



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA - UFPB
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO
ESTÁGIO SUPERVISIONADO I

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E IMPACTO URBANÍSTICO E SOCIAL:
UMA ANÁLISE DA CIDADE DE JOÃO PESSOA

CAMILA MARCELINO DE ALMEIDA
SARA DA GRAÇA FERNANDES DA SILVA

João Pessoa, 2020.

CAMILA MARCELINO DE ALMEIDA

SARA DA GRAÇA FERNANDES DA SILVA

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E IMPACTO URBANÍSTICO E SOCIAL:
UMA ANÁLISE DA CIDADE DE JOÃO PESSOA

Trabalho apresentado à disciplina de
componente curricular de Estágio
Supervisionado I, do curso de Arquitetura e
Urbanismo da Universidade Federal da
Paraíba.

Orientador: Dr. José Augusto Ribeiro da
Silveira

Realizado pelas alunas: Camila
Marcelino de Almeida e Sara da Graça
Fernandes da Silva.

João Pessoa, 2020.

RESUMO

DE ALMEIDA, Camila M.; DA SILVA, Sara G.F. **Habitação de interesse social e Impacto Urbanístico e Social: uma análise da cidade de João Pessoa.** 2020, páginas ?. Trabalho de Estágio Supervisionado I (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2020.

O termo habitação social diz respeito a categoria destinada a uma parte da população, cuja renda impede o acesso à moradia por meio do mercado imobiliário. O presente artigo descreve o processo do desenvolvimento da habitação social no Brasil, apresenta os principais problemas decorrentes, desde o início da urbanização e, analisa as principais políticas públicas que foram executadas para minimizar os problemas, em especial o déficit da moradia popular. O processo de urbanização no contexto histórico e socioeconômico do país foi responsável pelo agravamento do problema habitacional, refletindo na conformação atual das cidades brasileiras. Diante disso, o presente trabalho tem como objetivo enfatizar algumas proposições e realizações no campo da habitação social, no intuito de levantar reflexões quanto à problemática da eficiência dos modelos atuais. Dessa forma, foi dividido em três partes: primeiramente faz-se um resgate histórico da habitação social, mundial e brasileira, apresentando o processo histórico de desenvolvimento de práticas e políticas públicas sobre a habitação popular. Na segunda parte, tratam-se os principais agentes determinantes do problema da moradia no país, mostrando os problemas urbanísticos acarretados com o padrão atual de planejamento das habitações sociais e, na última parte, abordaremos a reestruturação das cidades brasileiras após as habitações sociais, especificamente João Pessoa, com os programas habitacionais realizados após a extinção do BNH em 1986. A partir da década de 1960, diversos programas foram implantados para enfrentar o déficit habitacional do país e atualmente, o maior exemplo é o Programa Minha Casa Minha Vida, criado em 2009. Contudo, após analisar os programas implantados no Brasil, percebe-se que as políticas habitacionais implantadas apenas mascaram o problema e acabam beneficiando o setor privado e as classes mais influentes na geração de riquezas do país. Um processo que prevalece há muito tempo e que deve ser examinado criticamente .

Palavras-chaves: *Habitação Social. Habitação de Interesse Social. Políticas Habitacionais. Habitabilidade. Especulação Imobiliária. Segregação Social.*

ABSTRACT

DE ALMEIDA, Camila M.; DA SILVA, Sara G.F. **Housing of social interest and Urban and Social Impact: an analysis of the city of João Pessoa.** 2020, páginas ?. Trabalho de Estágio Supervisionado I (Bacharelado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal da Paraíba. João Pessoa, 2020.

The term social housing concerns the category destined to a part of the population, whose income prevents access to housing through the real estate market. This article describes the process of the development of social housing in Brazil, presents the main problems arising from the beginning of urbanization and analyzes the main public policies that were implemented to minimize problems, especially the deficit of popular housing. The urbanization process in the historical and socioeconomic context of the country was responsible for the worsening of the housing problem, reflecting the current conformation of Brazilian cities. Therefore, the present work aims to focus on some propositions and achievements in the field of social housing, in order to raise reflections on the problem of efficiency of current models. Thus, it was divided into three parts: first, a historical rescue of social, global and Brazilian housing is made, presenting the historical process of development of practices and public policies on popular housing. In the second part, these are the main determining agents of the housing problem in the country, showing the urban problems caused by the current pattern of planning of social housing and, in the last part, we will address the restructuring of Brazilian cities after social housing, specifically João Pessoa, with the housing programs carried out after the extinction of BNH in 1986. Since the 1960s, several programs have been implemented to address the country's housing deficit and currently, the biggest example is the Minha Casa Minha Vida Program, created in 2009. However, after analyzing the programs implemented in Brazil, it is perceived that the housing policies implemented only mask the problem and end up benefiting the private sector and the most influential classes in the generation of wealth in the country. A process that has prevailed for a long time and which must be examined critically.

Keywords: Social Housing. Housing of Social Interest. Housing Policies. Habitability. Real Estate Speculation. Social Segregation.

Lista de figuras:

Figura 01: Cada bolinha representa diferentes tipos nós, estes interligados criam conexões naturalmente

Figura 02: A hierarquia acontece por meio de nós com maiores conexões, que se auto organiza, como uma área comercial

Figura 03: Esquema de indicadores para habitabilidade

Figura 04: Configuração Urbana por Setores de Círculo e Segregação

Figura 05: Movimento de pessoas e grupos, dinâmicas de segregação e produção de bordas urbanas

Figura 06: Representação esquemática das dinâmicas de dispersão, fragmentação e compactação da cidade.

Figura 07: Esquema das cidades atuais x Cidades Compactas

Figura 08: Planta do uso do solo no Conjunto habitacional Canaã II

Figura 09: Uma das áreas destinadas à arborização/ lazer para à comunidade

Figura 10: Fatores desfavoráveis do conjunto habitacional Canaã II

Figura 11: Planta do uso do solo no Conjunto habitacional Sol Nascente

Figura 12: Área destinada para lazer da comunidade

Figura 13: Fatores desfavoráveis do conjunto habitacional Sol Nascente

Figura 14: Projeto do Conjunto Habitacional Vida Longa Bragança Paulista-desenvolvido para a CDHU visando inclusão de população idosa em condomínio residencial em Bragança Paulista, integrando 28 moradias, convivência, lazer e horta.

Figura 15: Exemplos de materiais de construções nas HIS, a primeira em bloco de tijolo cimento e à segunda em steel frame.

Figura 16: Plantas de ampliações realizadas em conjuntos habitacionais

Figura 17: Conjuntos habitacionais Quinta Monroy, Chile. Ênfase nas áreas de possíveis ampliação

Figura 18: Conjuntos habitacionais Quinta Monroy, Chile. (A) Fachada original. Fachada com intervenção dos moradores

Figura 19: Linha do Tempo mostrando alguns dos Programas Habitacionais e Políticas

Figura 20: Reconstrução da área urbana de João Pessoa em diversos períodos, mostrando a sua expansão e dispersão gradativa.

Figura 21: Localização do Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM).

Figura 22: Vista de áreas comunitária/ padronização da habitação.

Figura 23: Esquema dos pontos negativos no Conjunto Habitacional.

Figura 24: Localização do Residencial Anayde Beiriz.

Figura 25: Esquema Conceitual do Partido Urbanístico inicial.

Figura 26: Esquema do fluxo de circulação inicia

Figura 27: Quadro comparativo

Figura 28: Localização do Residencial Monte Cassino

Figura 29: Residencial Monte Cassino antes da entrega

Figura 30: Residencial Monte Cassino depois da entrega

Figura 31: Fluxograma da metodologia utilizada

Figura 32: Linha do tempo do desenvolvimento das ZEIS

Figura 33: Análise dos fatores negativos apresentados em cada conjunto habitacional

Sumário:

Resumo	03
Abstract	04
LISTA DE FIGURAS	05
1- INTRODUÇÃO	08
2- FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	10
2.1- Princípios estruturais do desenho urbano: A Teia Urbana	10
2.2- Entendendo Habitabilidade	11
2.3- A relação da urbanidade com a arquitetura	12
2.4- A aplicabilidade do conceito de vazios urbanos	13
2.5- Segregação Socioespacial	13
2.6- Franjas Urbanas	14
3- CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA	15
3.1- Monofuncionalidade e Multifuncionalidade	17
3.2- Falta de Pertencimento	18
3.3- Conjunto Habitacional Canaã II em Ituiutaba/MG	18
3.4- Conjunto Habitacional Sol Nascente em Ituiutaba/MG	19
4- ENTENDENDO O CONJUNTO EDIFICADO À PARTIR DE PRÁTICAS POSITIVAS	21
4.1- Hortas Urbanas	21
4.2- Socialização	22
4.3- Qualidade dos Materiais Empregados na Construção das HIS	22
4.4- Adequação do Projeto as Necessidades do Usuário	23
4.5- Possibilidade de Expansão da Edificação	23
5- POLÍTICA HABITACIONAL DE JOÃO PESSOA	25
5.1- Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM)/João Pessoa-PB	28
5.2- Residencial Anayde Beiriz /João Pessoa-PB	31
5.3- Residencial Monte Cassino/João Pessoa-PB	33
6- METODOLOGIA	35
7- RESULTADOS E DISCUSSÕES	36
8- CONSIDERAÇÕES FINAIS	38
9- REFERÊNCIAS	40

1- INTRODUÇÃO

Entre o fim do período colonial até o final do século XIX, o índice de urbanização pouco se alterou no Brasil entre os anos de 1890 e 1920 cresceu aproximadamente 3% e foi somente no período entre 1920 e 1940 que o Brasil viu sua taxa de urbanização triplicar, chegando a 31,24% (SANTOS, 2009, p. 25).

Para Villaça (2001, p. 226), “Um dos traços mais marcantes do processo de urbanização que se manifestou no Brasil a partir do final do século XIX foi o rápido crescimento das camadas populares urbanas”. No ano de 1901, existiam, aproximadamente, 50 mil operários no estado de São Paulo e a construção de habitações operárias salubres e baratas era realizada pelas indústrias, companhias ferroviárias, empresas de mineração. No Rio de Janeiro, já no final do século XIX iniciou-se o processo de conformação da periferia pela classe de baixa renda, onde, segundo Villaça (2001, p. 231) “em 1890, a população suburbana era quase 18% da total”. Assim, o Brasil se urbanizava de maneira e intensidade diferente em cada cidade. Segundo Maricato (2000),

As reformas urbanas, realizadas em diversas cidades brasileiras entre o final do século XIX e início do século XX, lançaram as bases de um urbanismo moderno “à moda” da periferia. Realizavam-se obras de saneamento básico para eliminação das epidemias, ao mesmo tempo em que se promovia o embelezamento paisagístico e eram implantadas as bases legais para um mercado imobiliário de corte capitalista. A população excluída desse processo era expulsa para os morros e franjas da cidade (MARICATO, 2000, p. 22).

Com a proclamação da República (1889), ocorreram algumas políticas de expulsão das classes pobres das áreas centrais da cidade, com a justificativa de controle sanitário por parte dos médicos-higienistas, como meio de normatização da sociedade. Assim, empresas de iniciativa privada investiram na construção civil e no fornecimento de habitações, porém esses investimentos não se destinavam à população de baixa renda. (RUBIN; BOLFE, 2014)

A política urbana adotada nessa época e ao longo da República Velha (1889 – 1930) visava o embelezamento das cidades para atrair investimentos estrangeiros na industrialização brasileira, além disso, o centro das cidades passou a abrigar o comércio e serviços, expulsando dali as residências. Assim, o valor dos terrenos próximos ao centro aumentou e somente as classes mais ricas conseguiam pagar por essa localização privilegiada. Desse modo, as mudanças ocorridas a partir de 1930, mostraram a divisão do espaço urbano entre centro e periferia. Como resultado, a população de baixa renda buscou suprir a crise de habitação ocupando terrenos vazios encontrados em subúrbios ou até em encostas de morros.

