

UNIVERSIDADE TECNOLÓGICA FEDERAL DO PARANÁ  
DEPARTAMENTO ACADÊMICO DE CONSTRUÇÃO CÍVIL  
CURSO DE ARQUITETURA E URBANISMO

THAMARA CAMILA DE SOUZA ZONTA

HABITAÇÃO COLETIVA DESTINADA AO ALUGUEL SOCIAL NO CENTRO DE  
CURITIBA

TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

CURITIBA  
2015

THAMARA CAMILA DE SOUZA ZONTA

HABITAÇÃO COLETIVA DESTINADA AO ALUGUEL SOCIAL NO CENTRO DE  
CURITIBA

Trabalho de Conclusão de Curso de Graduação, apresentado à disciplina de TCC1, do curso de Arquitetura e Urbanismo do Departamento de Construção Civil - DACOC - da Universidade Tecnológica Federal do Paraná - UTFPR.

Orientador: Orlando Pinto Ribeiro, MSc.

CURITIBA

2015

## **TERMO DE APROVAÇÃO**

### **HABITAÇÃO COLETIVA DESTINADA AO ALUGUEL SOCIAL NO CENTRO DE CURITIBA**

Por  
THAMARA CAMILA DE SOUZA ZONTA

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi apresentado em 10 de dezembro de 2015 como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

A candidata foi arguida pela Banca Examinadora composta pelos professores abaixo assinados. Após deliberação, a Banca Examinadora considerou o trabalho aprovado.

---

Prof. Alexandre Ruiz da Rosa, Esp.  
UP

---

Prof<sup>a</sup>. Giceli Portela Cunico de Oliveira, Dr<sup>a</sup>.  
UTFPR

---

Prof. Irã Taborda Dudeque, Dr.  
UTFPR

---

Prof. Orlando Pinto Ribeiro, MSc. (Orientador)  
UTFPR

Aos meus pais Camilo e Cleide, que estavam presentes com todo o apoio e amparo necessários ao decorrer da minha trajetória no curso de Arquitetura e Urbanismo.

A Thais e ao Carlos que estavam ao meu lado dando forças para a conclusão de cada etapa deste trabalho, sendo aqueles que sempre pude contar.

Aos meus amigos e familiares que de alguma forma contribuíram para que minha formação fosse, além de acadêmica, pessoal.

## RESUMO

ZONTA, Thamara Camila de Souza. Habitação coletiva destinada ao aluguel social no centro de Curitiba, 2015. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo), Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2015.

Temas e discussões relacionados a habitações de interesse social são amplamente difundidos, discutidos e implantados em nosso país. Existem diversos programas habitacionais que foram postos em prática nas últimas décadas, sendo um deles o atual programa Minha Casa Minha Vida. Estes programas são destinados a prover a moradia para a população de baixa renda, garantindo seu direito à habitação. Porém os índices publicados pelo IBGE sobre a cidade de Curitiba indicam que o aumento da produção de moradia não diminui percentualmente o déficit da cidade desde 1991. Deste modo são válidos os estudos e projetos para acesso a moradia social de formas alternativas. O aluguel social é uma maneira já difundida internacionalmente, no Brasil são poucos os casos desta prática. As políticas públicas propostas para a cidade de Curitiba, como a revisão do Plano Diretor de 2015, indicam para a prática desta modalidade de acesso a moradia social. Neste sentido, a pesquisa dedica-se a compreensão histórica da habitação social no Brasil e a busca pelo aprofundamento do conhecimento acerca do Aluguel Social, de modo a propor um projeto de arquitetura que promova uma alternativa de acesso a moradia em local adequado para o desenvolvimento do cidadão.

**Palavras-chave:** habitação de interesse social; aluguel social; habitação social nos centros.

## ABSTRACT

ZONTA, Thamara Camila de Souza. *Collective housing intended to the social rent in the downtown of Curitiba, 2015. Work of Course Conclusion (Graduation in Architecture and Urbanism), Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Curitiba, 2015.*

*Themes and discussions about social housing are widely disseminated, discussed and implemented in our country. There are several housing programs, which were conceived in recent decades, including one of the current program Minha Casa Minha Vida. These programs are intended to provide housing for low-income people, ensuring their right to housing. However, the city of Curitiba's published IBGE indexes indicate that the housing production increasing does not decrease the percentage of the deficit on the city since 1991. By this way, the studies and designs are valid for access to social housing in alternative ways. The social rent is a way already widespread internationally, in Brazil there are few cases of this practice. Public policy proposals to the city of Curitiba, as the revision of the Master Plan 2015, indicate to practice this mode of access to social housing. In this purport, the research is dedicated to the historical understanding of social housing in Brazil and the looking for deeper knowledge about the Social Rental, in order to propose an architectural design that promotes an alternative access to housing in a suitable place for citizens' development.*

**Keywords:** *social housing; social rented housing; social housing in downtowns.*

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Localização dos edifícios destinados ao aluguel social em São Paulo .....	26
Figura 2 - Situação da Vila dos Idosos .....	42
Figura 3 – Planta das unidades de habitação da Vila dos Idosos .....	42
Figura 4 - Planta do pavimento térreo e pavimento tipo da Vila dos Idosos.....	43
Figura 5 – Corte transversal e longitudinal da Vila dos Idosos.....	44
Figura 6 – Perspectiva eletrônica do pátio interno da Vila dos Idosos .....	45
Figura 7 – Foto do pátio interno da Vila dos Idosos e Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo .....	45
Figura 8 – Foto do corredor de acesso as unidades da Vila dos Idosos .....	45
Figura 9 - Situação do Bloco 32 .....	46
Figura 10 – Corte longitudinal do Bloco 32 .....	47
Figura 11 - Planta do pavimento tipo e cobertura do Bloco 32.....	47
Figura 12 – Foto do Bloco 32 visto da Praça Abbé Pierre.....	48
Figura 13 – Foto da fachada das torres de habitação e escritórios do Bloco 32.....	48
Figura 14 – Foto da fachada da torre de habitação do Bloco 32.....	49
Figura 15 - Situação da Habitação Social Vivazz.....	49
Figura 16 – Perspectiva da evolução do partido arquitetônico da Habitação Social Vivazz.....	50
Figura 17 – Planta do pavimento térreo da Habitação Social Vivazz .....	51
Figura 18 – Planta dos apartamentos da Habitação Social Vivazz .....	51
Figura 19 – Foto da praça interna da Habitação Social Vivazz .....	52
Figura 20 – Foto da fachada externa da Habitação Social Vivazz .....	52
Figura 21 - Situação da Unidade de Habitação.....	53
Figura 22 – Planta tipo e corte transversal da Unidade de Habitação.....	53
Figura 23 – Planta tipo e corte longitudinal dos apartamentos da Unidade de Habitação .....	54
Figura 24 – Foto da fachada da Unidade de Habitação .....	55
Figura 25 – Foto da sala de estar e mezanino .....	55
Figura 26 – Mapa da Região Metropolitana de Curitiba .....	58
Figura 27 – Mapa de produção da COHAB.....	60
Figura 28 – Mapa de ocupações irregulares .....	60
Figura 29 – Mapa da média de domicílio próprio.....	61

Figura 30 – Mapa de incidência de abertura de estabelecimentos .....	61
Figura 31 – Mapa de densidade domiciliar .....	61
Figura 32 – Mapa do diâmetro de análise da região central de Curitiba .....	62
Figura 33 – Mapa da malha viária .....	63
Figura 34 – Mapa do sistema de transporte público.....	64
Figura 35 – Mapa dos equipamentos públicos .....	65
Figura 36 – Mapa das quadras selecionadas para análise .....	66
Figura 37 – Mapa de análise das quadras para a intervenção.....	67
Figura 38 – Mapa do levantamento de usos do entorno e da quadra de intervenção .....	69
Figura 39 – Mapa do levantamento de alturas do entorno e da quadra de intervenção .....	69
Figura 40 – Vistas da quadra de intervenção.....	70
Figura 41 – Mapa síntese da quadra de intervenção .....	71
Figura 42 – Estudos da área de intervenção.....	77
Figura 43 – Desenvolvimento da proposta.....	78
Figura 44 – O módulo.....	79
Figura 45 – As unidades habitacionais.....	79
Figura 46 – Conforto ambiental nas unidades habitacionais .....	80
Figura 47 – Perspectiva geral do projeto.....	80



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Renda x N° Membros família x % do VR.....	25
Tabela 2 – Parâmetros de uso e ocupação do solo na ZC – Zona Central.....	66
Tabela 3 – Programa de Necessidades .....	75

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Número de unidades produzidas ou financiadas por cada programa de habitação social.....	21
Gráfico 2 – Domicílios em aglomerados subnormais .....	59
Gráfico 3 – Porcentagem do projeto destinado a cada programa de necessidades .	75

## LISTA DE SIGLAS

IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
UTFPR	Universidade Tecnológica Federal do Paraná
IPPUC	Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba
COHAB	Companhia de Habitação Popular
COHAB-CT	Companhia de Habitação Popular de Curitiba
IAPs	Institutos de Aposentadorias e Pensões
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
FGTS	Fundo de Garantia do Tempo de Serviço
BNH	Banco Nacional da Habitação
PAC	Programa de Aceleração do Crescimento
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
ONU	Organização das Nações Unidas
SEHAB	Secretaria Municipal de Habitação
FMH	Fundo Municipal de Habitação
VR	Valor de Referência
COMEC	Coordenação da região Metropolitana de Curitiba
RMC	Região Metropolitana de Curitiba
CIC	Cidade Industrial de Curitiba
SESC	Serviço Social do Comércio
UFPR	Universidade Federal do Paraná
ZC	Zona Central
HCVP	<i>Housing Choice Voucher Program</i>
NYCHA	<i>New York City Housing Authority's</i>
HCA	<i>Home and Communitie Agency</i>
IVC	<i>Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires</i>
IPARDES	Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social
PAS	Programa Aluguel Social
SEHIS	Setor Especial de Habitação de Interesse Social
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO</b>	<b>14</b>
1.1. TEMA	14
1.2. DELIMITAÇÃO DO TEMA	14
1.3. PROBLEMAS E PREMISSAS	15
1.4. OBJETIVOS	15
1.4.1. Objetivo Geral	15
1.4.2. Objetivos Específicos	15
1.5. JUSTIFICATIVA	15
1.6. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	16
<b>2. HABITAÇÃO SOCIAL</b>	<b>17</b>
2.1. HISTORICO DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL	17
2.2. O DIREITO À HABITAÇÃO	21
2.3. O ALUGUEL SOCIAL	22
2.3.1. O Caso De São Paulo	24
2.3.2. Programas Internacionais	27
2.4. QUALIDADE SOCIO-AMBIENTAL E CERTIFICAÇÕES NA HABITAÇÃO SOCIAL	29
<b>3. HABITAÇÃO SOCIAL EM CURITIBA</b>	<b>32</b>
3.1. HISTÓRICO E PANORAMA ATUAL DA HABITAÇÃO SOCIAL	32
3.2. POLÍTICA ATUAL DE ALUGUEL SOCIAL EM CURITIBA	34
3.3. ALUGUEL SOCIAL NA REVISÃO 2014 DO PLANO DIRETOR	36
<b>4. HABITAÇÃO SOCIAL NOS CENTROS</b>	<b>39</b>
<b>5. ESTUDOS DE CASO</b>	<b>41</b>
5.1. VILA DOS IDOSOS	41
5.2. BLOCO 32	46
5.3. HABITAÇÃO SOCIAL VIVAZZ	49
5.4. UNIDADE DE HABITAÇÃO	53
5.5. SÍNTESE DOS ESTUDOS DE CASO	55
<b>6. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE</b>	<b>57</b>
6.1. CURITIBA	57
6.2. DIAGNÓSTICO DA HABITAÇÃO NA CIDADE	59

6.3.	A ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	62
6.4.	O TERRENO DE INTERVENÇÃO E SEUS ASPECTOS.....	68
<b>7.</b>	<b>DIRETRIZES DO PROJETO .....</b>	<b>71</b>
7.1.	PREMISSAS DO PARTIDO .....	74
7.2.	PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO .....	74
<b>8.</b>	<b>O PROJETO.....</b>	<b>77</b>
8.1.	CONCEITO E PARTIDO.....	77
8.2.	DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA.....	78
8.3.	UNIDADE DE HABITAÇÃO .....	79
8.4.	RESULTADO .....	80
<b>9.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>81</b>
	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>82</b>
	<b>APÊNDICE – PROJETO ARQUITETÔNICO.....</b>	<b>88</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Os programas de habitação de interesse social devem atender as diversas necessidades e demandas dos cidadãos. A criação de políticas que visem um equilíbrio de tipos de acesso à moradia é emergencial. Também é necessário um aumento nos atendimentos dos grupos demográficos mais dinâmicos da sociedade, que, por seu estilo ou fase da vida, optam por não assumir a propriedade de unidades habitacionais por meio de financiamentos de programas sociais. Portanto, a implantação de programas de aluguel social é uma alternativa às políticas habitacionais atuais para a garantia do acesso à moradia digna.

