bairro somadas a dados disponibilizados pelos poder municipal e consulta popular, a fim de também catalogar e classificar as demandas dessas áreas. Tendo a base de dados necessária, foi desenvolvido um plano de intervenção que abrange as habitações e a estrutura física e de serviços do bairro.

### **4. RESULTADOS E DISCUSSÃO**

A partir da análise da literatura escolhida e da verificação em campo dos problemas habitacionais, percebe-se a ineficiência do modelo de habitação por si só, como agravante de sua ineficiência ainda maior quando aplicada de forma isolada em relação às demais áreas que compõem as condições para uma habitação digna. Desse modo foram propostas intervenções, com base nas análises feitas quanto as características morfológicas, estruturais e sociais do bairro. Essas etapas englobariam ações ligadas ao desenvolvimento e construção de novas habitações, ações de reestruturação urbanística e de equipamentos públicos e de infraestrutura, assim como ações fundamentais que tratariam o problema da desigualdade entre as famílias antes, durante e depois da intervenção, ações essas que equalizariam as intervenções do projeto em todas as escalas e campos. Isso se faz fundamental para o êxito de um projeto de Habitação de Interesse Social aplicado de forma mais humana. Por fim destaca-se também a importância do desenvolvimento e elaboração de um planejamento de longo prazo para o desenvolvimento participativo das habitações e das estruturas urbanas para as futuras áreas que virão a sofrer intervenção ou a aplicação de habitações de interesse social.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Com base nas revisões bibliográficas e nos resultados de pesquisa somados a aplicação através de uma metodologia, foram desenvolvidas soluções que visam atender e solucionar os problemas referentes a habitação na localidade trabalhada, assim como um plano de intervenção que torna todo o planejamento viável e coerente com as restrições do sítio. Através das análises foi possível desenvolver um projeto que englobe todas os campos necessários para a qualidade de implantação das HIS, buscando proporcionar melhorias não só no campo da Arquitetura e do Urbanismo, mas também no campo Social, o que é fundamental para a equidade e o senso de pertencimento das famílias. Entende, contudo, a fundamentalidade da continuidade dos trabalhos através de identificação e solução de demais problemas junto a comunidade assim como revisão e aprofundamento dessas pesquisas e da metodologia trabalhada.

## **ABSTRACT**



*Social housing to meet the housing deficit is a necessity throughout Brazil, but alone is not an effective tool. Thus, realizing the need to complement housing policies in their most diverse spheres, this article aims to investigate the consonant possibilities of using Social Interest Housing (HIS) as an urban requalification tool, also addressing a typological development closest and most humane to the context in which it will be inserted. The approach to the development and theoretical application of the project will take place in Bairro Poço da Pedra, located in the city of Lima Duarte - MG. Given the physical conditions related to the dwellings in the neighborhood present and the social conditions of its population, the work will address a methodology that aims to identify and catalog (at risk and demand level) the structural needs of the dwellings and those of the neighborhood as a whole, from a plan will be developed to adapt and meet these needs, through architectural and urban interventions, which will gradually result in a complete structural change in the neighborhood.*

## REFERÊNCIAS

CARRIL, Lourdes. **Quilombo, Favela e Periferia: a longa busca da cidadania**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2006. Disponível em: <https://books.google.com.br/books?hl=pt-BR&lr=&id=5dTCenaTqUC&oi=fnd&pg=PA13&dq=escravos+e+periferia&ots=zHQxeBjbep&sig=vWJW a2MQDXO2crXybmHun3TXaDo#v=onepage&q=escravos%20e%20periferia&f=false>  
Acesso em: 21 jul. 2021.

**Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais - COHAB-MG**. Disponível em: <http://www.cohab.mg.gov.br/governo-de-minas-entrega-casas-em-mais-tres-municipios/>

**Constituição da República Federativa do Brasil de 1988** – Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm)  
Fonte: Presidência da República Federativa do Brasil Acessado em 07/11/2020

CULLEN, G. **Paisagem urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1983.

Dumont, Carlos, **Cidadezinha qualquer** 1930

Guia da Estrada Real, **História de Lima Duarte**. Guia da Estrada Real 2019 - Guia da Serra Publicidade Ltda. Disponível em: <https://guiadaestrada.com.br/listings/historia-de-lima-duarte/#:~:text=Padre%20Jo%C3%A3o%20foi%20quem%20encontrou,29%20de%20julho%20de%201694.&text=Em%201740%20foram%20constru%C3%ADdas%20as,margem%20do%20Rio%20do%20Peixe.>

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. Tradução: Rubens Eduardo Frias. 5.ed. São Paulo: Centauro, 2001.

ANTONIO DA SILVA, Marco. **Apontamento Histórico do bairro Poço da Pedra** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por. luksooliveira@gmail.com em 21 ar. 2021

MOREIRA JUNIOR, Orlando. **SEGREGAÇÃO URBANA EM CIDADES PEQUENAS: ALGUMAS CONSIDERAÇÕES A PARTIR DAS ESCALAS INTRA E INTERURBANA.** Disponível em: R. RAÍE GA, Curitiba, n. 20, p. 133-142, 2010. Editora UFPR

OSÓRIO, Letícia Marques. **Direito à moradia no Brasil. Fórum Nacional de Reforma Urbana.** Disponível em: <<http://www.forumreformaurbana.org.br>>, Acesso em: 07. nov. 2020

PICCINI, Andrea. **Cortiços na cidade: conceito e preconceito na reestruturação do centro urbano** de São Paulo. [S.l: s.n.], 1999. Acesso em 21. Jun. 2021

REZENDE, A. S. MASSEY, DOREEN B.: **PELO ESPAÇO: UMA NOVA POLÍTICA DA ESPACIALIDADE.** TRAD. HILDA PARETO MACIEL; ROGÉRIO HAESBAERT. RIO DE JANEIRO: BERTRAND BRASIL, 2008. 312 P. Boletim Goiano de Geografia, v. 29, n. 1, p. 215-220, 3 set. 2009.

SACHS, Celine. **São Paulo: políticas públicas e habitação popular.** São Paulo. EDUSP, 1999.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira.** 5 ed. São Paulo: Edusp, 2008. Disponível em: [http://professor.ufrgs.br/dagnino/files/santos\\_milton\\_a\\_urbanizacao\\_brasileira\\_1993.pdf](http://professor.ufrgs.br/dagnino/files/santos_milton_a_urbanizacao_brasileira_1993.pdf)