No período Vargas (1930-1945), o problema passou a ser encarado de outra maneira. O consenso geral era de que a iniciativa privada não era capaz de enfrentar o problema e a intervenção do Estado se fazia necessária. Assim, o setor rentista ficou marginalizado, pois, desde o início da República, o setor recebia regalias fiscais e suas relações com os inquilinos não eram regulamentadas. A intervenção pública no setor habitacional foi bem aceita por vários setores sociais. Desse modo, criou-se a ideia de que o Estado deveria garantir condições dignas de

moradia e para isso, era necessário investir em recursos públicos e fundos sociais. O Sistema Financeiro da Habitação (SFH) foi criado pela Lei 4380/64 que instituiu “a correção monetária e o Banco Nacional da Habitação (BNH), que se tornou o órgão central orientando e disciplinando a habitação no País” (LEI 4380/64). Para Bonduki (2008), o BNH, criado após o golpe em 1964, foi uma resposta de o governo militar à forte crise habitacional presente no país que se urbanizava aceleradamente. O Banco buscava adquirir o apoio das massas populares urbanas e criar uma política permanente de financiamento, que estruturasse o setor da construção civil habitacional.

Entre as décadas de 1960 e 1980, período de implementação da política habitacional gerenciada pelo BNH, a característica predominante da produção habitacional era a busca da “eficácia” voltada para a produção em série e em grande escala, tentando solucionar o déficit habitacional mesmo sem atender às necessidades dos usuários (Bonduki, 2004). Na abordagem de Salingaros, identifica-se a incorporação de um novo paradigma no enfrentamento da questão habitacional dos pobres urbanos dos países em desenvolvimento: uma concepção que abriga a qualidade do espaço. Salingaros, que, tendo na espacialidade o objeto de suas análises, desenvolve uma metodologia que propõe a intervenção sobre as áreas de baixa renda, a partir da interpretação das práticas tradicionais de abrigo, desenvolvidas ao longo dos séculos, nas formas que a moradia assume nas diferentes culturas.

Após a extinção do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1986, outros programas para suprir à necessidade habitacional foram criadas. No ano de 2009, o governo Lula lançou o programa Minha Casa, Minha Vida, cuja intenção era construir um milhão de moradias. Pretendia-se com o programa promover o crescimento econômico do país. No Governo Dilma, iniciado em 2011, o Programa que, inicialmente, foi criticado, continuou atuando fortemente para a resolução do problema habitacional brasileiro e a meta foi atingir 2 milhões de casas e apartamentos até 2014. Segundo dados do Governo Federal, o objetivo do programa era “subsidiar a aquisição da casa própria para famílias com renda até R\$ 1.600,00 e facilitar as condições de acesso ao imóvel para famílias com renda até R\$ 5 mil”.

O presente artigo tem como objeto de estudo a Habitação de Interesse Social, em João Pessoa, uma vez que a moradia digna, instituída e garantida como direito a todos os cidadãos pela Constituição de 1988, Estatuto da Cidade (2001) e pela Política Nacional de Habitação (MCidades, 2004), sempre se apresentou como uma questão de relevância para a inclusão social, no âmbito do contexto da cidade. Todavia, há uma alternância ao longo dos anos entre esquecimento e prioridade, no qual grande parte dos projetos de habitações construídas, com verbas governamentais prioriza a quantidade em função da qualidade, resultando em uma parcela da população sem acesso a uma moradia digna com condições de uso e habitabilidade. Tendo em vista a problemática e observando estudos a respeito das questões na habitação de interesse social, o principal objetivo é abordar a

reestruturação física das cidades brasileiras após a emergência das habitações sociais, principalmente, na cidade João Pessoa.

2- FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

A temática estudada nesta pesquisa está diretamente relacionada com as problemáticas presentes na construção de habitações que interesse social, de modo geral a abordagem deu-se por meio da observação dos padrões de construção de grandes conjuntos habitacionais, pois estes acabam por impactar a forma da cidade e a expansão dela. Os conceitos referem-se a temática de modo que alguns irão definir pontos positivos e outros irão ter pontos negativos. O direcionamento deste estudo é voltado para entender as problemáticas, mas estas não serão dissociadas das boas práticas urbanas.

2.1- Princípios estruturais do desenho urbano: A Teia Urbana

A teia urbana é uma estrutura organizativa complexa que existe principalmente no espaço entre as construções (Gehl,1987). O Artigo A Teoria da Teia Urbana (Salingaros, 1998) aborda princípios estruturais do desenho urbano baseados em considerações matemáticas tratados de forma qualitativa. Evidencia as relações entre nós e conexões que conformam a teia urbana como essenciais para alcançar cidades mais vibrantes e humanas, sobretudo na escala do pedestre. Cada construção comporta ou abriga um ou mais nós de atividades humanas. Os nós externos variam desde totalmente expostos a graus diferenciados de fechamento parcial.

Os três princípios estruturais da teia urbana podem ser colocados da seguinte forma:

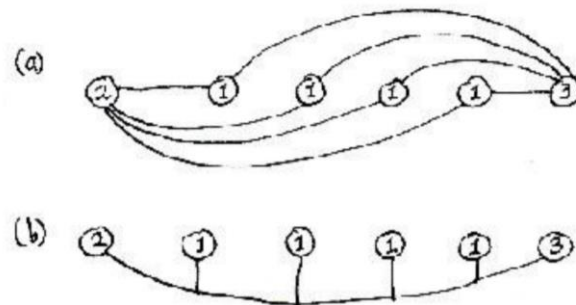
1) Nós: a teia urbana é ancorada em nós de atividades humanas cuja interconexão constitui a teia. Há distintos tipos de nós: casa, parque, trabalho, loja, restaurante, igreja, etc. Elementos naturais e arquitetônicos servem para reforçar os nós de atividades humanas e seus caminhos. A teia determina o espaçamento e o projeto das construções, e não vice-versa. Os nós que estão muito afastados uns dos outros não podem ser conectados por caminhos de pedestres.

2) Conexões: pares de conexões se formam entre nós complementares, e não entre nós semelhantes. Os caminhos de pedestres consistem de pequenos pedaços retos entre nós; e nenhuma dessas seções deve exceder um certo comprimento máximo. Para acomodar múltiplas conexões entre dois pontos, alguns caminhos devem ser necessariamente curvos ou irregulares. Muitas conexões coincidentes congestionam a capacidade do canal de acesso. Caminhos de sucesso são definidos pelas bordas existentes entre regiões planas contrastantes e se formam junto aos limites destas.

3) Hierarquia: quando lhe é permitido, a teia urbana se auto-organiza criando uma hierarquia ordenada de conexões em vários diferentes níveis da escala. Ela se torna multiplamente conectada, mas não caótica. O processo de organização segue uma ordem precisa: começando pela menor escala (caminhos de pedestres) e

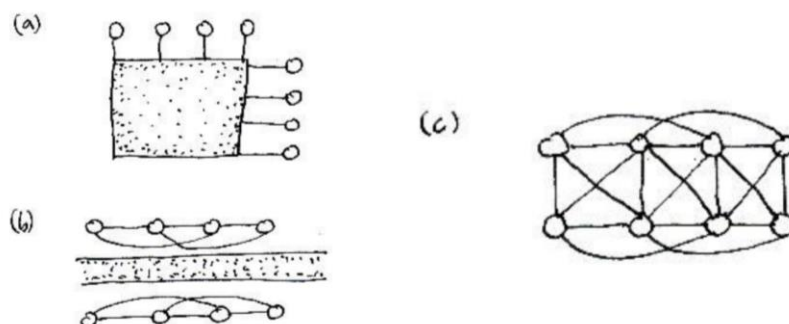
progredindo para escalas maiores (vias de maior capacidade). Se algum nível conectivo estiver faltando, a teia é patológica. A hierarquia raramente pode ser estabelecida imediatamente.”

Figura 01: Cada bolinha representa diferentes tipos nós, estes interligados criam conexões naturalmente. São mostrados com diferentes números. (a) as conexões entre casas (1) são estabelecidas devido à existência de uma loja (2) e de um parque (3). Já no exemplo (b) o amálgama de conexões em um só caminho que será usado.



Fonte: Marco Antonio Suassuna Lima, 2020.

Figura 02: A hierarquia acontece por meio de nós com maiores conexões, que se auto organiza, como uma área comercial, por exemplo, determinado pela densidade de suas conexões de pedestres: (a) Strip-center, onde cada loja é somente conectada ao estacionamento. (b) Rua principal de comércio, com lojas de cada lado da rua. (c) Lojas numa rua de pedestres ou em um shopping-center, que têm muito mais conexões e então reforçam umas às outras.



Fonte: Marco Antonio Suassuna Lima, 2020.

2.2- Entendendo à Habitabilidade:

De modo geral pode-se definir um lugar como habitável quando este está dentro de um conjunto de normas que garantam que a edificação apresenta condições ambientais e estruturais, para moradia.

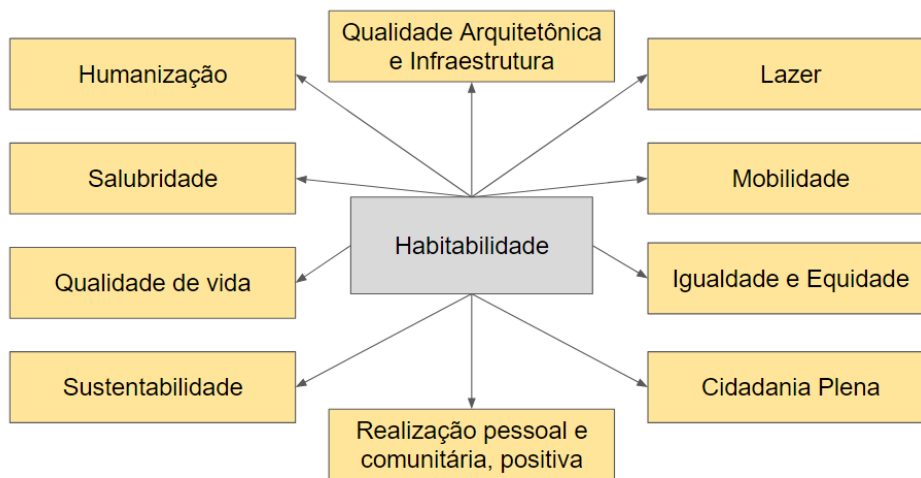
Entende-se por *padrão de habitabilidade* a adoção de tipologias em correspondência aos requisitos mínimos que garantam o morar com desfrute de saúde e bem-estar e propiciem a dignidade humana. Nesse

sentido, promove o pleno exercício do ato de morar, ampliando e melhorando, respectivamente, a qualidade do espaço e da vida. Padrões que propiciem o convívio harmônico através da reflexão e do aprimoramento do lugar/objeto/habitação (COHEN, 2004, p.809)

A relação da habitabilidade com padrões pode ser melhor compreendida a partir de Ribeiro, Cardoso e Lago (2003) que associam esse conceito com os parâmetros que possam ser aferidos com finalidade de mensurar o tamanho e a natureza dos problemas enfrentados um determinado local.

O indivíduo precisa viver em uma moradia digna, com padrão de habitabilidade urbana; o espaço interno, externo e do entorno de sua residência deve ser saudável, deve ter acessibilidade de infra-estrutura, equipamentos urbanos, serviços urbanos, lazer cultura, esporte e direito à cidade, sentimento de pertencimento ao espaço que habita, qualidade de vida e bem-estar. (CASTRO,2007)

Figura 03: Esquema de indicadores para habitabilidade



Fonte: Elaborado pelas autoras, 2020

2.3- A relação da urbanidade com a arquitetura

De certo modo para que possamos entender esse termo é interessante inserirmos em um contexto, pois a urbanidade pode ser referir a uma pessoa para com a outra ou de um indivíduo com o espaço edificado. No estudo em questão defende-se a urbanidade relacionada a arquitetura.