Em fevereiro de 2015, ocorreu a apresentação do Projeto de Lei do Plano Diretor de Curitiba, que dentre as diretrizes gerais da política de habitação de interesse social determina a promoção de estudos e projetos de aluguel social.

Curitiba foi palco do Fórum Internacional de Aluguel Social, em maio de 2015, que propunha a discussão e revisão do quadro atual das políticas habitacionais de interesse social através de explanações sobre os programas em diversos países e abordagem de potenciais programas de locação social na cidade. Ocorreu também, na Câmara Municipal de Curitiba, a aprovação do legislativo ao Programa Aluguel Social, em junho de 2015, que estabeleceu diretrizes do programa como valores e tempo de concessão do benefício às famílias.

O trabalho acontece paralelamente a decisões políticas e eventos que abordam o assunto.

### 1.1. TEMA

Habitação coletiva destinada ao aluguel social no centro de Curitiba.

### 1.2. DELIMITAÇÃO DO TEMA

O tema em epígrafe limita-se a propor um projeto arquitetônico de habitação coletiva destinada ao aluguel social para o atendimento preferencial de estudantes, idosos e famílias que possuam renda mensal de até três salários mínimos, em área que incentive seu desenvolvimento social, econômico e cultural, como o Centro de Curitiba.

### 1.3. PROBLEMAS E PREMISSAS

Como ampliar o acesso à moradia adequada através de programas de habitação social alternativos e implantá-las em áreas interessantes para o cidadão e para a cidade?

### 1.4. OBJETIVOS

#### 1.4.1. Objetivo Geral

Desenvolver projeto arquitetônico de habitação coletiva para aluguel social no centro da cidade de Curitiba, com o objetivo de diversificar o tipo de acesso à moradia social e ampliar o atendimento as demandas, bem como implanta-las em áreas que possibilitem o desenvolvimento social, cultural e econômico dos cidadãos.

#### 1.4.2. Objetivos Específicos

- Propor diferentes tipologias habitacionais para atender a diversidade da demanda por aluguel social
- Propor soluções arquitetônicas com estratégias de qualidade socioambiental e o uso de materiais com alta durabilidade e qualidade.
- Promover a reabilitação do centro através da habitação.

### 1.5. JUSTIFICATIVA

Ao analisar uma escala municipal, que reflete a situação geral das grandes cidades, os índices de carência habitacional são alarmantes. O déficit habitacional permanece, em porcentagem, estático nos últimos três censos demográficos realizados pelo IBGE, em 1911, 2000 e 2010. São 7,8 % dos domicílios de Curitiba em situações não adequadas para a moradia, somando uma carência habitacional de 49.706 unidades.

Em mapeamentos realizados pelo IPPUC em 2006, acerca de ocupações irregulares e produção de unidades habitacionais pela COHAB, fica clara a segregação espacial social da cidade. A ocupação da população de baixa renda se dá nas periferias da cidade, enquanto as regiões dotadas de infraestrutura urbana consolidada são destinadas à habitação daqueles em melhores situações financeiras. Em contrapartida, o Centro encontra-se em uso essencialmente comercial e de serviços, com áreas subutilizadas que poderiam cumprir sua função social a partir do provimento de unidades habitacionais.

Com a crescente discussão acerca de programas habitacionais de aluguel social e com as atuais diretrizes da cidade para a implantação de estudos e políticas do gênero, o aluguel social tende a se consolidar como um modo de acesso à moradia digna.

Em alinhamento com as diretrizes traçadas para o aluguel social em Curitiba e em proposta de solução para a redução do déficit habitacional e do crescimento horizontal da cidade, que resulta em altos investimentos em infraestrutura para a periferia, este trabalho visa o desenvolvimento de um projeto arquitetônico de habitação coletiva para aluguel social no centro da cidade.

## 1.6. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A forma de abordagem adotada no trabalho é classificada quantitativa no que se referem às pesquisas de dados levantados necessários para o entendimento da problemática e qualitativa nas pesquisas de busca ao entendimento de acontecimentos históricos e fatos da atualidade. Os objetivos a serem alcançados com o trabalho dependem das pesquisas explicativa e descritiva, que visam identificar os fatores que influenciam na ocorrência dos fatos e explicar os fatos a partir de dados disponíveis para análise.

Para a realização de tais pesquisas, os procedimentos técnicos adotados ao longo do trabalho foram: pesquisa bibliográfica, pesquisa documental, estudos de caso e estudo de campo.



## 2. HABITAÇÃO SOCIAL

### 2.1. HISTORICO DA HABITAÇÃO SOCIAL NO BRASIL

As origens da intervenção estatal na Habitação Social no Brasil, no processo de produção e no mercado de aluguel, deu-se no governo Vargas (1930-1945) onde a habitação começa a ser vista pelo Estado e pela sociedade como uma questão social (BONDUKI, 1994).

A produção direta de habitação para os trabalhadores teve início com a atuação dos Institutos de Aposentadoria e Pensões, nos anos 30 que instituiu uma política habitacional com a garantia de uma estrutura institucional e com recursos previdenciários a sua disposição, e após isso com a Fundação da Casa Popular, em 1946, que alavancava o financiamento de habitações (BONDUKI, 1998).

Os Institutos de Aposentadorias e Pensões (IAPs), criados nos anos 30, tinham finalidades diversas, tratava dos benefícios previdenciários, assistência médica e da questão habitacional. Até 1936 a produção habitacional não foi expressiva, em 1937 o decreto 1.749 estabeleceu novas condições de financiamento, para que a demanda por esse aumentasse, ampliando o prazo de pagamento de 10 para 25 anos e reduzindo as taxas de juros de 8% para 6%. Foram medidas para atender a necessidade de acesso à moradia para a população de renda mais baixa (BONDUKI, 1998).

As operações dos IAPs foram baseadas em três planos. Sendo os planos A e B aqueles que resultaram em maiores produções de moradias. O Plano A teve uma produção de 47.789 unidades e tinha como objetivo a locação ou a venda de unidades habitacionais de propriedade dos institutos, sendo essas habitações construídas ou adquiridas pelos IAPs, para assim proporcionar moradia digna para seus associados. O Plano B teve uma produção de 76.236 unidades e tinha como objetivo financiar aos trabalhadores associados a aquisição ou a construção da sua residência. Ambos os planos A e B atendiam demandas de todas as classes sociais, porém priorizava um objetivo social com o atendimento das classes de renda mais baixa. Os institutos foram indispensáveis para possibilitar as incorporações imobiliárias, principalmente no Rio de Janeiro, viabilizando o processo de verticalização e especulação imobiliária (BONDUKI, 1998).

A política habitacional do plano A dos IAPs tinha preferência pela locação das unidades dos conjuntos habitacionais, porém sem objetivo de cobrança de um aluguel social, ou seja, os preços eram iguais aos cobrados pelo mercado. Era um plano lucrativo e que valorizava o patrimônio dos institutos, pois mantinha a propriedade dos imóveis e gerava renda de aluguel. Esse plano foi traçado antes da implantação da Lei do Inquilinato e da crise do mercado de aluguel, portanto foi consolidado como um programa de habitação social que também era um investimento das reservas previdenciárias, tornando a produção de casas de aluguel um plano rentável para ao setor público. O plano B significava um retorno menor aos IAPs por conta do financiamento sem correção monetária (BONDUKI, 1998).

A principal medida implantada na política habitacional foi a lei do inquilinato (1942) que passou a regulamentar a relação dos locadores e locatários e congelou os preços dos aluguéis (BONDUKI, 1994). O surgimento de um pensamento político social relacionado a habitação teoricamente protegeria a classe trabalhadora, porém o congelamento dos preços dos aluguéis acabou desestimulando o investimento em habitação (MARICATO, 2011).

Os IAPs também foram desestimulados a investir nas suas políticas habitacionais. Com os aluguéis e prestações fixadas a níveis elevados, as moradias se tornaram inacessíveis aos trabalhadores associados. A diminuição da oferta de moradias para aluguel acarretou no aumento da cidade ilegal, as residências da população mais pobre e trabalhadora começaram a ser construídas em loteamentos ilegais na periferia das cidades ou em favelas acarretando na ampliação da área ocupada da cidade. O cenário da cidade nos 22 anos de aplicação da lei é contraditório, enquanto os trabalhadores sentem a falta de ofertas de moradia, as classes sociais altas e médias vivem um processo de renovação das cidades e de suas novas avenidas, principalmente em São Paulo, num contexto crescente de especulação imobiliária e industrialização (MARICATO, 2011; BONDUKI, 1998).

A criação da Fundação da Casa Popular em 1946 propagou a produção estatal de habitações, sendo esta uma política aparentemente para a melhoria das condições de habitação no meio urbano. Dentre outras finalidades à Fundação da Casa Popular, incumbia-se o financiamento sem objetivo de lucro de construções de residências populares destinadas à venda ou locação. O financiamento poderia ser feito para empresas do setor privado, mas preferencialmente deveria ser feito para as Prefeituras Municipais. Além disso, incumbia o financiamento de obras de

infraestrutura, saneamento, indústria de material de construção, pesquisa habitacional e formação dos técnicos dos municípios (DECRETO-LEI Nº 9.777,1946). Tratando-se de objetivos amplos e de uma coordenação desarticulada com outros órgãos, a Fundação da Casa Popular não se efetivou como uma política habitacional, pois não conseguiu elaborar uma estratégia para enfrentar o problema de forma ordenada e como resultado teve uma produção de 16.964 unidades. (BONDUKI, 1994).

Durante o período ditatorial (1964-1986) o Estado promoveu o financiamento de cerca de quatro milhões de unidades habitacionais (sendo aproximadamente um quarto da produção de habitação no período), contando com o Sistema Financeiro da Habitação. A ideia da casa própria se manteve e tornou-se absoluta, aumentando a produção de apartamentos e focando o atendimento principalmente para a classe média e alta. Os investimentos no setor habitacional aumentaram e a escala dos empreendimentos também, contudo houve um aprofundamento da segregação espacial e da exclusão social, agravando assim o problema da moradia (MARICATO, 1997).

Os recursos utilizados pelo SFH provinham do FGTS e das cadernetas de poupanças, ou seja, os trabalhadores subsidiaram a moradia para a classe média e as grandes obras de infraestrutura. A casa própria foi difundida pelo BNH E SFH e consolidou-se como a principal forma de acesso a moradia, visto que em 1940 64% dos domicílios eram alugados e em 1991 esse índice caiu para 16%. Desta maneira, a queda do número de moradias para aluguel influencia no aumento das favelas. Em 1986, o BNH foi extinto e consigo as políticas habitacionais (MARICATO, 1997).

Em 1965, a COHAB foi criada e, até o final dos anos 80, funcionava como agência financeira e promotora do SFH. Em 1990, assumiu a função de gestão dos Fundos Municipais de Habitações que, em 2007, foram transformados em Fundos Municipais de Habitação de Interesse Social. Atualmente, as COHAB's atuam nas ocupações já existentes e atendem a demanda por habitações sociais através da construção de unidades residenciais. Os recursos para subsidiar as construções vêm dos municípios e dos contratos de financiamentos firmados com governo federal dentre outras fontes (COHAB, 2015).

A Política Nacional de Habitação foi elaborada em 2004 com a coordenação do Ministério das Cidades. Algumas diretrizes foram estabelecidas, como o PAC –

Urbanização da Favela (2007) e o Programa Minha Casa Minha Vida (2009) (ROSSBACH, 2013).