“implica no desempenho de comportamentos socialmente aceitáveis de produção / transformação dos lugares. Difere da anterior por admitir um lapso de tempo entre os indivíduos que interagem num espaço, e ainda por admitir que a ação de cada indivíduo seja de transformação do espaço, ao invés do simples uso (a expressão de cada indivíduo está contida na sua ação de transformação do lugar)” (KAFTA, 2010)

2.4- A aplicabilidade do conceito de vazios urbanos

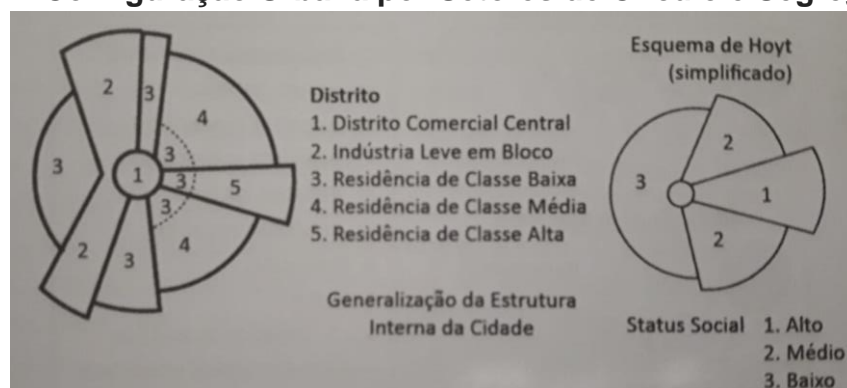
No que se refere a discussão do que realmente designa-se o termo vazios urbanos podemos nos deparar com associação à áreas fundiárias nunca antes ocupadas, ou em contraponto pode-se definir esse termo como o esvaziamento de espaços que antes tinham um tipo de uso e ocupação e acabaram sendo esvaziados com o tempo. Desse modo, faz-se necessário a delimitação do conceito nesta pesquisa.

“A definição de vazio urbano corresponde, então, ao imóvel fundiário, não qualificado como espaço livre público ou espaço previamente concebido como livre, desprovido de construção e de uso, bem como corresponde também ao imóvel edificado desprovido de uso – mesmo não estando efetivamente vazio no sentido etimológico da palavra, que faz referência ao “nada” (CLEMENTE, et. al. 2015).

2.5- Segregação Socioespacial

O processo de afastar a população dos centros onde se concentram serviços, comércio e boa infraestrutura é um dos aspectos da segregação socioespacial mais fortes, a valorização de determinadas áreas ou a gentrificação da cidade, acabam gerando à especulação imobiliária. Esses fatores corroboram para o afastamento de classes sociais com menor poder aquisitivo de áreas com boa infraestrutura gerando o processo de segregação ao concentrar as classes mais abastadas em pontos específicos da cidade, reforçando esse caráter, observado no esquema de Hoyt, abaixo na figura 04. CASTRO (2007) afirma que “a segregação pode ocorrer nos aspectos sociais, econômicos e culturais, políticos e territoriais, o que induz a população de baixa renda a ocupar áreas distantes e periferias das cidades”. O processo de segregação urbana diz respeito à concentração da população de baixa renda em regiões desvalorizadas e periféricas, onde não se verifica a presença de uma infraestrutura e provimentos urbanos adequados às necessidades da população como atividades de comércio, serviços e equipamentos culturais. Enfim, o que caracteriza a periferia é a ausência das condições básicas de urbanidade e de inserção efetiva à cidade. Há também a segregação dos mais abastados - a autosegregação (ricos) e a segregação imposta (pobres).

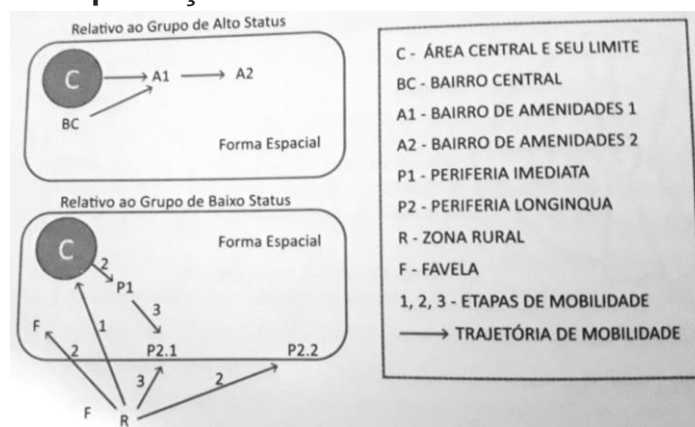
Figura 04: Configuração Urbana por Setores de Círculo e Segregação



Fonte: D.F.Lima e J.À.R.Silveira (2011)

Para além do padrão de crescimento periférico de outros tempos, ligados às classes sociais menos abastadas e marcado pela irregularidade da apropriação dos espaços, os traços do novo desenho urbano apontam simultaneamente à expansão dos loteamentos populares ditos “formais” e a expansão dos condomínios fechados de luxo, acentuando e alargando a segregação tanto dos mais abastados quanto dos menos abastados, fenômenos que vêm tomando proporções importantes especialmente nas cidades de porte médio brasileiras, processo que avança desde os anos 1980 (SILVEIRA; LIMA, 2011). Dadas as configurações do espraiamento, novos formatos de aproximação e interação também se dão entre diferentes classes sociais no espaço da cidade, como podemos ver no esquema abaixo:

Figura 05: Movimento de pessoas e grupos, dinâmicas de segregação e produção de bordas urbanas



Fonte: D.F.Lima e J.À.R.Silveira (2011)

2.6- Franjas Urbanas

A franja urbana se dá por uma zona de transição periférica, onde as demandas da vida rural tradicional e a expansão urbana competem, com um maior crescimento demográfico, mas com uma infraestrutura que não acompanha essa saturação demográfica. Franjas ou periferias rurais-urbanas, são espaços que se colocam como territórios de convivência e (conveniências) de diversas configurações e usos, legislação e de complexos processos espaciais, resultantes de modelos que legitimaram uma urbanização espraiada, precária e incompleta da terra urbana (MIRANDA, 2008). Nesses espaços, a transformação é constante, alterando a paisagem continuamente e em diferentes escalas, quer de forma e tamanho da mancha urbana, quer nas tipologias adotadas e “características funcionais estabelecidas”- urbanidade x ruralidade- (SILVEIRA; LIMA, 2011).

Existem várias formas de organização de uma cidade, como observamos na figura 06. A dispersão e fragmentação mostram certa tensão entre forças de expansão e aproximação do espaço, existindo bordas que estabelecem um extremo, um limite territorial, ou seja, uma fronteira em contínua transformação, no âmbito das interfaces existentes entre as possibilidades de acesso e o uso da terra urbana. O avanço contínuo da mancha urbana sobre as suas bordas denota que a dispersão parece não ter barreiras, sejam físicas ou sociais. Nesses casos, as forças são predominantemente de distensão, podendo apresentar baixa densidade, pontuando os conflitos e a certa cisão entre acessibilidade e o uso e a ocupação da

terra, registrando, segundo Meyer (2006), as “peças urbanas” da cidade difusa, em contraposição à “visão de totalidade” das cidades compactas e convergentes (SILVEIRA, 2011).

Figura 06: Representação esquemática das dinâmicas de dispersão, fragmentação e compactação da cidade.



Fonte: SOBREIRA, 2002 (adaptado por D.F.Lima e J.À.R.Silveira, 2011)

3- CARACTERIZAÇÃO DO PROBLEMA

De acordo com Salingeros et al. (2019) a habitação social é um desafio com o maior componente do crescimento urbano mundial. A população urbana global, aumentou mais de cinco vezes desde 1950, de 746 milhões para 3,9 bilhões em 2014. Esse crescimento elevou consideravelmente a demanda por moradia adequada, segura e acessível. A população urbana mundial é estimada para aumentar a um montante de 1,18 bilhão entre 2014 e 2030 e 2,46 bilhões de 2014 a 2050 (DOCUMENTO DE POLÍTICAS DA HABITAT III, 2016). O déficit habitacional brasileiro no ano de 2013 foi de 5,846 milhões de domicílios, dos quais 5,010 milhões estão na área urbana, 85,7% do total. Já em 2014 esse déficit aumentou para 6.068 milhões de unidades totais, um aumento de 9,0% do ano anterior. Além disso, estar diretamente ligada ao bem-estar físico e emocional do residente, sendo bem-sucedido aquele projeto que agrada-o e também compõe o tecido urbano de maneira saudável e interativa. Todavia, o que se observa na sociedade atual, é a prática de um modelo ultrapassado, baseado na hierarquia industrial pós Segunda Guerra Mundial. As cidades vem se estruturando com base na especulação imobiliária, de forma a segregar as pessoas de baixa renda para as periferias e bordas urbanas, desprovidas de infraestrutura básica.

Discutindo especificamente a questão da habitação social na América Latina, Salingeros, considera que o espaço de sucesso é aquele capaz de garantir aos residentes, bem-estar físico e emocional e propõe um background científico e filosófico para a elaboração teórica sobre a habitação social. A construção é tomada como um processo que, quando e se, controlado pela população moradora (a participação dos moradores no processo é determinante, ou os moradores “não irão amar o lugar”) é desenvolvida a partir do entendimento da complexidade tanto da forma urbana como das relações

sociais, é capaz de gerar determinações físicas ricas e complementares, incorporadas à complexidade social. Essa 'dialética' da complexidade sócio-espacial é identificada pelo autor nos assentamentos auto-produtos, compostos de redes sociais complexas que requerem uma morfologia complexa, não mono-funcional, não desconectada do resto da cidade, mas capaz de garantir o "mix" social, a qualidade e a sustentabilidade urbana. Nestes assentamentos, contrariamente às formas rígidas e inumanas, de terríveis impactos ambientais, desenvolvidas por programas estatais, com soluções formais do desenho modernista monótono e repetitivo, com áreas específicas e imensas, designadas exclusivamente para a moradia dos pobres, há espaços "vivos". O autor defende que na organização espacial das áreas das populações de baixa renda, produzidas autonomamente, a geometria e a qualidade da superfície auxiliam na conexão emocional, onde forma e padrão desempenham o papel de criar a conexão. Com este entendimento e o auxílio dos princípios da biofilia, o autor propõe o desenvolvimento de estruturas orgânicas, que estabeleçam uma relação complexa com os padrões organizacionais de seus moradores.

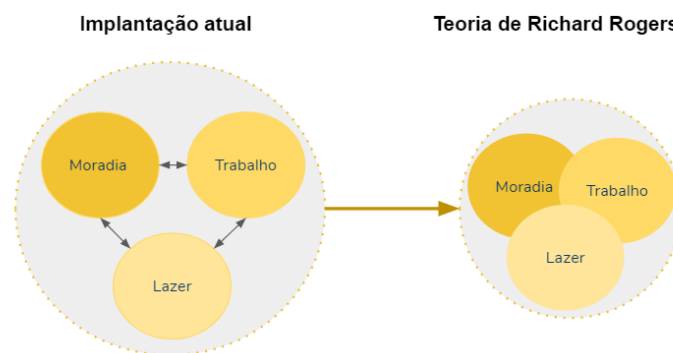
Segundo Claval (2010), habitar não significa apenas dispor de um lugar onde se resguarda da sociedade e onde se viver sozinho ou em família. É também um local de encontrar pessoas, de levar uma vida social, ou seja, habitação+entorno+cidade. A habitação é um local fundamental principalmente na esfera mais próxima, a da família, dos vizinhos e dos amigos. Ela possui um papel essencial tanto para o indivíduo quanto para a sociedade em geral, pois tem relação direta com a forma de sobrevivência do ser humano. Ela constitui um fator determinante de inclusão social, pois além de oferecer abrigo e as mais variadas possibilidades de proteção e segurança é o palco permanente do cotidiano de seus usuários. Todavia devido ao encarecimento da terra urbana e da moradia nem todos têm acesso a esse bem, haja vista que a terra é uma mercadoria e tem um preço que é definido pela propriedade, pela capacidade de pagar de seus compradores e não pela sua produção e desta mercadoria se obtém renda (RODRIGUES, 1991).