O Programa Minha Casa Minha Vida foi lançado em 2009, com objetivo de produção de unidades habitacionais destinadas a população de baixa renda. Os recursos viriam do Fundo de Desenvolvimento Social. O PMCMV retoma a produção de habitação em massa, sendo principalmente conjuntos residenciais horizontais nas periferias das cidades (NEGRELOS, 2013). Nessa retomada de uma política habitacional com interesse social não há preocupação com a condição urbana, foca-se na quantidade de moradias produzida (MARICATO, 2011). Os resultados em números do programa de habitação social vigente são 1,81 milhão de unidades habitacionais entregues no período de 2009 a 2014 e 3,6 milhões de unidades habitacionais com construções já contratadas até 2014 (PAC, 2014).

O público alvo do PMCMV são as famílias de renda mensal de até 10 salários mínimos. Os municípios devem mobilizar instrumentos nos Planos Diretores para que seja possível a construção de moradias adequadas e bem localizadas. Cabe aos municípios o planejamento das ações para implantação dos empreendimentos de acordo com as diretrizes de planejamento da cidade, sendo de responsabilidade deste: identificar áreas prioritárias para a implantação dos projetos em áreas bem localizadas, identificar e catalogar a demanda, ações que diminuam os custos de produção dos imóveis, viabilização da aprovação dos projetos arquitetônicos, urbanísticos, complementares e de infraestrutura e a doação de terrenos para este fim (BISCHOF, KLINTOWITZ e REIS, 2010).

Basicamente, há duas modalidades de financiamento das habitações no Programa Minha Casa Minha Vida. A primeira contempla famílias com renda de até 1.600 reais, onde o financiamento corresponde a 5% da renda familiar mensal, sendo 25 reais o valor mínimo da parcela. Este financiamento se dá em até 120 meses e é destinado as unidade habitacionais produzidas pela COHAB. Para as famílias com renda entre 1.600 e 5.000 reais, há diversos modos de financiamento, podendo ser financiamento da construção, compra de imóvel novo ou imóvel na planta, sendo que o atrativo é as menores taxas de juro cobradas pela Caixa Econômica Federal (CAIXA, 2015).

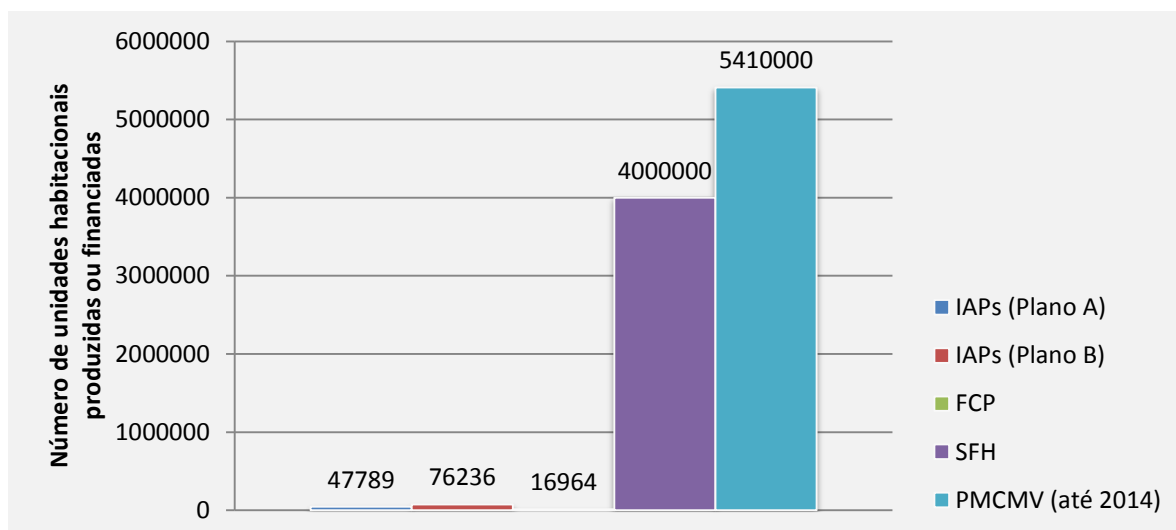


Gráfico 1 – Número de unidades produzidas ou financiadas por cada programa de habitação social  
Fonte: Autoria própria, 2015.

## 2.2. O DIREITO À HABITAÇÃO

O direito à habitação é fundamental de todo e qualquer ser humano. Foi declarado como um dos ideais comuns que devem ser atingidos por todos os povos e nações pela Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948. Declarado no artigo XXV, profere que todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe o direito da moradia.

Segundo a Relatoria Especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia Adequada (2015), a habitação apropriada deve conter sete características básicas: a segurança da posse, a disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos, o custo acessível, a habitabilidade, a não discriminação de priorização de grupos vulneráveis, a localização adequada e a adequação cultural. A moradia adequada deve, então, garantir o direito de habitar sem medo de alguma ameaça ou remoção inesperada, estar contemplada com acesso ao saneamento básico, conter serviços e equipamentos públicos nas suas proximidades, estar localizada próxima à oportunidade de desenvolvimento econômico, social e cultural e deve estar acessível aos grupos sociais vulneráveis, garantindo assim o direito a não discriminação.

Para a Relatoria Especial (2015), a habitação é como um santuário, um lugar onde se mora com paz, dignidade e segurança. É, também, a base da estabilidade da família ou de um indivíduo, sendo o centro das vidas sociais,

emocionais e econômicas de todos os cidadãos. “Cada vez mais visto como uma mercadoria, a habitação é mais importante um direito humano”.

### 2.3. O ALUGUEL SOCIAL

A prática do direito à moradia pode ser exercida de diversas maneiras, como pelo exercício da posse, direito de superfície, usucapião, aluguel, benefício do aluguel social ou pela concessão especial de uso para fins de moradia. Desta forma, a postura exigida dos poderes públicos são a formulação e execução de políticas sociais que permitam a ampliação do acesso à moradia, com objetivo de atender um maior número de cidadãos (ROGAR, 2014).

Os programas de locação social são pouco difundidos na nossa cultura brasileira, pois esta é alicerçada ao conceito de propriedade da moradia, de modo que os programas sociais habitacionais são estruturados através da provisão de moradia através da compra. Assim, os programas de locação social pontuais não se consolidam como forma de acesso à moradia de forma efetiva (D’OTTAVIANO, 2015).

Na política social atual, o benefício assistencial do aluguel social tem como objetivo promover o direito à moradia dos indivíduos que se encontram em situação de calamidade, principalmente relacionados a problemas de caráter ambiental, como deslizamentos e enchentes. O direito à moradia é um dos aspectos que contribuem diretamente com a dignificação do cidadão e está relacionado com o princípio da solidariedade social (ROGAR, 2014).

O Aluguel social é conceituado como um benefício assistencial eventual, com caracterização no artigo 22, da Lei nº 8.742/93: “Entendem-se por benefícios eventuais as provisões suplementares e provisórias que integram organicamente as garantias do Sistema Único de Assistência Social e são prestadas aos cidadãos e às famílias em virtude de nascimento, morte, situações de vulnerabilidade temporária e de calamidade pública”. Desta forma, na política social atual, um valor é repassado aos cidadãos, referente à condenação do Poder Público a realizar o pagamento, para atender as necessidades destes numa situação de vulnerabilidades temporária (ROGAR, 2014).

Neste contexto, cabe ao Poder Judiciário a decisão de condenação do Poder Público, ao Poder Público a realização de cadastro dos cidadãos a serem atendidos

e seu respectivo pagamento e aos cidadãos beneficiados o comprovante de que o valor repassado está sendo destinado ao pagamento do aluguel social. (ROGAR, 2014).

As necessidades dos usuários da habitação social deveriam ser satisfeitas por formas mais eficientes e equilibradas, levando em consideração as características dos consumidores. Há diferenças nos benefícios de ocupação por posse ou ocupação por locação, existindo demandas e necessidades diversas, há uma urgência na criação de uma política habitacional que vise um equilíbrio entre os tipos de acesso a moradia. Sendo assim, o aluguel social poderia ser aplicado de forma não restritiva apenas para cidadãos em situações de vulnerabilidade provocadas por questões ambientais e aberto à parcela da população que necessita de políticas de habitação social diferente do acesso à moradia pela propriedade (BALANCO, CIBILS e MUÑOZ, 2014).

O acesso das famílias e indivíduos de baixa renda para essas unidades deve ser possibilitado através de incentivos, sendo eles: incentivos as ofertas dessas unidades e incentivos à demanda dos usuários. Há, também, a necessidade de um subsídio direto para o público que possui renda próxima a zero para tornar, assim, a moradia acessível - observado que no Brasil estima-se que 9,1% da demanda por habitação social não possui qualquer renda monetária. O subsídio direto para a locação de moradia deve ser concentrado naqueles que realmente precisam, como as famílias sem renda considerável, os estudantes, indigentes, jovens, idosos e também a população vítimas de desastres naturais (BALANCO, CIBILS e MUÑOZ, 2014).

O conceito de responsabilidade solidária deve ser o embasamento dos subsídios oferecidos. À medida que a renda do cidadão aumenta, os beneficiários devem cobrir parte do valor do aluguel e a partir do momento que sua renda se torna suficiente, o indivíduo deve procurar acesso a melhores moradias sem o subsídio de políticas sociais (BALANCO, CIBILS e MUÑOZ, 2014).

As áreas centrais são mais atrativas para ocupação por aluguel, dispõe de apartamentos que contribuem para a região ser mais propensa para a locação do que as regiões periféricas. Estas regiões são mais densas e verticalizadas. Essa grande densidade está associada com uma melhor integração social e menores tempos de deslocamentos, existindo uma relação direta entre a densidade e a proporção de ocupação por locação. Desta forma, a modalidade de locação,

principalmente no centro, deveria complementar a política de habitação social. O planejamento urbano juntamente com a política de habitação social podem juntos reduzir a segregação social nas cidades. A implantação de unidades habitacionais de interesse social nos centros garante o direito à cidade para as camadas sociais de renda mais baixa e revitaliza essas regiões (BALANCO, CIBILS e MUÑOZ, 2014).

### 2.3.1. O Caso De São Paulo

Em São Paulo há dois programas desta natureza, o Programa Locação social e o Programa Bolsa Aluguel Municipal. A Instrução Normativa SEHAB-G nº01 de 2004 rege o Programa Bolsa Aluguel Municipal. Dentre as disposições gerais do programa, tem-se o objetivo de viabilizar o acesso à moradia às famílias que residem em áreas onde serão realizadas obras de infraestrutura alinhadas com as diretrizes da Política Municipal de Habitação. Para receber o auxílio, a família deve estar cadastrada pela Superintendência de Habitação Popular (HABI) e possuir renda mensal de até 10 salários mínimos. A bolsa pode ser recebida por um período de 30 meses, porém pode ser prorrogável por igual período. O valor a ser recebido varia de 200 a 300 reais, dependendo da renda mensal familiar (INSTRUÇÃO NORMATIVA SEHAB-G Nº 01, 2004).

O Programa Locação Social - também em São Paulo, regido pela Instrução Normativa 01/03 da SEHAB - tem maior caráter de programa de habitação social, já que se trata da construção de unidades habitacionais destinadas a esse fim, o aluguel. O contrato de locação tem duração de 48 meses, podendo ser prorrogado dependendo da necessidade. São três os agentes do Programa, o órgão Gestor (SEHAB/HABI), o órgão operador (COHAB) e os beneficiários (INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03, SEHAB).

A SEHAB/HABI tem como função coordenar as atividades da COHAB, colaborar na escolha de implantação, no desenvolvimento e na avaliação do resultado das obras, cadastrar e selecionar os beneficiários para as vagas nas unidades habitacionais, analisar as situações socioeconômicas das famílias a cada 24 meses a fim de adequar o subsídio a sua situação atual, capacitar os moradores para a autogestão condominial, sistematizar dados para a avaliação dos indicadores sociais de modo a avaliar de forma justa a necessidade dos beneficiários e candidatos a receber o benefício (INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03, SEHAB).



A COHAB tem como principal função providenciar o imóvel a ser destinado ao aluguel social, por manutenção e reforma de imóveis existentes ou novos projetos a serem construídos a partir de recursos do Fundo Municipal de Habitação. Também cabe à COHAB a elaboração dos contratos com os locatários, a definição do valor do subsídio, o recebimento dos aluguéis para posterior retorno ao FMH e a administração do condomínio. Na construção ou aquisição de imóveis para este fim, a COHAB deve considerar a localização deste, sendo que regiões com maiores índices de emprego e maior infraestrutura de transporte coletivo disponíveis devem ser priorizadas (INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03, SEHAB).