A elevação dos preços da terra resultado de uma especulação imobiliária cada vez mais intensa, tem transformado o espaço urbano num palco fragmentado de disputas e interesses divergentes, excluindo a parcela da população que não tem condições de arcar com as despesas do mercado habitacional. Assim, o que deveria garantir a igualdade tem revelado seu lado mais perverso: o da exclusão social. De modo geral, os espaços que se encontraram melhores abastecidos dos equipamentos e serviços públicos e que apresentam aspectos positivos relacionados a urbanidade, a vizinhança, a qualidade ambiental, a mobilidade urbana, a segurança, entre outros, possuem elevados preços.

Com o aumento da especulação imobiliária, os elevados aluguéis e a pressão do poder público, estas formas de moradias foram paulatinamente sendo substituídas por habitações clandestinas e sub-humanas, tais como as favelas. Este processo resultou no fenômeno da periferização e da segregação urbana (VILLAÇA, 2001). Segundo Richard Rogers, as cidades devem ser vistas como um sistema

ecológico e esta atitude traduz nosso pensamento no planejamento das cidades e no gerenciamento do uso de seus recursos. No entanto, os métodos utilizados na implantação da habitação social estão na contramão deste pensamento, que cada vez mais são realocados para as bordas da cidade. Sua teoria das cidades compactas, visa à qualidade de vida e ambiental, propondo núcleos compactos e uso misto das edificações, reduzindo a necessidade de deslocamento, diminuindo o uso dos recursos naturais, criando bairros sustentáveis e cheios de vitalidade. Dessa forma, o indivíduo conseguiria usufruir dos três pilares de serviços essenciais: moradia, trabalho e lazer. Assim, teríamos cidades mais integradas com acesso à transporte, este sendo um dos itens que mais se destacam sua deficiência de acessibilidade nas regiões em que as habitações sociais são implantadas.

Figura 07: Esquema das cidades atuais x Cidades Compactas



Fonte: Elaborado pelas autoras

3.1- Monofuncionalidade e Multifuncionalidade

Uma cidade que concentra determinadas funcionalidades em setores específicos acaba por fazer com que as pessoas tendam a se deslocar por grandes distâncias e perder tempo de lazer no trânsito. Aplicar os conceitos de multifuncionalidade em bairros acaba por movimentar aquele lugar economicamente, socialmente e acaba por atrair maior visibilidade para melhorias locais.

“A multifuncionalidade é a consequência de uma necessidade de diversidade urbana, na qual o convívio entre as distintas funções urbanas – morar, trabalhar, passear, comprar, conviver, estudar – e outras, é a base da vitalidade urbana, matéria-prima da urbanidade.” (DZIURA, 2003 **apud COSTA, 2019**)

O que ocorre comumente em conjuntos populares é a setorização como uma área quase que exclusiva para habitações, dessa forma acaba por inviabilizar a movimentação do comércio local, melhoria da mobilidade urbana através redução do deslocamento e redução do fluxo de trânsito em setores que oferecem serviços que concentram serviços que são utilizados com muita frequência.

3.2- Falta de Pertencimento

Projetar uma edificação ou um conjunto delas requer sensibilidade para os aspectos de quem irá habitar o local, pensar em espaços que retomam a identidade individual ou coletiva. O ambiente e a forma com que ele transmite sensações, sejam de aconchego ou de distanciamento é importante ter essa relação do usuário e que ele possa sentir-se parte daquele local.

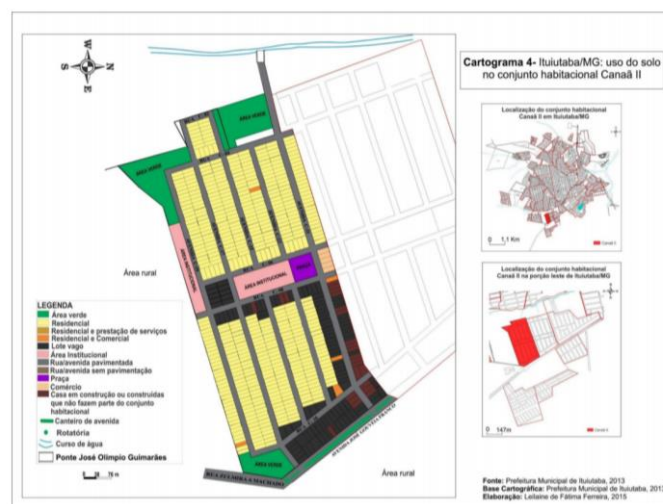
“O processo da imagem descrito por Lynch (1960 **apud LAY, REI, 2002**) sugere que a percepção da aparência visual é intrínseca ao processo, e que seus componentes físicos ou simbólicos tem um importante papel em facilitar ou inibir a criação de uma imagem coletiva positiva do lugar, afetando a avaliação do usuário sobre o ambiente residencial, tornando esse ambiente construído mais ou menos atraente e fácil compreender e usar e, portanto afetando a legibilidade”.

3.3- Conjunto Habitacional Canaã II em Ituiutaba/MG

O conjunto habitacional Canaã II, localiza-se na Avenida José Gouveia Franco em Ituiutaba/ MG. O uso do solo do conjunto como se observa na **figura 8** é residencial, porém também é utilizado para à prática comercial e prestação de serviços que busca atender as necessidades dos moradores. Entretanto, observou-se que à maioria dos lotes estão vazios muitos para venda, no entanto, o descuido dos proprietários evidencia o mal estado de conservação com mata alta, lixo e entulho proveniente de construções efetuadas no entorno.

Outro problema do conjunto é que não possui infraestrutura adequada, como escolas, posto médico, centro comunitário, entre outros. Isto dificulta à qualidade de vida dos moradores que precisam se locomover para bairros mais próximos com o intuito de receber o atendimento. Em relação ao abastecimento de água, esgoto energia elétrica, estes foram implantados desde o início da construção do conjunto, porém, nota-se à falta de manutenção dos mesmo.

Figura 8: Planta do uso do solo no Conjunto habitacional Canaã II



Fonte: Prefeitura Municipal de Ituiutaba, 2013.

Na concepção do projeto, foi atribuída áreas verdes, para possível horta comunitária ou arborização e área de lazer, no entanto, esses lotes estão abandonados com grama alta sem nenhuma arborização ou finalidade para a população.

Figura 9: Uma das áreas destinadas à arborização/ lazer para à comunidade



Fonte: Ferreira, L.F., 2015.

Figura 10: Fatores desfavoráveis do conjunto habitacional Canaã II

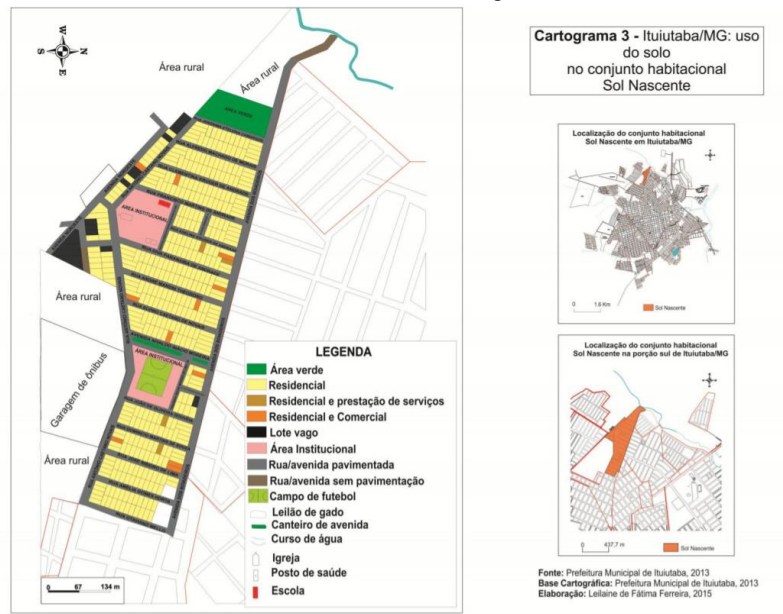
Falta de:	Incomoda:	Melhorar:
Lazer	Lixo nas ruas	Ponto de ônibus
Escola	Barulho	Transporte coletivo
Comércio	Terrenos vagos	Asfaltamento
Limpeza	Violência	
Eventos culturais	Desmatamento	
Praça	Queimadas	
Transporte Público		
Área verde		
Atividade física		
Transporte escolar		
Posto de saúde		

Fonte: Elaborado pelas autoras

3.4- Conjunto Habitacional Sol Nascente em Ituiutaba/MG

O conjunto habitacional Sol Nascente está localizado em Ituiutaba, existe há cerca de 35 anos. Estabelecido na área periférica da cidades e em zona de expansão urbana, o local vem recebendo empreendimentos em conjuntos habitacionais, destinados à população de baixa renda. **Na figura 11** está apresentado o uso do solo do conjunto habitacional, sendo sua maioria residencial.

Figura 11: Planta do uso do solo no Conjunto habitacional Sol Nascente



Fonte: Prefeitura Municipal de Ituiutaba, 2013.

Na figura 12, observa-se uma área verde destinada para construção de uma praça para à comunidade do conjunto habitacional, está delimitada por um área rural privada, o lote continua abandonado pelo poder público local, levando ao descontentamento da população.

Figura 12: Área destinada para lazer da comunidade



Fonte: Ferreira, L.F., 2015.

Em relação ao abastecimento de água, esgoto e energia elétrica, o conjunto é beneficiado, enfrentando problemas de manutenção, principalmente do esgoto. Já na pavimentação e calçadas das ruas, algumas se encontram em estrada de barro, o que causa um descontentamento dos moradores em época de chuva. Outro problema, é o desmatamento ilegal praticado por alguns moradores, evidenciando a falta de fiscalização no conjunto habitacional. Além disso, não há coleta de lixo, cada morador é responsável por descartar seu lixo e muitos acabam jogando em terrenos baldios, elevando o lixo nas ruas. Em questão da mobilidade, por ter sido

construído na borda da cidade, à locomoção dos moradores para à área central é dificultada devido à falta de transporte público em suas imediações.

Figura 13: Fatores desfavoráveis do conjunto habitacional Sol Nascente

Falta de:	Incomoda:	Melhorar:
Farmácia	Lixo nas ruas	Ponto de ônibus
Comércio	Barulho	Transporte coletivo
Limpeza	Desmatamento	Asfaltamento
Eventos culturais	Distância do centro	Postos de saúde
Praças e bancos	Poeira	Comércio
Supermercado	Esgoto	
Sinalização	Queimadas	
Centro comunitário		
Creche		
Transporte público		
Área verde		

Fonte: Elaborado pelas autoras

4- ENTENDENDO O CONJUNTO EDIFICADO A PARTIR DE PRÁTICAS POSITIVAS

Dentro das HIS temos os conjuntos habitacionais como um parâmetro para observância das práticas urbanas e como elas afetam um todo. Algumas práticas irão se dar na escolha do assentamento onde irão alocar as edificações, o modo que os lotes se relacionam com o entorno, as soluções adotadas para manter a sensação de pertencimento, por exemplo. A partir desse pensamento pode-se destacar alguns pontos que irão fortalecer aquela comunidade e incorporá-la de modo uniforme a cidade e os pontos que irão tornar difícil a incorporação desse setor e que ajudam a aumentar a segregação espacial em torno desses conjuntos edificados.