O Beneficiário do Programa de Locação Social deve cumprir as obrigações firmadas pela Normativa: o pagamento em dia do aluguel, o pagamento das contas de água, luz e telefone e a manutenção do imóvel. Em caso de modificação da sua renda familiar, o beneficiário deve solicitar nova avaliação à SEHAB/HABI a fim de ajustar o benefício concedido. A demanda será selecionada com prioridade a quatro situações, sendo elas pessoas acima de 60 anos, moradores de rua, portadores de necessidades especiais e moradores de áreas insalubres ou de risco. Os beneficiários a serem atendidos não possuem restrição de renda familiar, mas será dada prioridade àqueles que estão em situações sociais mais vulneráveis (INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03, SEHAB).

O cálculo do valor do aluguel social é feito baseado em um Valor de Referência (VR) que é composto pelo valor de Recuperação Mensal, valor da Taxa de Administração e o valor da Taxa do Fundo de Manutenção. Determinado o VR, define-se o valor do aluguel a ser pago por cada família baseado em portagens do Valor de Referência, como na tabela 1 (INSTRUÇÃO NORMATIVA 01/03, SEHAB).

Tabela 1 – Renda x Nº Membros família x % do VR

<b>Renda (Salários Mínimos)</b>	< 2	2 - 3	2 - 3	2 - 3	> 3	> 3	> 3
<b>Número de Membros família</b>	-	1 - 4	5 - 7	8 +	3 - 4	5 - 7	8 +
<b>% do Valor de Referência</b>	10%	12%	11%	10%	15%	14%	13%

Fonte: Autoria própria, 2015.

Em São Paulo, já foram produzidas ou adquiridas, desde 2004, 903 unidades habitacionais destinadas ao Programa Aluguel Social. Estes conjuntos habitacionais são chamados de Parques públicos e já foram produzidos 6: o Parque do Gato,

produzido em 2004 pela COHAB, totalizando a construção de 486 unidades; o Residencial Olarias, produzido pela COHAB em 2004, resultando na construção de 137 unidades; o Residencial Vila dos Idosos, produzido em 2007 pela COHAB, resultando na construção de 145 unidades; o edifício Asdrúbal do Nascimento, adquirido em 2009, contendo 40 apartamentos; o edifício Senados Feijó, adquirido em 2009, contando com 45 apartamentos e o Palacete dos Artistas, adquirido em 2014, possuindo 50 apartamentos (BARBON,2015).

Destaca-se como ponto positivo no Programa de Locação social a boa localização das unidades, implantadas em área centrais da cidade, onde há infraestrutura urbana já consolidada, como serviços de saneamento básico, estrutura viária, transporte público e equipamentos públicos. Há diversidade de tipologias oferecidas ao aluguel social, como conjugados (24 a 30 m<sup>2</sup>), apartamentos de um dormitório (30 a 43 m<sup>2</sup>) e apartamentos de dois dormitórios (43 m<sup>2</sup>), que permitem o atendimento de todos os tipos e tamanhos de famílias. O controle de densidade dos conjuntos habitacionais, feito pelo cadastro e seleção das famílias, inibe a densidade excessiva que gera transtornos tornando a moradia não adequada (BARBON,2015).



Figura 1 - Localização dos edifícios destinados ao aluguel social em São Paulo  
Fonte: Barbon,2015.

Na análise das características socioeconômicas da população nos conjuntos habitacionais, observa-se em média 30% da população de crianças, 10% de adolescentes, 50% de pessoas entre 15 e 50 anos e 10 % de idosos. As famílias

que residem nestes conjuntos não são numerosas, consistindo em famílias de aproximadamente 3 pessoas. A grande maioria das famílias, cerca de 90%, possui renda mensal de até dois salários mínimos. A origem majoritária destas varia de acordo com cada empreendimento. No Parque do Gato, 78% das famílias são oriundas de favelas. Já no Residencial Olarias, 35 % das famílias são provenientes de imóveis alugados e 22% de favelas (CANTERO e GHOUBAR, 2008).

### 2.3.2. Programas Internacionais

Nos Estado Unidos, o *Section 8* é o programa de assistência ao aluguel vigente. O subsídio oferecido pelas políticas sociais cobre a diferença entre 30% da renda familiar e o aluguel de mercado (BALANCO, CIBILS e MUÑOZ, 2014).

Também chamado de HCVP (Programa Habitacional de Escolha de Locatários), o *Section 8* atua em conformidade com o Departamento Habitacional dos Estados Unidos. A administração do Programa é de responsabilidade de cada município e seu departamento responsável. No caso de Nova Iorque, quem administra o Programa é o NYCHA (Departamento Habitacional de Nova Iorque). Algumas diretrizes do Programa nesta são a preferência por atendimento às pessoas com necessidades especiais, mulheres vítimas de agressão doméstica e idosos. Tende-se a buscar imóveis e implantar novos empreendimentos de maneira desconcentrada, oferecendo assim oportunidades de moradia em diversos pontos da cidade. As famílias que podem se eleger ao Programa são aquelas classificadas como famílias de baixa renda, portanto devem possuir renda mensal de até 50% do valor médio dos salários da cidade. A preferência será dada para aqueles que vivem em situação de maior pobreza, determinada pela renda mensal de até 30% da média dos salários (NYCHA, 2014).

No Reino Unido o aluguel social é regulamentado pela legislação *Housing and Regeneration Act 2008*, sua definição conta na legislação de habitação social na sessão 69. O aluguel das unidades habitacionais pode ser explorado pelo setor privado, sendo controlado através da chamada HCA (*Home and Communities Agency*). O cidadão deve ter uma renda mensal para o pagamento do aluguel e ser avaliado como um indivíduo com necessidade de habitação social, cuja necessidade não é atendida pelo mercado. O aluguel social é cobrado em 80% do valor cobrado nos imóveis de mesmas características no setor imobiliário comum e o preço

acessível deve permanecer em futuras cobranças (DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, 2012 E HOUSING AND REGENERATION ACT, 2008).

Há, no Reino Unido, um documento de orientação sobre as práticas do aluguel social. O objetivo do programa é diminuir a lista de espera para habitação social, entorno de 1,8 milhões de famílias, de modo a garantir a habitação que proveja qualidade de vida, custo acessível e opção de acesso à habitação digna pelo aluguel. Cabe ao setor privado a produção ou oferta das unidades e aos conselhos locais a gestão da lista de espera. O incentivo para investimento nesse tipo de habitação se dá por baixos juros nos financiamentos, tornando mais atrativo ao setor privado a produção destas habitações. O *Department for Communities and Local Government* é responsável pela capacitação dos inquilinos para que estes sejam capazes de administrar e reparar os imóveis (2010 TO 2015 GOVERNMENT POLICY: RENTED HOUSING SECTOR, 2010).

Em Buenos Aires, na Argentina, o programa habitacional que trata do aluguel é o *Alquilar se puede*. O Programa é controlado pelo IVC (Instituto de Habitação da cidade de Buenos Aires) e tem como principal objetivo facilitar o acesso ao aluguel formal dentro da capital. Trata-se de um subsídio fornecido durante 24 meses para complementar o valor que a família pode destinar ao aluguel (30% de sua renda) que é calculado a partir de uma calculadora de crédito online. A principal diferença entre os demais programas já citados é a preocupação com os gastos do inquilino ao entrar no imóvel, já que na cidade custam cerca de 4 a 5 meses de aluguel os gastos com mudança, registros e comissões imobiliárias. Para que o benefício do aluguel social seja concedido, 6 passos devem ser seguidos: o registro da família no site, a constatação de que a família necessita do aluguel social através de uma calculadora online, entrevista com o IVC e entrega de documentos que comprovem os dados inseridos na calculadora online, entrevista com o Banco da Cidade, a procura pelo imóvel e a assinatura do contrato com o proprietário (IVC, 2015).

Para as famílias em situação de vulnerabilidade social com renda mensal de até dois salários mínimos, o Programa *Alquilar se puede* oferece um subsídio no valor de 50 a 75% do valor do aluguel. Os principais beneficiados pelo programa são os estudantes, casais jovens, famílias com filhos pequenos e famílias em situações vulneráveis. As unidades habitacionais são provenientes de proprietários privadas e

alugadas de maneira tradicional, tendo como vantagem ao alugar para estes inquilinos o Banco da Cidade como fiador (IVC, 2015).

#### 2.4. QUALIDADE SOCIO-AMBIENTAL E CERTIFICAÇÕES NA HABITAÇÃO SOCIAL

A qualidade e sustentabilidade na produção destas unidades habitacionais referem-se à relação adequada entre a arquitetura, a sociedade e a obra construída. As soluções arquitetônicas devem ser empregadas na concepção do projeto de modo a serem adequados ao público alvo. As unidades habitacionais devem ser flexíveis para que possam se adequar ao provável futuro aumento das famílias. Como os empreendimentos são de propriedade pública e não pertence a nenhuma família, os sistemas construtivos devem ser de alta qualidade e durabilidade para resistir a constantes mudanças de moradores. A implantação de comércio e serviços já na fase de projeto arquitetônico no próprio empreendimento é de extrema necessidade para que não surjam serviços ilegais. O perfil socioeconômico da população moradora deve ser conhecido para que as ações sociais e educacionais a serem desenvolvidas no local sejam eficazes (CANTERO e GHOUBAR, 2008).

Portanto, estratégias meramente arquitetônicas não garantem, por si só, a qualidade da habitação. Uma alta densidade e a implantação em áreas centrais contribuem para a sustentabilidade socioambiental e cultural das grandes cidades. Para identificar as características essenciais à qualidade e à sustentabilidade são necessários olhares para diferentes escalas, definidas como o Senso de Urbanidade e o Senso de Habitabilidade (BARROS E PINA, 2007).

O Senso de Urbanidade deve-se a três principais conceitos: A sensibilidade ao entorno existente, onde se busca acentuar e preservar aspectos positivos do local e criar espaços em busca de melhorar aspectos negativos da região, de modo a criar permeabilidade visual e de fluxos entre a edificação e o entorno, criando ambientes de transição; A conectividade, legibilidade e sustentabilidade social busca estabelecer uma hierarquia mais suave, porém legível, do espaço público e privado; As áreas coletivas do empreendimento podem se conectar visualmente com as áreas públicas e a diversidade social pode ser incentivada a partir de programas de moradia variados. Esta diversidade ajuda a sustentar as atividades comerciais, de serviços e lazer do conjunto habitacional. Já a identidade nos conjuntos

habitacionais de interesse social fica a cargo das soluções arquitetônicas e paisagísticas adotadas configurando espaços de usos identificáveis (BARROS E PINA, 2007).

O Senso de habitabilidade também se deve à harmonia espacial, conforto ambiental e privacidade. Devem ser contemplados no projeto arquitetônico visando a melhor implantação em relação ao entorno e as condicionantes naturais como insolação e ventilação, portanto a privacidade deve ser mantida nas estratégias arquitetônicas adotadas. O sentido de lar deve ser provido pela adequação ao uso como o senso de proteção, uma boa distribuição dos ambientes, áreas de contemplação como varandas e aberturas que garantam a salubridade da habitação. As opções e flexibilidade são características que visam à adaptabilidade da unidade habitacional a diferentes situações, como a mudança das características dos usuários e o aumento das famílias (BARROS e PINA, 2007).

A mutabilidade do sistema é a qualidade com que o projeto arquitetônico pode se adequar a mudanças advindas das necessidades dos moradores, da sociedade ou do entorno. Dois conceitos dão apoio à mutabilidade do projeto, sendo eles a legibilidade e a flexibilidade. A legibilidade do espaço é o que viabiliza as futuras mudanças, a partir de propostas projetuais claras com organização espacial e identidade cultural definidos. A flexibilidade é o que absorve estas mudanças e esta contida no projeto nas áreas externas e internas, sendo as áreas de uso comum que podem ser espaços diversificados e as áreas internas que dispõe de materiais e tecnologias que permitem a reorganização dos espaços (PEREIRA, 2014).