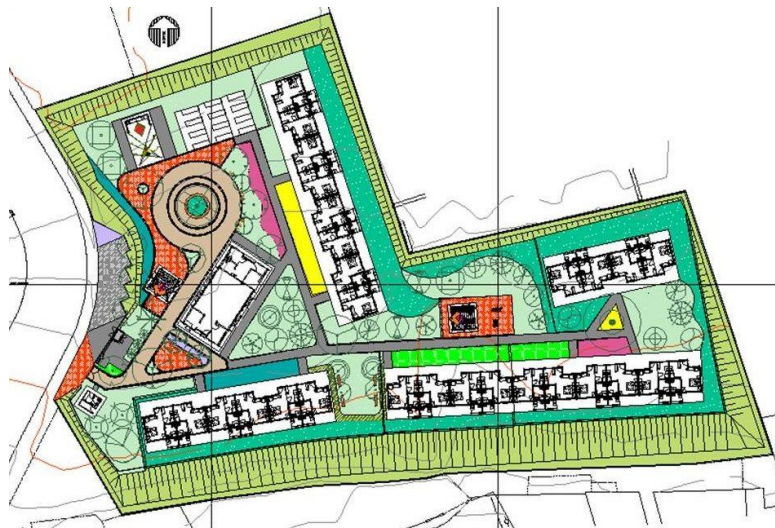
4.1- Hortas Urbanas

Sua função vai além de ser apenas o verde presente em um determinado local, serve como subsistência para as famílias que ali habitam e também podem ser fonte de renda (a depender do foco da produção).

Também conhecido pelo termo de agricultura urbana, trata-se sobre as atividades agrícolas geralmente para o consumo próprio, em pequena escala, ou em alguns casos com excedentes para obtenção de lucro, dentro do perímetro urbano ou nas áreas periurbanas. Na maioria dos casos, qualquer espaço pode se tornar produtivo, como vasos, hortas verticais, canteiros, seja em áreas comunitárias ou pequenos apartamentos. Dentre as principais vantagens de trazer a agricultura para o espaço urbano, está principalmente a questão ambiental e sua preservação, promovendo microclimas mais agradáveis, conservando o solo, diminuindo a

acumulação de lixo, preocupando-se com o manejo de águas, reciclagem de nutrientes, melhorando a qualidade do ar. Seu uso adequado minimiza a proliferação de doenças e controle de epidemias. A agricultura urbana também têm forte ligação com o manejo de cultivos orgânicos, através da melhoria de solos, antes improdutivos e nocivos, e à longo prazo, próprios para a produção agrícola. Para tanto, é necessário fazer-se uso de materiais compostados, esterco, restos de plantas, etc (MACHADO; MACHADO, 2002).

Figura 14: Projeto do Conjunto Habitacional Vida Longa Bragança Paulista-desenvolvido para a CDHU visando inclusão de população idosa em condomínio residencial em Bragança Paulista, integrando 28 moradias, convivência, lazer e horta.



Fonte:Tecton Urbanismo

4.2- Socialização

“Os espaços abertos coletivos deveriam ser o lugar comum onde residentes têm a oportunidade de realizar as atividades sociais, recreacionais e funcionais que propiciam vínculos entre a comunidade” (LAY, REIS, 2002).

Criar ambientes em que o convívio coletivo é incentivado permite que as pessoas criem novos laços entre si, que possam se distrair e descansar em lugares livres e com presença de outras pessoas da vizinhança acaba por ajudar a criar vínculos das pessoas entre si e com o lugar.

4.3- Qualidade dos Materiais Empregados na Construção das HIS

A qualidade dos materiais empregados na construção de edifícios está diretamente ligada a segurança da habitação, quanto a durabilidade. Grandes projetos habitacionais acabam sendo padronizados por motivos de valor do projeto, facilidade de execução por etapas de diversos edifícios ao mesmo tempo, e barateamento de preços ao comprar determinados materiais em grande quantidade.

O problema geralmente está na qualidade dos materiais empregados nessas edificações, que frequentemente são produtos de baixa qualidade e que acabam

demandando manutenção com maior frequência. Contudo, é necessário que esses produtos e materiais empregados nas HIS sejam duradouros, visto que as famílias muitas vezes não tem condições de arcar com determinadas reformas.

Figura 15: Exemplos de materiais de construções nas HIS, a primeira em bloco de tijolo cimento e à segunda em steel frame



Fonte: ArchDaily, 2019



Fonte: ArchDaily, 2019

4.4- Adequação do Projeto as Necessidades do Usuário

A padronização dos projetos com mesmos cômodos em quantidade e tipo de uso, como falado anteriormente, é uma estratégia para que a obra seja mais rápida e tenha menor custo possível. A única diferença encontrada é em casas que possuem pessoas com necessidades especiais, onde portas e cômodos são maiores e existem rampas de acesso.

É imprescindível entendermos que famílias sempre aumentam ou diminuem de tamanho, além desse aspecto existe o fato de que algumas famílias possuem mais membros que outras. Desse modo, ao projetar uma HIS que tem apenas dois quartos as famílias maiores acabam tendo que se "adaptar" a uma residência diminuta e que não atende suas necessidades.

4.5- Possibilidade de Expansão da Edificação

Uma habitação é considerada polivalente ou evolutiva quando, dada a maneira como foram concebidos os seus espaços, permite alterar os usos dentro dela, ocupá-la de maneiras variadas, distribuindo as funções diferentemente (Rosso, 1980 apud BRANDÃO,2011). Embora o termo enfatiza a expansibilidade das residências, os termos habitação flexível ou habitação adaptável são utilizados com o mesmo propósito.

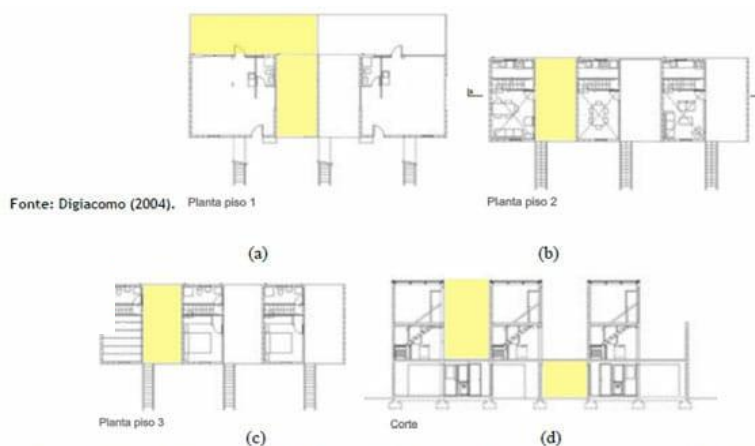
Figura 16: Plantas de ampliações realizadas em conjuntos habitacionais



Fonte: Douglas Queiroz Brandão, 2011.

Observando a figura 16 ambas as imagens foram criados novos cômodos, no entanto algumas adaptações tiveram que ser feitas. Seja internamente, como acontece no caso 1, ou externamente devido ao formato do telhado possibilitar um arranjo melhor na fachada. Existem alguns projetos que indicam a direção para onde a expansão da casa deve ser feita (geralmente para laterais e fundos), no entanto deve-se pensar sobre circulação e iluminação, para evitar que estas sejam prejudicadas no processo de expansão da moradia.

Figura 17: Conjuntos habitacionais Quinta Monroy, Chile. Ênfase nas áreas de possíveis ampliação



Fonte: Douglas Queiroz Brandão, 2011.

Figura 18: Conjuntos habitacionais Quinta Monroy, Chile. (A) Fachada original. Fachada com intervenção dos moradores



Fonte: Douglas Queiroz Brandão, 2011.

Aravena et al. (2004, apud BRANDÃO, 2011) descreve o projeto de Quinta Monroy implantado na cidade de Iquique, no Chile, onde uma das condicionantes projetuais foi estabelecer a direção do crescimento das habitações. A casa do primeiro piso poderia ser ampliada sobre o solo, nas laterais e nos fundos. Já os apartamentos a partir do segundo piso tinham a possibilidade de construção nas laterais, verticalmente"

5- POLÍTICA HABITACIONAL DE JOÃO PESSOA

Fundada em 1585, João Pessoa está localizada na Zona Costeira Nordestina à margem do Rio Sanhauá. Segundo o IBGE (2010) a cidade possui 720.789 habitantes e estimou-se que em 2019 o número de habitantes seria de 809.015. Em 2019, registrou um total de 809 mil pessoas. O aumento populacional com relação a 2018 foi de, aproximadamente, 9 mil habitantes.

“A produção do espaço urbano da cidade de João Pessoa, a exemplo de outras capitais brasileiras, reflete o rápido processo de urbanização que ocorreu no país” SAULE et. al. (2005). Deste modo pode-se fazer um panorama das políticas habitacionais na cidade que corroboraram para que o conflito de uma cidade que possui áreas turística à beira-mar que coexiste com conjuntos habitacionais que foram construídos na época nas bordas urbanas da cidade, com materiais de baixa qualidade e pouca possibilidade de expansão da moradia, além disso o distanciamento do centro e a falta de infraestrutura acaba sendo presentes nesses conjuntos habitacionais.

A contribuição do Estado para o processo produção do espaço urbano pode ser pontuado desde a abertura da Avenida Presidente Epitácio Pessoa, na década de 40 que impulsionou a formação de novos eixos de expansão urbana do município ligando a área litorânea ao centro da cidade. No que se trata de política habitacional a produção de grandes conjuntos habitacionais pelo governo federal começou a criar novos espaços na cidade a partir dos programas de política habitacional do Banco Nacional de Habitação em 1960. A produção desses espaços

segue a “lógica de expansão urbana horizontal periférica, concentrada, em sua maioria, na região sudeste/sudoeste da cidade” (LEITE, 2011)

Em 1988 com a Constituição ao definir em seu artigo 6º a habitação como um direito, um novo cenário surgiu pois agora era reconhecido em lei a necessidade da implementação de políticas públicas para atender as demandas por moradia. Outro marco para a implementação dessas políticas foi a criação do Ministério das Cidades em 2003, que montou uma arquitetura institucional e normativa para orientar o planejamento e gestão da política habitacional. Dentro dessa estrutura organizacional temos a criação da Secretaria Nacional de Habitação (SNH), a qual ficou com a responsabilidade de elaborar a Política Nacional de Habitação (PNH). Dentro de suas atribuições estava a urbanização de favelas que tornou-se um dos seus principais componentes. A SNH criou o Departamento de Urbanização de Assentamentos Precários (UAP), responsável pelas conduções das políticas e estratégias relacionadas aos assentamentos precários. Em 2009, o Governo Federal lança o Programa Minha Casa Minha Vida.