De modo a orientar o desenvolvimento sustentável das cidades, buscando-se soluções ambientais e sociais nos projetos de edificações, existem as certificações socioambientais. Para construções de habitação há o Selo Casa Azul da CAIXA. O selo é um instrumento de classificação socioambiental que tem por objetivo incentivar a melhoria da qualidade das habitações bem como a melhoria do seu entorno. São seis as categorias de avaliação: qualidade urbana, projeto e conforto, eficiência energética, conservação de recursos materiais, gestão da água e práticas sociais (JOHN e PRADO, 2010).

A qualidade urbana é a categoria de avaliação que requer moradias com respeito ao ambiente hoje e no futuro, que estejam em local seguro e saudável, e utilizem de forma consciente os recursos. As habitações devem maximizar os impactos positivos e minimizar os impactos negativos, de modo que esteja presente

a facilidade para reciclagem, o respeito aos pedestres e ciclistas, a melhoria dos recursos naturais e a consideração de impacto nas gerações futuras com as tomadas de decisões atuais. A conectividade, que se define como um serviço de transporte e comunicação eficaz deve estar presente de modo a dispor de transporte público na região, rotas para pedestres e ciclistas, estacionamentos apropriados e acessíveis, bem como o acesso eficiente a internet e telecomunicações (JOHN e PRADO, 2010).

O “projeto e conforto” é a categoria que avalia os aspectos projetuais relativos à adaptação a características climáticas, físicas e geográficas do local da implantação. A arquitetura deve ser desenvolvida considerando o desempenho e o conforto térmico da edificação. O objetivo é utilizar de recursos naturais, como iluminação e ventilação, minimizando a utilização de recursos artificiais para melhoria do conforto dos ambientes. A escolha dos materiais, o uso das cores, a dimensão das aberturas, a orientação da edificação devem ser projetados de modo a proporcionar um maior conforto térmico com o mínimo de consumo energético (JOHN e PRADO, 2010).

A categoria de eficiência energética considera ações para reduzir o consumo de energia elétrica pelo setor residencial, responsável por 22% do consumo de energia do país. Além da redução no consumo de energia elétrica e gás, deve-se buscar alternativas para obtenção de energia, como fontes renováveis. Deve-se também propor ações efetivas que reduzam o consumo dos moradores colaborando com uma economia em suas despesas mensais (JOHN e PRADO, 2010).

A Conservação de Recursos Materiais é a categoria que avalia o exercício da construção em relação à limpeza, manutenção, tipos de matérias-primas utilizadas e resíduos gerados (JOHN e PRADO, 2010).

A gestão da água é uma categoria de avaliação que trata de questões de quantidade e qualidade. O objetivo desta categoria é contribuir para a não acentuação da escassez da água, amenizar os problemas de poluição e reduzir os riscos de inundação (JOHN e PRADO, 2010).

A categoria de práticas sociais tem como objetivo promover ações diretas com os agentes envolvidos na elaboração do projeto. As ações visam aumentar a consciência ambiental e contribuir para redução da desigualdade social. São critérios de responsabilidade socioambiental como ética na gestão dos negócios, contribuição para uma sociedade mais justa, atuação junto à comunidade e aos

trabalhadores e colaboração para uma sociedade mais justa. Devem ser considerados temas como inclusão social, respeito ao meio ambiente e reconhecimento da realidade local, seus valores e cultura (JOHN e PRADO, 2010).

### **3. HABITAÇÃO SOCIAL EM CURITIBA**

#### **3.1. HISTÓRICO E PANORAMA ATUAL DA HABITAÇÃO SOCIAL**

A política habitacional social foi implantada na Região Metropolitana de Curitiba em maio de 1965 com a criação da COHAB-CT, que atuava como agente do SFH, como afirma Moura e Firkowski (2009). O começo da atuação da companhia tem como principal ação o programa de desfavelamento, que em 1967 transferiu famílias de ocupações irregulares para o Núcleo Habitacional Nossa Senhora da Luz. O Núcleo habitacional possui 2150 casas localizadas na periferia e produzidas com uma arquitetura massificada, características presentes na época do BNH (OLIVEIRA e ULTRAMARI, 2013). O Conjunto habitacional contava com cerca de 700.000 metros quadrados dotados de saneamento básico, estava localizado a 15 quilômetros do centro de Curitiba e contava com equipamentos urbanos e sociais, como centro de saúde, igreja, centros esportivos, comércios (FUNDAÇÃO CULTURA DE CURITIBA, 2006).

Na década de 70, as implantações de programas habitacionais foram executadas em áreas mais distantes da região central. Essa decisão foi baseada na viabilidade do custo de se adquirir terrenos nas áreas periféricas. Contudo, houve necessidades de investimentos em infraestrutura, transporte público e consequências negativas imediatas quanto ao afastamento da população do seu local de trabalho (IPPUC, 1976).

Portanto, nos anos 70 a COHAB e o setor privado colaboraram com a política habitacional do município com o objetivo de racionalização da ocupação do espaço urbano. De 1965 a 1979 houve a produção de 10.000 moradias. As habitações sociais tinham prioridade no atendimento e o Poder Público formou um estoque de terrenos destinados a esse fim. As moradias tinham variadas dimensões, a implantação destas se dava em conjuntos habitacionais pequenos e diversificados, com o objetivo de provocar uma maior integração social na cidade. As áreas de implantação eram selecionadas e servidas de serviços essenciais, equipamentos



públicos e infraestrutura básica, porém observa-se a concentração destas nas áreas periféricas da cidade (IPPUC). Segundo Alfred Willer, no fim dos anos 70, a COHAB inovou nos conjuntos habitacionais ao longo da CIC, onde aproveitava terrenos arborizados e integrava casas e prédios de apartamento em loteamentos mesclados com a vizinhança. (IPPUC, 1991)

Já na década de 80, foram levantadas condicionantes que devem ser consideradas na implantação de programas habitacionais e de saneamento na Região Metropolitana de Curitiba. A expansão urbana direcionada à região periférica da capital ampliou a necessidade de investimento em serviços e infraestrutura em regiões não dotadas destas e uma ocupação urbana sem critérios adequados de uso e ocupação do solo. A aprovação de loteamentos nestas áreas periféricas eleva o custo de implantação de infraestrutura. Vazios urbanos na cidade de Curitiba onde há infraestrutura, equipamentos e serviços, geram áreas de especulação imobiliária que configuram um custo sem retorno para a sociedade. Neste período, com a extinção do BNH, a atuação municipal em relação às políticas habitacionais sociais se concentrou, principalmente, em ações de regularização fundiária permitindo a permanência das famílias nas favelas (IPARDES, 1988; OLIVEIRA e ULTRAMARI, 2013).

A autoconstrução foi um conceito adotado na produção destas moradias na década de 80. O futuro proprietário recebia a quantia necessária para a construção da casa no terreno escolhido para que ele mesmo fosse responsável pela execução. Portanto, era maior a diversidade tipológica das habitações dos loteamentos. Esta variedade tinha como objetivo inserir as unidades na malha urbana de forma que se tornaram parte da estrutura circundante e não se caracterizaram como ilhas de arquitetura massificada dentro da cidade. Ameniza-se, assim, o seu impacto visual. (FUNDAÇÃO CULTURA DE CURITIBA, 2006).

A atuação da COHAB nos anos 90 se dava pelo planejamento das áreas disponíveis que seriam destinadas à habitação social. As ações se concentravam em produzir lotes urbanizados com dimensões maiores e os proprietários eram responsáveis pela construção. Os equipamentos comunitários não eram mais disponibilizados nos loteamentos, para atender a demanda, eram reservadas áreas para uma futura implantação destes (FUNDAÇÃO CULTURA DE CURITIBA, 2006).

Com o rápido crescimento e transformação do espaço metropolitano, não houve definição de políticas sociais consistentes para amenizar impactos sociais e

ambientais. A lógica habitacional do mercado é excludente da população de baixa renda, aumentando o número de loteamentos ilegais, favelas e periferização da habitação social. (FIRKOWSKI e MOURA, 2009).

O Programa Minha Casa Minha Vida formalizou uma parceria com as COHABs em 2009, de modo que a produção de habitação social em Curitiba ficou por responsabilidade de quatro instituições, a COHAB-CT que cadastra a demanda, a Prefeitura Municipal que é responsável pelos incentivos construtivos e fiscais além de agilizar os processos de aprovações, a iniciativa privada que desenvolve os projetos e executa as obras e a Caixa Econômica Federal que é responsável pela aprovação dos projetos e liberação de recursos para as obras (COHAB, 2015).

Atualmente, a COHAB-CT volta suas atividades para a intermediação da aquisição de terrenos em loteamento de interesse social, aprovação dos projetos, regularização dos loteamentos e acompanhamento das obras. Caracteriza-se como uma prestadora de serviços ao setor privado. Há parcerias com a iniciativa privada que fica responsável pela produção dos loteamentos e unidades habitacionais. A COHAB, responsável pelo cadastramento das famílias, agiliza o processo de venda das unidades, assim, o setor privado não precisa buscar os compradores no mercado. Ela acaba se caracterizando como uma companhia que segue as mesmas diretrizes do mercado imobiliário e foca na parceria com a iniciativa privada, não atendendo a demanda da população que sofre o maior grau de exclusão social e desencadeando situações propícias para ocupações irregulares. (MOURA E FIRKOWSKI, 2009).

### 3.2. POLÍTICA ATUAL DE ALUGUEL SOCIAL EM CURITIBA

Em Curitiba, o benefício auxílio-moradia é regulamentado pelo Decreto Municipal 1.221/2011. Segundo o Decreto, é de responsabilidade da COHAB-CT conceder o benefício às famílias. Os cidadãos que têm o direito a receber o benefício são aqueles que se encontram em situação de vulnerabilidade temporária.

As famílias que necessitam receber o auxílio-moradia devem ser cadastradas pela COHAB-CT e cumprir requisitos como habitar domicílios atingidos por chuvas, estar em condições precárias de habitação decorrente do tempo de espera do reassentamento, famílias que residem em locais que serão utilizados para obras da COHAB-CT ou outras obras de interesse público (Decreto Municipal 1.221/2011).

O valor repassado para a família é de 350 reais. O direito é concedido àqueles que possuem uma renda familiar de até seis salários mínimos e não tem prazo de validade. O benefício é suspenso quando houver uma solução habitacional definitiva para a família ou quando a família conquistar uma autonomia financeira maior que os seis salários mínimos fixados como requisito para obtenção do auxílio (DECRETO MUNICIPAL 1.221/2011).

Em fevereiro de 2013, o vereador Jorge Bernardi propôs a revisão do auxílio moradia através da implantação do Programa Aluguel Social, pelo projeto de lei 005.00078.2013 com a ementa:

Autoriza a criação, define critérios, diretrizes e procedimentos para o Programa de Aluguel Social no Município de Curitiba e estabelece a concessão do auxílio financeiro mensal para cobertura de despesas com moradia de famílias de baixa renda, na forma que especifica (PROJETO DE LEI ORDINÁRIA 005.00078.2013).

O Programa Aluguel Social aumentaria o benefício para um salário mínimo e consideraria a preferência de concessão do auxílio para famílias com crianças e idosos. A primeira alteração ao texto original (031.00009.2013) estabelece o período do benefício em um ano, prorrogável por igual período, até que seja solucionado o problema habitacional pelas esferas do governo responsáveis ou até que a família alcance autonomia financeira. A segunda alteração ao texto (031.00053.2014) estabelece que a determinação dos valores do auxílio moradia a ser pago para as famílias devem ser regulamentados pela prefeitura.

Em 2014, o Projeto de Lei recebeu o último substitutivo geral, o projeto de lei 031.00059.2014. A principal mudança no projeto de lei foi a redução do texto em oito artigos, tendo o seu conteúdo agrupado sinteticamente em pontos essenciais e tem-se como objetivo deixar a regulamentação mais livre para o Poder Executivo definir o valor a ser pago em cada caso, já que os valores de mercado de cada bairro são diferentes” (PROJETO DE LEI 031.00059.2014).

Os pontos principais para participar do PAS (Programa Aluguel Social) são a família residir na cidade de Curitiba, ser de baixa renda e estar cadastradas nos programas habitacionais (COHAB) da cidade há mais de um ano. O projeto de lei também determina em quais situações as famílias podem exigir o recebimento do benefício, sendo aquelas que moram em áreas que serão destinadas a obras de

infraestrutura com objetivo de desenvolvimento municipal, que estejam em situação de calamidade pública, vivendo em locais de riscos ou em situação de despejo. Acerca do prazo de participação do PAS e seu consequente recebimento de auxílio para o pagamento de aluguel, ficou estipulado que o aluguel social será concedido, no máximo, por 24 meses e é definido o valor de até um salário mínimo por família. Deste modo, é vedado o pagamento do benefício para mais de um membro da mesma família (PROJETO DE LEI 031.00059.2014).

A cidade de Curitiba já oferece o auxílio moradia em alguns casos, porém esse benefício não é oficializado por lei e é concedido de forma eventual e pontual. Portanto, o Programa Aluguel Social tem como principal objetivo formalizar essa política social de grande importância de modo a garantir o direito a moradia de formas diversificadas, a fim de atingir uma maior parcela da população de baixa renda da cidade. “Deste modo, o presente substitutivo coloca Curitiba no rol das cidades as quais se preocupam com a dignidade dos seus cidadãos” (PROJETO DE LEI 031.00059.2014).

Em 29 de junho de 2015 o projeto de lei que autoriza à prefeitura a implantação do PAS foi aprovado em votação unânime pelos vereadores na Câmara Municipal de Curitiba. A matéria seguirá para sanção do atual prefeito Gustavo Fruet e se sancionada deverá ser regulamentada pelo poder Executivo, entrará em vigor 120 dias após ser publicada do Diário Oficial do Município (CÂMARA MUNICIPAL DE CURITIBA, 2015).

### 3.3. ALUGUEL SOCIAL NA REVISÃO 2014 DO PLANO DIRETOR

Segundo o Artigo 40 do Estatuto da Cidade, “o plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana” e deve ser revisto, no mínimo, a cada dez anos (LEI 10.257, 2001). A revisão de 2014 do Plano Diretor de Curitiba é a segunda adequação do plano da cidade. O primeiro plano foi instituído em 1966 pela Lei Municipal 2.828 e a primeira adequação foi elaborada em 2004 e instituída pela Lei Municipal 11.366 (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

O IPPUC é o responsável pela realização dos procedimentos referente à elaboração da nova revisão do Plano Diretor, cabe a este garantir a efetiva participação da população em conjunto com o Poder Público, para que ambos

participem da construção e planejamento do ordenamento da cidade. Para que esta integração de ideias ocorresse foram realizados 522 eventos que somaram 6.305 cidadãos presentes. A contribuição popular, somada a levantamentos e estudos técnicos permitiram a elaboração do projeto de Lei (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

Os Planos Setoriais são considerados atos, no que se refere à administração, a serem implantados pelo Poder Público Municipal, sendo estes projetos e ações propostos. O Plano Setorial de Habitação é um dos Planos Setoriais e deve respeitar as diretrizes traçadas no Plano Diretor (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

O Art. 60 traça as diretrizes gerais sobre a habitação de interesse social. Dentre elas, destacam-se as diretrizes V e VI que se referem à diversidade de formas de acesso à moradia digna de forma a incentivar a promoção de novos projetos de aluguel social. Deste modo, as políticas de habitação de interesse social atenderiam as diversas necessidades de moradia e diferentes segmentos da população, como os estudantes, jovens e idosos, sempre priorizando aqueles com renda mensal de até três salários mínimos, mas não se restringindo a parcela definida por famílias vítimas de desastres naturais (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

O SEHIS (Setor Especial de Habitação de Interesse Social) tem como finalidade o cumprimento da função social da propriedade, sendo um instrumento de política urbana e classificado em três categorias de características distintas no Art. 62: SEHIS de Regularização Fundiária, de Vazios e de Produção. Destas, destaca-se a SEHIS de Vazios como importante setor para produção de unidade para aluguel social, definida por áreas servidas de infraestrutura urbana, podendo ser um imóvel público ou privado (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

No que se refere a aluguel social e requalificação das áreas centrais da cidade a partir da implantação de projetos de habitação social, o Art. 64 traça diretrizes específicas que norteiam esse tipo de produção. São três diretrizes, a ampliação da demarcação de SEHIS de Vazios e aplicação de outros instrumentos urbanísticos necessários, a distribuição destas por toda a extensão da cidade - possibilitando a inclusão e diversidade social - e a promoção de projetos de requalificação de edificações já existentes com ocupação dada a partir de aluguel social (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

Para a viabilidade de projetos destinados a aluguel social na região central, há a necessidade de uso dos Instrumentos de Política Urbana apresentados no Plano Diretor. Entre eles o Parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, o direito de preempção, outorga onerosa do direito de construir, transferência do direito de construir, operação urbana consorciada, plano de desenvolvimento regional, redensolvimento urbano e estudo de impacto de vizinhança. Dos instrumentos a serem aplicados àqueles que possuem maior ligação com a implantação do Programa Aluguel Social são o Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o Direito De Preempção e a Operação Urbana Consorciada (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

Acerca do Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios, o Art. 95 o define como um instrumento que se faz cumprir a função social da propriedade, de modo que o solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deve promover seu uso adequado a ser exigido pelo Município. Caso o proprietário não dê um uso ao imóvel, podem ser aplicadas penas de IPTU progressivo ou desapropriação do imóvel com pagamento com títulos da dívida pública. O Art. 96 define a SEHIS de vazios como área passível de aplicação deste instrumento (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

O Direito De Preempção, explanado no Art. 105, é a preferência dada ao município na aquisição de imóveis que pode ser aplicada para a execução de projetos de habitação de interesse social (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

O Art.120 trata da Operação Urbana Consorciada e a define como transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorizações ambientais realizadas a partir de intervenções e medidas coordenadas pelo município. Com isto visa-se a ampliação dos espaços públicos, melhor organização do transporte público e melhorias nas áreas de sistema viário, infraestrutura e em habitações de interesse social. Este instrumento tem como um dos objetivos, descritos no Art. 121, a implantação de programas de interesse social em áreas, definidas no Art. 122, que necessitam de revitalização ou qualificação e áreas com interesse de intensificação de ocupação. Deste modo, no Art. 123, a área central é a primeira área a ser indicada para essas operações (PROJETO DE LEI DO PLANO DIRETOR, 2015).

#### 4. HABITAÇÃO SOCIAL NOS CENTROS

As cidades, atualmente, estão divididas entre sua porção legal, com infraestrutura e rica, e a porção ilegal, precária e pobre. Esta exclusão territorial é agente de reprodução da desigualdade social. Ao mesmo tempo em que as oportunidades para uma vida melhor circulam entre aqueles que já vivem melhor, a outra parte da população sofre com a exclusão e com a dificuldade de acesso a cidade legal. O panorama atual dos centros urbanos conta com locais que podem ser adensados, pois possuem toda a infraestrutura necessária, mas que para a população de baixa renda, o valor é inacessível, restando portanto a ocupação de terras periféricas, que são mais baratas, entretanto sem qualquer infraestrutura (ROLNIK, 2002).

Este processo gera efeitos negativos para as cidades ao passo que as habitações periféricas, precárias e cada vez mais distantes, geram necessidade de grandes investimentos em transporte público. Outra consequência ainda mais grave é a relação direta entre exclusão territorial e violência urbana, os municípios que possuem maior violência são aqueles que possuem as piores condições de exclusão territorial e não os mais pobres (ROLNIK, 2002).

A reabilitação dos centros urbanos, juntamente com a implantação de projetos de habitação de interesse social, é indispensável para a mudança do quadro do déficit habitacional atual. No Brasil, os índices são preocupantes, o déficit habitacional chega a 7,2 milhões de moradias, ao mesmo tempo em que existe nos centros urbanos 4,5 milhões de unidade habitacionais ociosas (MINISTÉRIO DAS CIDADES, 2005).

Os centros são áreas com infraestrutura urbana consolidada, grande oferta de comércio, serviços e equipamentos coletivos e bom atendimento de transporte público, assim são constituídos de áreas extremamente adequadas para habitação. Portanto a degradação dos espaços públicos contribui para o abandono do centro, as famílias de classe média deixam de habitar os edifícios localizados nas áreas centrais. Alguns destes edifícios passam a ser invadidos e habitados por famílias de baixa renda. A falta de manutenção gerada por essa irregularidade gera baixas condições de habitabilidade. Na Regional da Matriz de Curitiba, são 137 edifícios nesta situação, sendo 15% destes no bairro Centro (IPPUC, 2012). As famílias optam por essa situação de habitação frente à opção de morar nas favelas na periferia, de

modo que é uma situação vantajosa por estar próxima ao seu local de trabalho e por gerar economia nos gastos com transporte (SILVA, 2001).

Há uma ligação direta entre habitação e cidade, de modo que toda habitação depende diretamente da infraestrutura dos serviços urbanos. A segregação social se dá pelo preço a ser pago pela localização da moradia na cidade. Há muitos vazios urbanos ou imóveis subutilizados que acentuam o problema da carência habitacional, pois os imóveis mantidos ociosos possuem completa infraestrutura urbana que é paga por toda comunidade através do poder público. Portanto, o benefício fica apenas com o proprietário, cujo imóvel parado sofre valorização. Já as habitações da população de baixa renda, que acabam por ser localizadas nas periferias da cidade, resultam num alto custo para o município em levar infraestrutura para o local (MARICATO, 2004).

O grande problema gerado é o aumento da cidade de maneira horizontal que aumenta os investimentos em infraestrutura juntamente com a ociosidade de áreas já dotadas desta, que poderiam estar ocupadas de modo mais denso e vertical. Portanto, a função social da cidade e a função social da propriedade devem ser garantidas a partir de estratégias descritas nos planos diretores (MARICATO, 2004).

Prover habitações nas regiões periféricas gera um círculo vicioso na problemática da infraestrutura urbana e da segregação social. As unidades habitacionais são implantadas nas periferias gerando custo para provimento de infraestrutura urbana no local, após a região se consolidar com boa infraestrutura e grande oferta de unidades, a região valoriza e os novos projetos habitacionais são empurrados para regiões mais periféricas que a atual (BALTRUSIS e MOURAD, 2014). Desta maneira, sair do círculo vicioso atual e prover a reabilitação do centro a partir de habitação social neste caso é justificado.

Segundo o Art. 182 da constituição de 1988 “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”, ou seja, a propriedade cumpre sua função social quando tem um uso. Existem estratégias para garantir que a função social da propriedade seja exercida, estas estão facilmente identificáveis no projeto de lei do plano diretor de Curitiba, através do SEHIS de vazios que podem dar espaço a projetos de habitação social como edificações destinadas ao aluguel social.

A opção de moradia social no centro é uma opção válida que surge da necessidade de reabilitação da área e da inclusão social de famílias de baixa renda.



Com muitas áreas e imóveis vazios estas regiões dispõem de, além da infraestrutura, vocação cultural, de lazer, comercial e habitacional únicas. As famílias de até cinco salários mínimos formam a maioria da população do déficit habitacional. Com a implantação de projetos de habitação social no centro, estas famílias teriam acesso à cidade formal de modo legal, proporcionando a estes cidadãos uma moradia adequada, em uma região consolidada, facilitando o acesso aos seus locais de trabalho e com inserção urbana apropriada para diminuir a pressão de expansão nas periferias. (MINISTERIO DAS CIDADES, 2005).

Para as famílias, a política de reabilitação dos centros se traduz numa infinidade de benefícios que podem ser resumidos pelo efetivo direito à cidade (MINISTERIO DAS CIDADES, 2005). A mudança para a cidade legal é fundamental para o desenvolvimento destas famílias, afinal, economizam em transporte e têm maiores oportunidades econômicas, culturais e de desenvolvimento humano (ROLNIK, 2006).

Reabilitar o centro se traduz em diminuir a segregação social e espacial, integrando as classes sociais à economia e à vida urbana de maneira justa (MINISTERIO DAS CIDADES, 2005). O Direito à cidade não pode ser um direito de visita ou passagem pela cidade formal, este deve ser a aplicação do efetivo direito à vida Urbana (LEFEBVRE, 2001).

## **5. ESTUDOS DE CASO**

Neste capítulo, São apresentados quatro estudos de casos, dois deles a fim de visualizar a aplicação dos programas de aluguel social em diferentes realidades econômicas e culturais, bem como o resultado arquitetônico destes. Outros dois estudos de caso foram elaborados como repertório de soluções arquitetônicas dentro do âmbito de habitações sociais julgadas interessantes para futura aplicação em projeto.