Figura 19: Linha do Tempo mostrando alguns dos Programas Habitacionais e Políticas

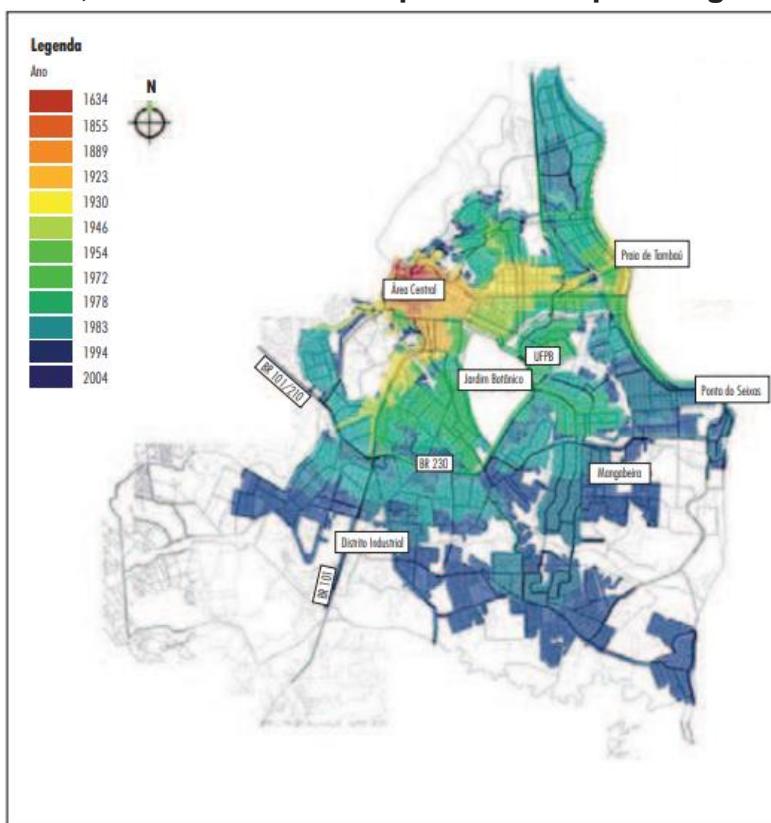


Fonte: Elaborado pelas autoras

A expansão da cidade para o lado Sul e Sudeste ocorreu principalmente na década de 1970 a 1980, e se dá até os dias atuais. Esse processo inicial “deu-se através da construção de habitações populares, geridas pelo poder estatal, como foi o caso dos conjuntos habitacionais Ernesto Geisel, José Américo de Almeida, Mangabeira e Valentina de Figueiredo” (LEITE, 2011).

Para que possamos entender o impacto desses grandes conjuntos na malha urbana a figura 20 destaca expansão da cidade ao longo do tempo, o conjunto Mangabeira colaborou para essa ocupação das bordas da cidade votadas a região sul da cidade de modo que esse espraiamento da malha está cada vez mais distante da área central que é o mais antigo núcleo de dispersão da cidade.

Figura 20: Reconstrução da área urbana de João Pessoa em diversos períodos, mostrando a sua expansão e dispersão gradativa



Fonte: PASSOS et. al. 2012

Em João Pessoa, o processo de ocupação e crescimento urbano gerou o esvaziamento e a degradação de suas áreas centrais com redução acentuada do número de moradores, existência de muitos imóveis vagos e subutilizados, degradação do patrimônio histórico e cultural, concentração de moradias precárias e insalubres, concentração de atividades informais, mudança no perfil socioeconômico dos moradores, usuários e das atividades locais e, ainda, a saída de setores de serviços públicos e privados para outras centralidades.

O esvaziamento da área central, se insere num processo de crescimento da cidade que estendeu a mancha urbana em direção às bordas - onde se localiza à maioria das habitações de interesse social da população de baixa renda - e em direção a novas áreas de valorização imobiliária para assentar os setores de atividades relacionadas à alta renda. Essa situação resultou na subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como infraestrutura, sistema de transportes e estoque imobiliário; no adensamento populacional de baixa renda em áreas não servidas de infra-estrutura e distantes dos locais de trabalho e na concentração de atividades econômicas em áreas de especulação imobiliária. Ou seja, é uma forma de crescimento urbano que prima pela separação das diferentes classes sociais no território e pela má utilização dos recursos públicos na medida em que, além de não utilizar o que já existe, exige a ampliação de infra-estrutura e de serviços públicos para áreas antes não ocupadas.

A evolução espacial de João Pessoa reflete a dinâmica da urbanização nacional consolidada numa forte disparidade, que ultrapassa as desigualdades entre as Regiões Nordeste e o Sudeste, alcançando os limites da própria cidade, na qual é possível observar um planejamento guiado pela lógica capitalista do preço do solo urbano, que continua segregando para a periferia parcela significativa da classe trabalhadora que se encontra no limite da sobrevivência.

Para contrapor o modelo ainda vigente dos loteamentos governamentais em habitação social é necessário reforçar os seus aspectos negativos. Desta forma, as principais características do paradigma dos loteamentos anacrônicos são:

- incapacidade de proporcionar qualidade de vida a maioria dos usuários;
- desperdício e subutilização do solo urbano pela tipologia individual térrea;
- subutilização da infra-estrutura instalada;
- não contribuição com o desenho qualificado da paisagem;
- prioriza, na configuração espacial, mais o transporte individual com mais vias locais nos espaços internos dos loteamentos em detrimento de vias para pedestres capazes de promover áreas de convívio coletivo;
- aumento no custo de execução do sistema viário pelo excesso de vias locais;
- não prevê áreas para geração de emprego e renda no desenho urbano;
- nivela por baixo as provisões de equipamentos comunitários, cumprindo pura e simplesmente a legislação hermética vigente;
- reproduz ambientes urbanos sem identidade, massificado e que contribui muito pouco para a auto-estima dos moradores.

As causas desses efeitos se encontram na prática tecnocrática do “planejamento” urbano, no pragmatismo, na pouca ou nenhuma valorização do ofício do arquiteto-urbanista, e na ausência da participação popular nesse processo. De praxe, só se faz o mínimo, não há o entendimento de que se está construindo cidade e promovendo relações sociais. É urgente adotar alternativas de desenho urbano a partir de uma mudança de postura do partido e o necessário reconhecimento da arquitetura e urbanismo para a transformação positiva, sobretudo em bairros carentes.

5.1- Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM)/João Pessoa-PB

Está localizado na periferia sudoeste de João Pessoa-PB, construído por uma parceria entre o Poder Municipal e Governo Federal e entregue em dezembro de 2007, visando diminuir o déficit habitacional na cidade. Segundo Lima (2009), cerca de 1336 habitações unifamiliares contemplaram famílias que sobreviviam em acampamentos de lonas, prédios invadidos e parte de movimentos sociais organizados.

Figura 21: Localização do Conjunto Habitacional Gervásio Maia (CHGM)



Fonte: ArchDaily (2018)

As características locacionais e tipológicas do conjunto é a mesma promovida pelo Banco Nacional de Habitação (BNH): produção horizontal através da construção de conjuntos de grandes dimensões, concentrada basicamente na região Sudeste da cidade- Valentina e Grotão (BONATES, 2009).

Em relação ao partido adotado, o solo foi parcelado rompendo a lógica do entorno de quadras ortogonais no sentido leste-oeste, inclinando as quadras em ângulo de 45° em relação às quadras dos loteamentos vizinhos. Em relação ao desenho do solo urbano, este segue a reprodução da quadra convencional, apresentando formatos retangulares e relação desproporcional entre uma grande quantidade de espaço privado (uso habitacional) em contraposição a fragmentados espaços livres e públicos (praças e equipamentos comunitários), habitualmente destinados para restos de parcelas do solo que cumprem os famosos 15% do código de urbanismo municipal - Art. 89 (...) da superfície a ser loteado o mínimo de 10% foram destinados a praças e jardins públicos e 5% para equipamentos comunitários. Nota-se uma grande área de vias locais o que acarretou em alto investimento, embora muitas destas ainda estejam sem calçamentos, deixando para o futuro, por parte da prefeitura, as pavimentações destas, o que dificilmente ocorre num curto espaço de tempo. Essa desproporcional quantidade de vias para veículos é visivelmente paradoxal num bairro de baixa renda com poucos moradores proprietários de carros particulares.

Outra ausência observada no CHGM foi a não previsão de áreas comerciais o que acarretou, em pouco tempo, na proliferação de botecos, mercearias e fiteiros desordenadamente espalhados nos espaços deste empreendimento. Geralmente estes comércios não têm sustentabilidade devido à localização imprópria e a falta de atração de venda dos seus produtos.

No CHGM, facilitado pela configuração espacial individual do pedaço de terra, e pela cultura do medo, lotes estão sendo fechados por muros altos, e o uso habitacional restrito nas quadras conforme os preceitos do monofuncionalismo refletem a paradoxal realidade dos pobres se protegendo dos pobres. Além do mais, as estreitas calçadas, as elevadas áreas de vias automotoras locais somadas a falta de áreas sombreadas também não contribuem ao encontro, nem às brincadeiras das crianças nas calçadas, e, portanto, nem a segurança.

Figura 22: Vista de áreas comunitária/ padronização da habitação

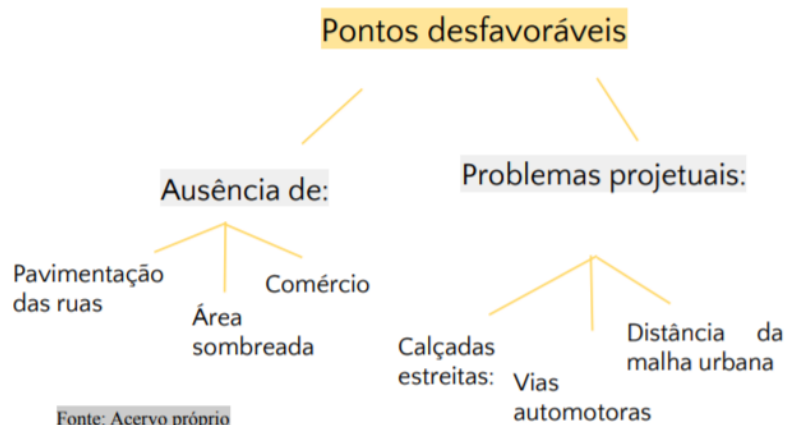


Fonte: PB Agora (2015)

Lamentavelmente, este paradigma de negação do espaço público é sistematicamente verificado não só nos bairros de classe alta e média-alta, mas nos de baixa renda também, a exemplo do caso em questão. Talvez motivados por legislações urbanísticas obsoletas, talvez por inércia da população em aceitar sem se questionar se não há outra maneira de apropriação espacial, ou talvez ainda pela hegemonia do urbanismo tecnocrático nas gestões municipais e estaduais.

Esta configuração espacial da apropriação individual do lote é uma tentativa distorcida de impor, nos bairros populares, o modo de vida das classes sociais mais abastadas, que vivem em moradias isoladas por altos muros e segurança eletrônica, ou seja, uma valorização excessiva do privado. Por outro lado, as famílias usuárias dos conjuntos habitacionais de baixa renda valorizam a dimensão coletiva, o espaço público, a integração. Unir tal dimensão com áreas de lazer e espaços para geração de emprego e renda é um caminho adequado frente a uma classe desempregada e excluída do mercado de trabalho formal, que são a maioria dos usuários.

Figura 23: Esquema dos pontos negativos no Conjunto Habitacional



5.2- Residencial Anayde Beiriz /João Pessoa-PB

Situado na Avenida das Indústrias, s/n, Bairro das Indústrias, zona oeste da Capital de João Pessoa, o residencial Anayde Beiriz foi um empreendimento habitacional, iniciado em 2008 com recursos do programa “Minha Casa. Minha Vida”, beneficiando 584 famílias. O residencial é dotado de 73 blocos, distribuídos em 10 condomínios que compõem as nove quadras residenciais. Cada bloco é composto por oito unidades habitacionais, sendo quatro no pavimento térreo e quatro no primeiro piso. As unidades possuem 41,44m² de área privativa, composta de uma sala de estar/jantar, dois quartos, um banheiro social e cozinha/área de serviço. As medições de água e energia serão individualizadas por unidade. Também conta com infraestrutura básica de rede de abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, drenagem, pavimentação e energia elétrica/iluminação pública.

Figura 24: Localização do Residencial Anayde Beiriz



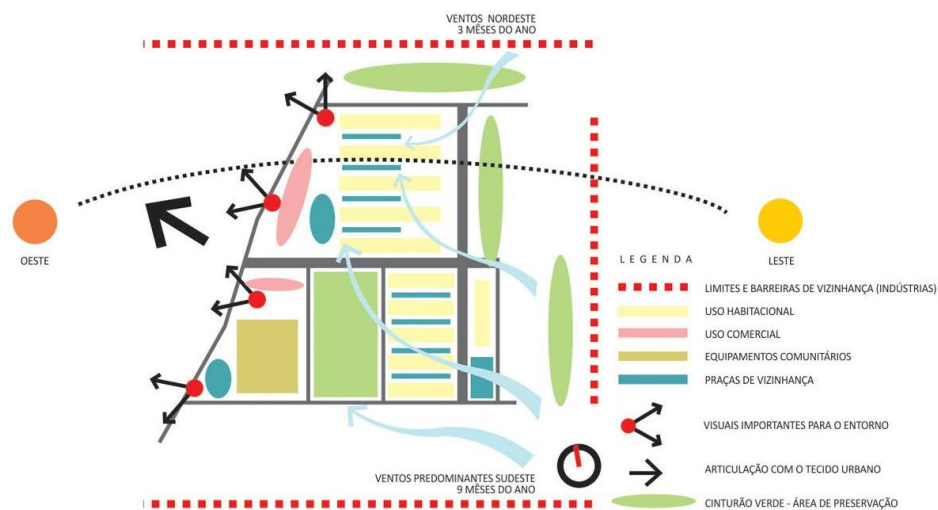
Fonte: ArchDaily (2011)

Ao analisar o estudo inicial do entorno da área vemos que foi formado por habitações de baixa renda com gabarito de um a dois pavimentos a oeste e por

galpões industriais do segmento de cerâmica para construção civil e derivados com baixa densidade de ocupação a leste. Para aprovação do projeto em área industrial, órgãos ambientais exigiram a criação de um cinturão verde para purificação do ar e a preservação de uma área de preservação dentro do lote (resquício de mata atlântica). Após o início das obras, casas geminadas começam a ser construídas pelo setor privado com valor do metro quadrado para venda acima de R\$ 1000,00, preço considerado alto para o padrão construtivo de baixa renda no mercado local.

Foi feito um ensaio de projeção no se entende de habitação social, a partir da noção de bairro-cidade capaz de atender tanto a necessidade por moradia digna quanto a possibilidade de promover relações e transformações sociais no urbano.

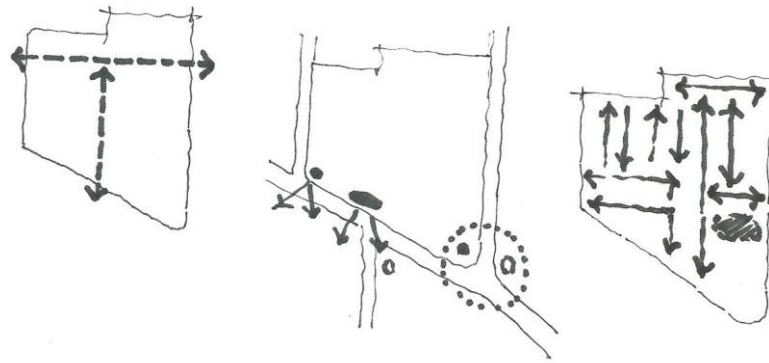
Figura 25: Esquema Conceitual do Partido Urbanístico inicial



Fonte: ArchDaily (2011)

Como prerrogativas projetuais o trabalho incorpora os seguintes aspectos: a) respeito à escala do pedestre; b) definição morfológica da quadra aberta; c) integração com o entorno; d) mistura equilibrada de usos; e) elementos indutores das relações de vizinhança; f) descentralização das áreas de lazer e estar; g) otimização do solo a partir da verticalização e h) dinâmica volumétrica a partir da combinação de diferentes tipologias arquitetônicas. A mistura e inter-relação de usos promovem movimento nas calçadas, podendo contribuir à maior segurança nos espaços públicos pelo seu poder de vigilância ininterrupto. Nesse estudo essa premissa foi considerada na espacialidade proposta. Há quadras poliesportivas e praças de vizinhanças de forma descentralizadas, visando atender a população local e do entorno. A mistura e inter-relação de usos promovem movimento nas calçadas, podendo contribuir à maior segurança nos espaços públicos pelo seu poder de vigilância ininterrupto. Nesse estudo essa premissa foi considerada na espacialidade proposta. Há quadras poliesportivas e praças de vizinhanças de forma descentralizadas, visando atender a população local e do entorno.

Figura 26: Esquema do fluxo de circulação inicial



Fonte: ArchDaily (2011)

Entretanto, ficou claro, no modelo oficial, a baixa densidade, o sub- aproveitamento do solo e a inadequação dos espaços públicos, desperdiçando, inclusive, estratégica área para futuros empreendimentos no segmento da habitação de interesse social, uma vez que a ocupação na gleba foi total. Além destes fatores, pela dificuldade de acesso à terra urbanizada e legalizada, o alto custo dos terrenos e a pouca oferta destes para habitação popular, o desperdício do potencial de ocupação do solo derivado do projeto equivocado se torna mais evidente e preocupante.

Figura 27: Quadro comparativo

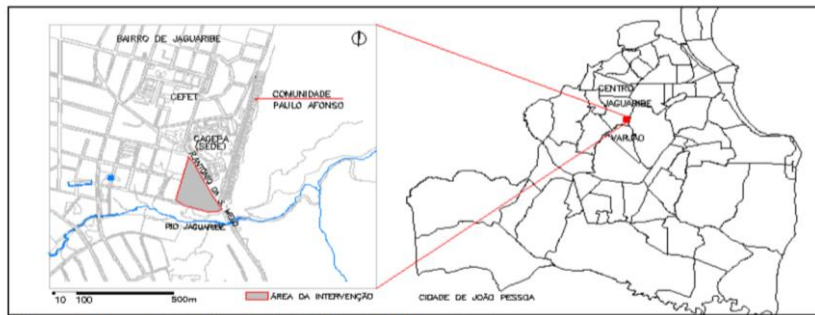
SITUAÇÃO HIPOTÉTICA		SITUAÇÃO EXISTENTE	
QUANTITATIVO - SITUAÇÃO HIPOTÉTICA		QUANTITATIVO - SITUAÇÃO EXISTENTE	
824	UNIDADES HABITACIONAIS - UH	584	UNIDADES HABITACIONAIS - UH
10	UNIDADES COMERCIAIS NO TÉRREO DA UH	04	UNIDADES COMERCIAIS NO TÉRREO DA UH
60	BOX COMÉRCIO LOCAL 2,50x5,00m	00	BOX COMÉRCIO LOCAL
01	CENTRO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - 1800m ² TÉRREO: LOJAS E SERVIÇOS PAV. SUPERIOR: SALAS PARA CURSOS PROFISSIONALIZANTES, CENTRO COMUNITÁRIO	00	CENTRO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS
01	POSTO DE CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - SUB-PREFEITURA	00	POSTO DE CONTROLE DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - SUB-PREFEITURA
00	ÁREAS COMERCIAIS RESIDUAIS	03	ÁREAS COMERCIAIS RESIDUAIS
01	QUADRA DE AREIA	00	QUADRA DE AREIA
03	QUADRAS POLIESPORTIVAS	00	QUADRAS POLIESPORTIVAS
01	ESCOLA 10 SALAS	01	ESCOLA 10 SALAS
01	UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA - 1500m ² *	00	UNIDADE DE SAÚDE DA FAMÍLIA
01	CRECHE	00	CRECHE
01	GINÁSIO POLIESPORTIVO	01	GINÁSIO POLIESPORTIVO
01	POSTO DE COLETA SELETIVA DO LIXO	00	CENTRO DE COLETA SELETIVA DO LIXO
12	BICICLETÁRIOS	00	BICICLETÁRIOS
120	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO	40	VAGAS PARA ESTACIONAMENTO
DENSIDADE URBANA BRUTA - 378,85 hab/ha **		DENSIDADE URBANA BRUTA - 268,50 hab/ha **	

Fonte: ArchDaily (2011)

5.3- Residencial Monte Cassino/João Pessoa-PB

A construção do Residencial Monte Cassino pode ser classificada como uma tentativa de minimização do déficit habitacional no município de João Pessoa. Destinado a 250 famílias em situação de risco e vulnerabilidade social da antiga Comunidade Paulo Afonso, localizada em área de preservação ambiental de 3.204 há, num dos bairros mais tradicionais da cidade, o bairro de Jaguaribe.

Figura 28: Localização do Residencial Monte Cassino



Fonte: Projeto de Trabalho Técnico Social (2007)

O Projeto Paulo Afonso foi elaborado em março de 2007 tendo como objeto de intervenção uma ocupação irregular em área de preservação ambiental no bairro de Jaguaribe, conhecida por Comunidade Paulo Afonso. A proposta da gestão municipal era a remoção dos moradores e a liberação da área ocupada, garantindo a todas as famílias uma nova unidade habitacional em outra área. Inicialmente o projeto previa a construção de 259 unidades habitacionais e a realização do Trabalho Técnico Social.

De acordo o Projeto de Trabalho Técnico Social – Paulo Afonso (2007) a previsão para a conclusão das obras seria de 180 dias, porém a paralisação destas ocasionou morosidade na conclusão e entrega das novas unidades habitacionais no Residencial Monte Cassino, prevista para o ano de 2008. A entrega do empreendimento foi concretizada em fevereiro de 2010, sem, contudo beneficiar a todos os moradores da comunidade, essa constatação está fundamentada na análise do Relatório Final do Trabalho Técnico Social (2011) no qual figura como atividades executadas a realização de “Reunião com os moradores excedentes da comunidade Paulo Afonso” e a “Remoção de duas famílias desabrigadas para um Galpão no [bairro] Distrito Mecânico”.

Figura 29: Residencial Monte Cassino antes da entrega



Fonte: Projeto de Trabalho Técnico Social (2010).

Observa-se, assim a incompletude da intervenção que não beneficiou o total de famílias inicialmente previsto. Nesse sentido a existência de 11 famílias excedentes reflete dois principais aspectos: as falhas no processo de cadastramento das famílias, que em geral é realizado por equipes mal preparadas e diversas daquelas que irão executar o projeto, e um monitoramento ineficaz, que não consegue traduzir as demandas reais, conseqüentemente não se consolida um sistema de informações e indicadores confiáveis, o que inviabiliza à avaliação interna e o possível redirecionamento das ações.

Embora, não atendendo todas as famílias, observa-se que a gestão municipal garantiu o princípio da função social da propriedade, estabelecido na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, à medida que respeitou o direito da população permanecer em uma área próxima, adequada ambiental e socialmente, preservando assim os vínculos sociais estabelecidos na região, o entorno e sua inserção na estrutura urbana. É importante ressaltar que esse processo não se deu de forma harmoniosa, apesar da população não ter sido deslocada para uma área distante, houve muita resistência. As discussões versavam sobre o padrão das novas habitações.

Figura 30: Residencial Monte Cassino depois da entrega



Fonte: Projeto de Trabalho Técnico Social (2011).