### **5.1. VILA DOS IDOSOS**

Projetado pelo escritório de arquitetura Vigliecca e Associados e construído pela COHAB-SP é um edifício destinado ao aluguel social para os idosos. O projeto é integrante do Programa Locação Social de São Paulo, começou a ser



Figura 2 - Situação da Vila dos Idosos  
Fonte: Google Maps, 2015.

desenvolvido em 2003 e foi construído em 2007. A localização da habitação coletiva privilegiada fica no Bairro Pari próximo ao centro da cidade e com acessibilidade facilitada para o transporte público e equipamentos comunitários. Está próximo a comércios e serviços, bem como áreas públicas de lazer, como praças. O terreno destinado ao projeto é ao lado e aos fundos da Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo. A forma do terreno é irregular e possui pequenas testadas para 3 ruas, na qual a implantação visou dar unidade ao entorno e colaborar com a construção da identidade da atual estrutura urbana fragmentada (VIGLIECCA, 2015).

O programa consiste em áreas privativas e áreas de uso comum destinadas ao lazer. São 145 unidades com dois tipos de arranjo espacial interno e diferentes áreas, 25% já são adaptados com soluções para pessoas com deficiência e as demais são facilmente adaptáveis. Há 57 apartamentos com 42 m<sup>2</sup>, 88 apartamentos com 30 m<sup>2</sup>, três salas de jogos e televisão, quatro salas multiuso, salão de festas, quadra de bocha, horta comunitária, espelho d'água e áreas verdes. Estes salões comuns estão localizados nas fachadas voltadas para as Avenidas Carlos de Campos e Pedroso da Silveira para que a interação coletiva com o bairro seja incentivada. (VIGLIECCA, 2015).



Figura 3 – Planta das unidades de habitação da Vila dos Idosos  
Fonte: Vigliecca, 2015.

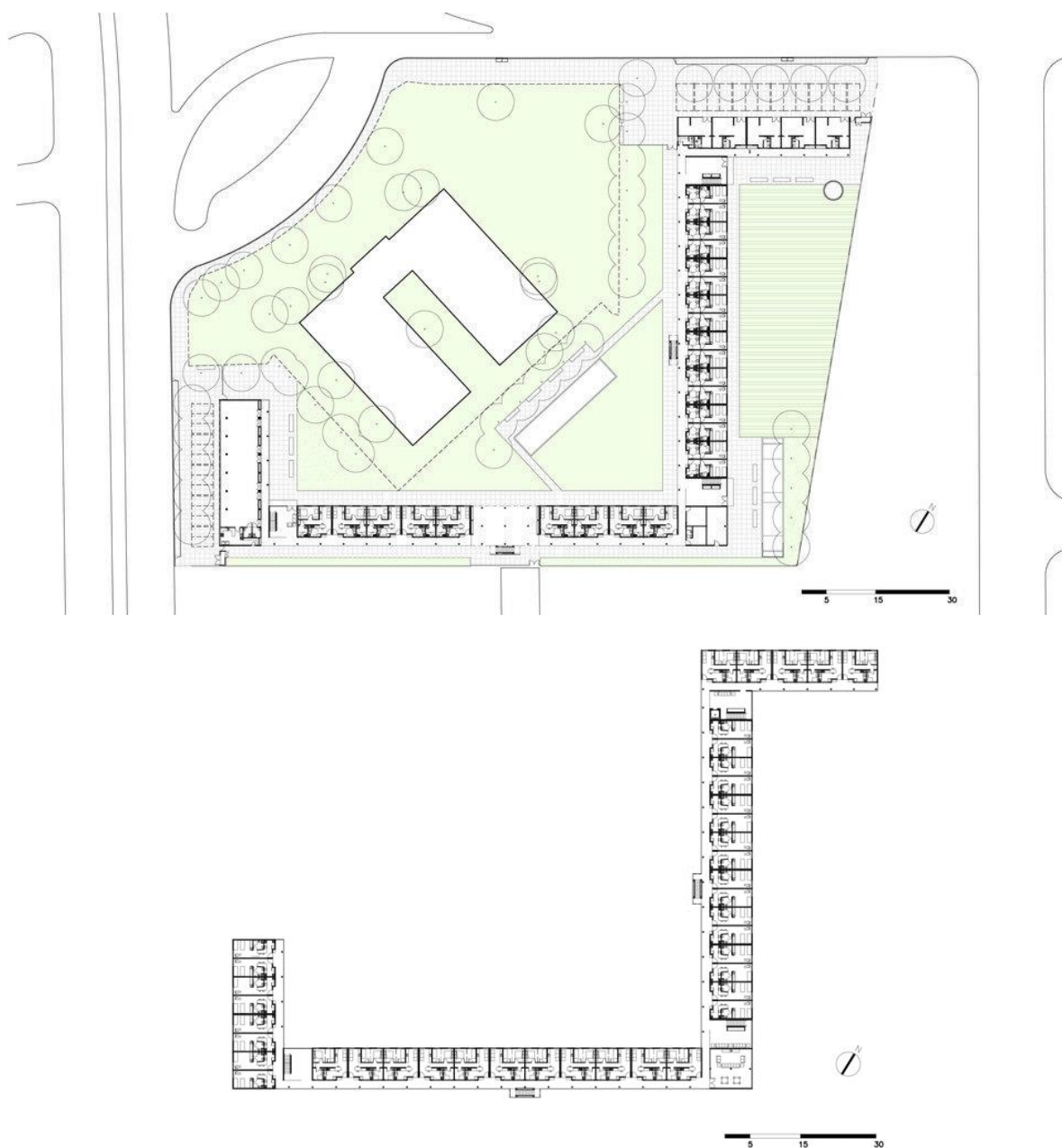


Figura 4 - Planta do pavimento térreo e pavimento tipo da Vila dos Idosos  
Fonte: Vigliecca, 2015.

As circulações verticais possuem escadas e elevadores e dão acesso aos quatro pavimentos do projeto. As circulações horizontais são largas, abertas ao pátio e permeiam toda a parte interna do edifício, dando acesso a todas as unidades que estão alinhadas de modo linear, que resulta numa solução acessível às pessoas com deficiência e colabora para o melhor aproveitamento da luz solar, de modo que a insolação está presente dos dois lados das unidades habitacionais. Estas mesmas circulações horizontais foram concebidas para que funcionassem como espaços

coletivos de encontro e interação, para isto foram propostos os bancos em frente a cada unidade (VIGLIECCA, 2015).

Tratando-se de habitação voltada ao aluguel social, os materiais utilizados foram propostos para garantir a economia de manutenção e durabilidade, padronizados e com simples acabamentos. A técnica construtiva adota é de concreto armado para a estrutura e alvenaria de blocos cerâmicos para vedações. As lajes ficam aparentes e as paredes não possuem revestimentos, apenas pintura (VIGLIECCA, 2015).

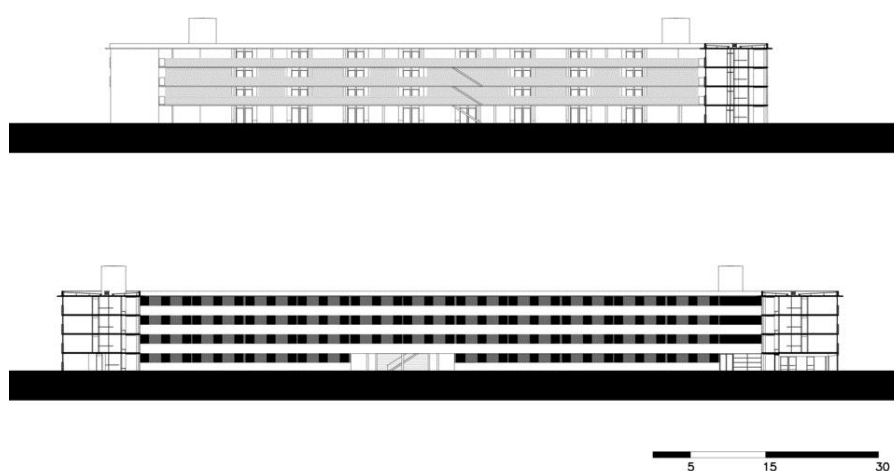


Figura 5 – Corte transversal e longitudinal da Vila dos Idosos  
Fonte: Vigliecca, 2015.

Em análise aos aspectos plásticos da proposta, o projeto assume uma identidade horizontal, resultado da sua baixa altura, marcação das janelas com aspecto de janelas em fita através da diferenciação da pintura nesta área e pela relação horizontal de cheios e vazios proporcionada pelo peitoril da área de corredores abertos que dão acesso às unidades. Este peitoril das circulações possui duas estratégias plásticas diferentes para a marcação horizontal do projeto, em uma das fachadas há um peitoril de tela metálica preta e nas demais o peitoril adotado é em alvenaria com acabamento em pintura branca.



Figura 6 – Perspectiva eletrônica do pátio interno da Vila dos Idosos  
Fonte: Vigliecca, 2015.



Figura 7 – Foto do pátio interno da Vila dos Idosos e Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo  
Fonte: Vigliecca, 2015.



Figura 8 – Foto do corredor de acesso as unidades da Vila dos Idosos  
Fonte: Vigliecca, 2015.

## 5.2. BLOCO 32



Figura 9 - Situação do Bloco 32  
Fonte: Google Maps, 2015.

O projeto realizado em 2004 pelo escritório Tectoniques Architects faz parte de um conjunto de intervenções realizadas para a reabilitação do distrito de Duchère em Lyon, na França, nomeado *Habiter la métropole*. Implantado em região central do distrito, o terreno está localizado em um cruzamento de duas vias importantes e de frente a Praça Abbé Pierre que também faz parte do conjunto de intervenções urbanas. Sua posição na cidade é privilegiada, existe diversos equipamentos públicos, como escolas, praças, comércios, complexo esportivo e infraestrutura consolidada. A quadra em que o projeto foi inserido conta com um complexo esportivo. Ao lado do edifício, estão os campos descobertos e atrás está localizado o ginásio (TECTONIKUES, 2004).

O programa é multifuncional, possui 33 unidades habitacionais com política de aluguel social, 1500m<sup>2</sup> destinados a escritórios que tenham atividades relacionadas a saúde, 972m<sup>2</sup> ao térreo de espaços dedicados ao comércio e dois subsolos para estacionamento com 57 vagas. A solução foi a divisão do projeto em base e torres. Cada torre tem uma função, uma destinada à habitação e outra aos escritórios. O embasamento com função comercial é contínuo, já as duas torres são separadas por 7 metros de distância entre elas, onde acima do comércio, há um terraço jardim (TECTONIKUES, 2004).

O respeito com relação ao entorno se dá pela adoção de um gabarito condizente de altura. É composto por oito andares na torre habitacional e seis para a torre de escritórios que possui planta livre, com a possibilidade de ser dividida em dois. A integração com os espaços públicos se dá por um térreo destinado a atender a população (TECTONIKUES, 2004).

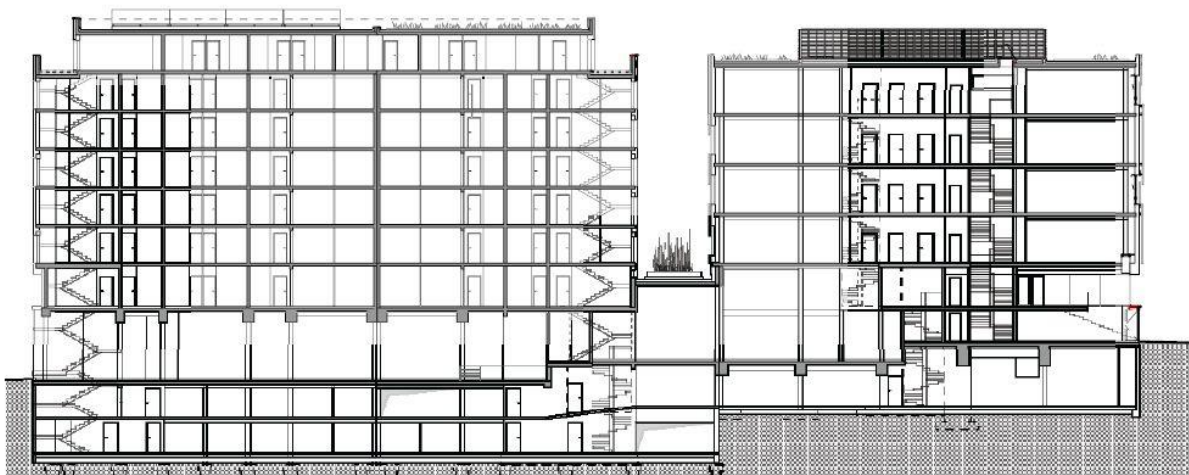


Figura 10 – Corte longitudinal do Bloco 32  
Fonte: Tectoniques, 2004

As unidades residenciais são diversas e possuem adaptabilidade da planta, portanto atende um público diverso, bem como todos os tamanhos de família. Na torre habitacional, existe quatro tipologias de apartamentos, de um a quatro quartos. Os pavimentos tipos possuem cinco unidades - uma unidade de um quarto, duas unidades de dois quartos e duas de três quartos. No último pavimento estão localizadas três unidades de quatro quartos cada (TECTONIQUES, 2004).