6- METODOLOGIA

O modelo de pesquisa que utilizado baseia-se no método de revisões bibliográficas/ históricas do desenvolvimento da habitação social, com foco no Brasil, especificamente em João Pessoa. Além disso, utilizaremos o levantamento das leis e normas a respeito, para uma análise comparativa entre estas. O levantamento bibliográfico será realizado à partir dos principais pesquisadores da área, como Nikos Salingaros, Flávio Villaça e outros. Assim, será dividido em três partes: faz-se um resgate histórico da habitação social, mundial e brasileira, apresentando o processo histórico de desenvolvimento de práticas e políticas públicas. Em seguida, tratam-se os principais agentes determinantes no problema da moradia no país e os problemas urbanísticos e sociais. E logo após, abordaremos a reestruturação física das cidades brasileiras após a emergência das habitações sociais, especificamente em João Pessoa, com os programas

habitacionais realizados após a extinção do BNH, em 1986. Outro método utilizado para efeito de obtenção de dados, será estudar as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS, já regulamentadas por lei e comparadas as que não possuem regulamentação, considerando aquelas áreas como ZEIS. De modo geral o modelo adotado nesta pesquisa é o explicativo e comparativo, visto que além do panorama que será feito sobre o tema também serão abordados os pontos de fragilidade deste programa.

Figura 31: Fluxograma da metodologia utilizada



Fonte: Elaborado pelas autoras

7- RESULTADOS E DISCUSSÕES

A criação de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, abrangendo a destinação de vazios urbanos e imóveis não utilizados para habitação de interesse social é estratégica para potencializar os efeitos do PMCMV (Programa Minha Casa, Minha Vida), considerando o aumento da demanda por terrenos urbanos e as condições mais favoráveis para a aprovação do instrumento, estabelecidas pelos programas habitacionais. De acordo com a Constituição Federal e com o Estatuto da Cidade, cabe aos municípios o protagonismo na aplicação de instrumentos de política urbana que façam cumprir a função social da propriedade e o direito constitucional à moradia digna.

A expressão “Zona Especial de Interesse Social” - ZEIS surgiu em Recife, na lei municipal de uso do solo de 1983, delimitando áreas urbanas “caracterizadas como assentamentos habitacionais surgidos espontaneamente, existentes e consolidados, onde são estabelecidas normas urbanísticas especiais, no interesse social de promover a sua regularização jurídica e a sua integração na estrutura urbana”. Portanto, de forma resumida, os objetivos das ZEIS são:

- Estabelecer condições urbanísticas especiais para a urbanização e regularização fundiária dos assentamentos precários;

- Ampliar a oferta de terra para produção de habitação de interesse social (HIS);
- Estimular e garantir a participação da população em todas as etapas de implementação.

Figura 32: Linha do tempo do desenvolvimento das ZEIS



Fonte: Elaborado pelas autoras

De acordo com o estudo das ZEIS e as recomendações das boas práticas de Nilkos Salingaros, foi possível identificar nos exemplos dos conjuntos habitacionais estudados neste trabalho, os problemas presentes devido ao mal planejamento e a falta de consideração das necessidades e socialização dos moradores. Isto porque, já existe uma convivência de vizinhança entre os moradores, um laço afetivo e, até à mobilidade dos moradores para o seu trabalho já foi pensado de acordo onde moram. Ao remover essa comunidade para outro local, esses pontos citados são afetados, é o que está acontecendo no Porto do Capim em João Pessoa, estão querendo remover a comunidade para outro local, sendo que muitos dos moradores tiram sua renda através da pesca no rio Sanhauá.

Em relação aos conjuntos habitacionais abordados, em âmbito nacional, o conjunto habitacional Canaã II e Sol Nascente, ambos localizados em Minas Gerais, apresentaram inúmeros problemas dentre eles a monofuncionalidade, falta de biofilia e construções homogêneas que não supriam a necessidade de todos os moradores, estes tendo que se adaptar à casa. Em João Pessoa, foram abordados os três conjuntos habitacionais, entretanto, dois deles apresentaram mais problemas, sendo o Gervásio Maia e Monte Cassino, priorizaram apenas a quantidade de habitações, não proporcionando perspectiva de desenvolvimento futuro, além da falta de arborização. O Anayde Beiriz, apresentou alguns dos problemas citados acima, no entanto, foi pensado em uma arborização para o conjunto, proporcionando uma área de lazer. Abaixo podemos ver a análise dos conjuntos:

Figura 33: Análise dos fatores negativos apresentados em cada conjunto habitacional

Pontos desfavoráveis	Zoneamento monofuncional	Falta biofilia	Controle geométrico	Prioriza quantidade	Desconectado da rede urbana	Construções homogêneas	Sem perspectiva de desenvolvimento
Canaã II	X	X		X	X		X
Sol Nascente	X			X	X		X
Gervásio Maia	X	X	X	X	X	X	X
Anayde Beiriz	X		X	X	X	X	X
Monte Cassino	X	X	X	X	X	X	X

Fonte: Elaborado pelas autoras

Com o intuito de melhorar os futuros conjuntos habitacionais, foi organizado alguns pontos que podem ser incluídos nas ZEIS para garantir uma moradia digna e preservar sua identidade cultural:

- Ações de gestão envolvem diretamente o setor habitacional, abrangendo: por um lado, a articulação de agentes para viabilizar novos empreendimentos habitacionais; e, por outro lado, as intervenções de urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários;
- Ações que incluem a articulação das ZEIS com outros instrumentos de política urbana (transferência de potencial construtivo, consórcio imobiliário, etc), cuja aplicação acontece predominantemente nas esferas do planejamento e do projeto urbano;
- Legislação de uso e ocupação do solo: conteúdos relacionados com as ZEIS;
- Legislação edilícia e de parcelamento do solo: conteúdos relacionados com normas específicas para a produção de Habitação de Interesse Social (HIS);
- Norma que especifique um raio de 500 m para a implantação dos conjuntos habitacionais à partir do de origem.

8- CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme as abordagens no decorrer da análise, a efetivação do direito humano à moradia ocorre a partir do direito à cidade e implica na integração das classes sociais excluídas e marginalizadas da sociedade aos frutos do crescimento econômico. No entanto, a demanda da classe trabalhadora por moradia digna e bem localizada, desde a implantação do modo de produção capitalista no Brasil até o presente, tem sido por meio políticas habitacionais anticíclicas e pouco inclusivas, que priorizam o aumento do PIB, da renda e do emprego.

Esta pesquisa mostra-se importante pelo fato de analisar as leis que envolvem a questão da habitação social no Brasil de forma que este levantamento pode ser base para diversas pesquisas relacionadas à temática. Além de destacar as normativas envolvidas serão destacadas as fragilidades em torno delas abrindo possibilidades para estudos futuros que visam a implementação de melhorias como a incorporação de fato das ZEIS no tecido urbano. Portanto, visa apontar ou prever instrumentos que possam ser implementados para ofertar uma infraestrutura urbana de qualidade em comunidades carentes, abrangidas por programas sociais, atendendo as zonas de carências da cidade, garantindo o direito à uma moradia digna e de qualidade, que é um direito básico amparado por lei federal.

9. REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BONATES, Mariana Fialho. **Ideologia da Casa Própria... Sem Casa Própria: O Programa de Arrendamento Residencial na Cidade de João Pessoa**. PPGAU/UFRN – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Natal, Rio Grande do Norte: Agosto, 2007.

BONDUKI, Nabil. **Origens da Habitação Social no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

BOTEGA, Leonardo da Rocha. **De Vargas a Collor: urbanização e política habitacional no Brasil**. Revista Espaço Plural. Ano VIII nº 17, p. 65 -72 2º semestre 2007.

BRANDÃO, Douglas Queiroz. **Disposições técnicas e diretrizes para projeto de habitações sociais evolutivas**. Ambiente Construído, Porto Alegre, v. 11, n. 2, p. 73-96, 21 jun. 2011.

CARDOSO, Adauto Lucio. **Habitação Social nas Metrôpoles Brasileiras. Uma Avaliação das Políticas Habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX**. Porto Alegre: ANTAC, 2007.

CASTRO, Claudia Osório de. **A habitabilidade urbana como referencial para a gestão de ocupações irregulares**. Orientador: Carlos Mello Garcias. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2007.

COHEN SM, Cynamon SE, Kligerman DC, Assumpção RF. Habitação Saudável no Programa Saúde da Família (PSF): uma estratégia para as políticas públicas de saúde e ambiente. **Rev C S Col** 2004; 9(3): 807-813.

CLAVAL, Paul. **Terra dos homens**. São Paulo: Contexto, 2010. 143p.

CLEMENTE, Juliana Carvalho; SILVA, Geovany Jessé Alexandre da; SILVA, Milena Dutra da; SILVEIRA, José Augusto Ribeiro da. Transformações físicas no lócus central intraurbano: uma identificação dos vazios urbanos e imóveis subutilizados na Área Central da cidade de João Pessoa-PB. **Cadernos do Proarq (UFRJ)**, p. 82-102, 2015.

COSTA, Matheus Silva. **Anteprojeto de um Complexo de Edifícios Multifuncionais no Município de Palmas/TO. 2019. 74 f. TCC** (Graduação em Arquitetura e Urbanismo) - Fundação Universidade Federal do Tocantins, Palmas, Tocantins, 2019.

ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, I., 2010, Rio de Janeiro. **Impressões Digitais da Urbanidade**, 2010.

HARVEY, David. **Cidades Rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana**. Tradução de Jeferson Camargo.- São Paulo: Martins Fontes- selo Martins, 2014.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Cidades**. Disponível em < <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>> Acesso em: 10/07/2020.

LAY, Maria Cristina Dias; REIS, Antônio Tarcísio da Luz. O Papel de Espaços Abertos Comuns na avaliação de Desempenho de Conjuntos Habitacionais. **Ambiente Construído**, v. 2, n. 3, p. 25-39, 2002. Disponível em <<https://www.seer.ufrgs.br/ambienteconstruido/article/view/3423/1838>> Acesso em: 06/08/2020

LEITE, Amanda Pessoa de Araújo. **A produção de Habitações Populares no Espaço Periurbano da Cidade de João Pessoa-PB (2006-2011): o Conjunto Habitacional Gervásio**. Orientador: Doralice Sátyro Maia. 2011. 128 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa - PB, 2011

LIMA, Marco Antonio Suassuna. **As abordagens de Salingaros em Habitação Social: Relações com o estudo de caso do Conjunto Habitacional Castelo Branco e entorno imediato**. PPGAU/ UFRN – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Rio Grande do Norte: 1º semestre 2020.

MARICATO, E. T. M. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias** in: ARANTES, O. B. F. et. al. A cidade do pensamento único. Petrópolis: Vozes, 2000.

PASSOS, Luciana Andrade dos *et al.* Processo de expansão versus sustentabilidade urbana: reflexão sobre as alternativas de deslocamento na cidade de João Pessoa, PB. **Revista Brasileira de Gestão Urbana - URBE**, [S. l.], v. 4, n. 1, p. 47-59, 1 jan/jun. 2012.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio; LAGO, L. C. **Necessidades habitacionais: déficit habitacional & inadequação habitacional**. Observatório de políticas urbanas e gestão municipal. Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ-FASE, 2003.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 4ª ed. São Paulo: Contexto, 1991. 72p

SALINGAROS, Nikos. et. al. **A linguagem de padrões e o desenho interativo**. Department of Applied Mathematics, University of Texas at San Antonio, San Antonio, TX 78249, USA- 2000.

SALINGAROS, Nikos, David Brain, Andrés M. Duany, Michael W. Mehaffy & Ernesto Philibert-Petit (membros do ESRG — Environmental Structure Research Group).

SAULE, Nelson Júnior; CARDOSO, Patrícia de Menezes; GIOVANNETTI, Julia Cara; **Relatório da Missão da Relatoria Nacional pelo Direito Humano à Moradia e à Terra Urbana a João Pessoa/PB** - maio de 2004. São Paulo: Instituto Pólis, 2005. 44 pp.

Habitação social na América Latina: uma metodologia para utilizar processos de auto organização. Tradução no Português por Livia Salomão Piccinini. Congresso Ibero-Americano de Habitação Social, Florianópolis, Brasil, 2006

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global, 1986.