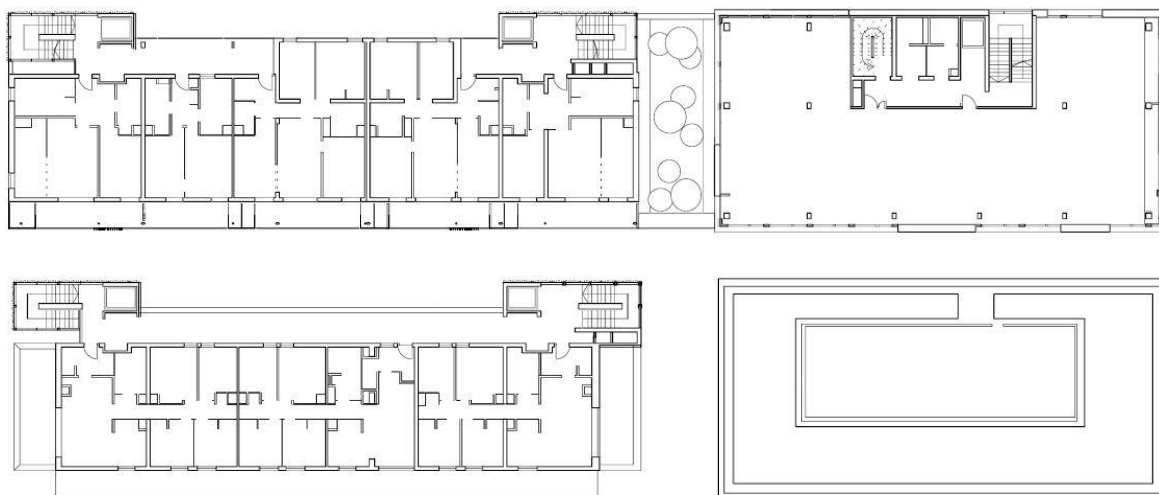


Figura 11 - Planta do pavimento tipo e cobertura do Bloco 32  
Fonte: Tectoniques, 2004

A qualidade ambiental no edifício habitacional é proporcionada pela estratégia de circulação adotada e posicionamento dos apartamentos. As circulações verticais ficam nos dois extremos da planta, deixando a parte central livre para a circulação

horizontal que acontece em corredor aberto com caráter de sacada. Com esta situação, proporciona-se a ventilação cruzada das unidades quando optado pela planta livre ou, se dividida, proporciona-se a iluminação e ventilação natural de todos os ambientes (TECTONIQUES, 2004).



Figura 12 – Foto do Bloco 32 visto da Praça Abbé Pierre  
Fonte: Tectoniques, 2004

O sistema construtivo adotado é misto, a estrutura adotada é de concreto armado que está presente nas paredes estruturais e foi utilizado por oferecer um bom desempenho térmico e acústico. Já a fachada é composta por painéis pré-fabricados de madeira. Estes painéis são opacos e vazados e foram usados para compor características plásticas diferentes em cada torre, dando uma identidade diferente para cada uso. A torre residencial possui painéis mais vazados compostos com painéis opacos coloridos e dispostos de maneira vertical, já a torre de escritório possui painéis vazados com espaçamentos menores e com organização horizontal (TECTONIQUES, 2004).

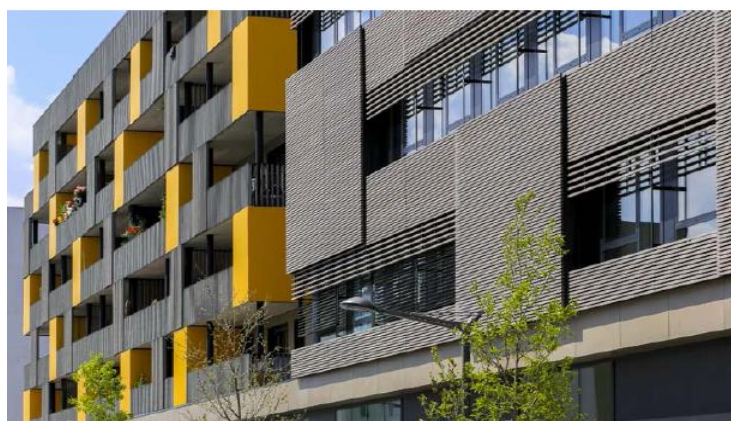


Figura 13 – Foto da fachada das torres de habitação e escritórios do Bloco 32  
Fonte: Tectoniques, 2004





Figura 14 – Foto da fachada da torre de habitação do Bloco 32  
Fonte: Tectoniques, 2004

A edificação torna-se mais sustentável ambientalmente com a presença de painéis fotovoltaicos e telhados verdes, tanto nas coberturas quanto nos jardins que existem entre as torres e na parte posterior do terreno, acima do estacionamento. Promove também a inclusão e integração social, pois implanta um projeto de habitação de interesse social em área central da cidade com objetivo de reabilitá-la (TECTONIKUES, 2004).

### 5.3. HABITAÇÃO SOCIAL VIVAZZ



Figura 15 - Situação da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.

Projetado em 2010 por ZigZag Arquitectura, a edificação fica na cidade de Mieres, na Espanha. A cidade é pequena e se desenvolve ao longo do vale do rio Caudal, com as montanhas limitando seu crescimento em outro sentido. Está inserido no centro da pequena cidade e conta com vistas urbanas e naturais. O terreno, onde a edificação está inserida, está em localização privilegiada quanto à infraestrutura urbana, conta com pontos de ônibus, comércio, escolas e praças nas proximidades. O acesso a ele é facilitado por estar próxima à rodovia de maior acesso à cidade (ARCHDAILY, 2013).

A estratégia de implantação do edifício foi a de ocupar as extremidades da quadra e abrir o centro do volume como adotado em diversas quadras habitacionais na cidade. A grande diferença está na formação de uma praça pública com dois acessos, por onde o fluxo dos habitantes acontece de diferentes maneiras e a comunidade pode cortar caminhos. Dentro destes volumes, a relação respeitosa com o entorno se dá pela não adoção de um gabarito de altura única, são propostas alturas variáveis de três a sete pavimentos que adequa o edifício ao ambiente, proporcionando com recortes vistas das montanhas por entre os blocos e uma melhor insolação e ventilação da praça. A estratégia projetual pode ser resumida como um projeto de portas abertas à cidade (ARCHDAILY, 2013).

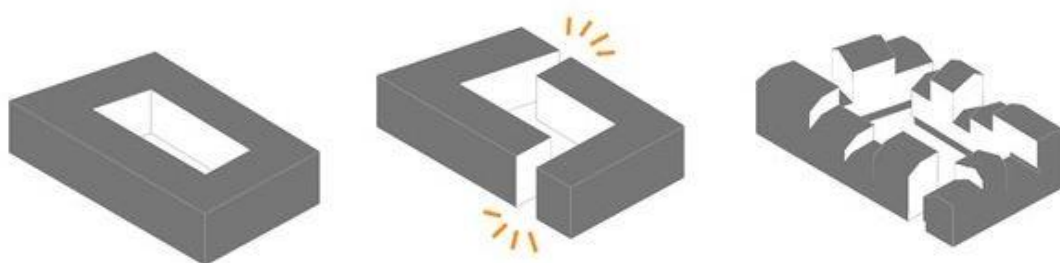


Figura 16 – Perspectiva da evolução do partido arquitetônico da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.

Os apartamentos possuem tanto vista para a praça quanto vista para a cidade, estratégia que facilita a qualidade ambiental das unidades, pois promove a ventilação e iluminação natural em quase todos os ambientes. As circulações estão dispostas a cada duas unidades, as horizontais prolongam-se no paisagismo da praça e as circulações verticais são dotadas de escada e elevador para cada dupla de unidade (ARCHDAILY, 2013).

A praça é um dos elementos mais fortes do projeto, proporcionando integração e interação com a cidade. Esta foi projetada elevada acompanhado a elevação do primeiro pavimento que ocorre para maior privacidade em relação à rua. Sobe-se cerca de meio nível para ter acesso a ela e aos apartamentos. O paisagismo da praça é o que controla a privacidade e relação entre praça e terraços das unidades térreas. São propostos canteiros que separam a área pública e privada e servem de bancos voltados para a praça (ARCHDAILY, 2013).



Figura 17 – Planta do pavimento térreo da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.

O programa conta com 131 unidades destinadas à habitação social de diferentes tamanhos (ZIGZAG ARQUITECTURA, 2006). Há, no programa, unidades de dois a quatro quartos, a maioria é da menor dimensão. Desta maneira, o projeto abrange um público mais diversificado quanto ao tamanho familiar. A organização espacial da casa é dada por um núcleo central de banheiros que divide o programa das unidades em área social e íntima. As áreas sociais se voltam para a praça e as íntimas para a cidade (ARCHDAILY, 2013).



Figura 18 – Planta dos apartamentos da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.

Os aspectos plásticos do projeto procuraram traduzir a característica dupla deste, sendo diferente nas fachadas interna e externa. O lado voltado à cidade tem como proposta plástica a adoção de aço, assim como na cobertura, com a intenção de remeter ao passado do município, o de economia movida pela mineração. O lado voltado para a praça tem maior conexão com o verde proposto e com a vista natural que se tem dela, o uso de pele de vidro combinado com painéis de madeira vazados, que servem de controle da luz natural e da privacidade (ARCHDAILY, 2013).



Figura 19 – Foto da praça interna da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.



Figura 20 – Foto da fachada externa da Habitação Social Vivazz  
Fonte: ZigZag Arquitectura, 2006.

#### 5.4. UNIDADE DE HABITAÇÃO

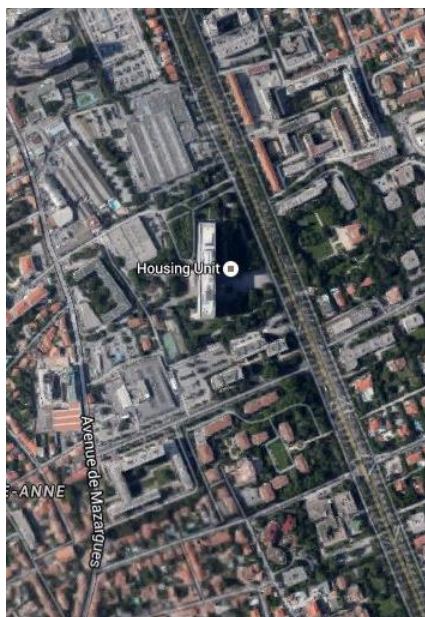


Figura 21 - Situação da Unidade de Habitação  
 Fonte: Google Maps, 2015.

O projeto deste edifício foi encomendado a Le Corbusier em 1946, um período de pós-guerra, quando havia a necessidade de produção de moradias. Encomendado pelo ministério da reconstrução francesa, o projeto deveria ter a capacidade de abrigar cerca de 1600 pessoas. A mesma proposta de projeto foi replicada em outras quatro cidades (SUMA, 2011).

A conclusão da construção foi em 1952, e devia cumprir o objetivo de proporcionar uma vida comunitária aos habitantes, com interação na hora das compras, do exercício, do trabalho e do lazer. O projeto se consolidaria como uma cidade vertical (ARCHDAILY, 2010).

O Programa está distribuído em 18 níveis e em 337 unidades de habitação duplex com dimensões variadas. Para atender os diversos tamanhos de famílias, os apartamentos são diferentes, destinados a uma pessoa até famílias com seis filhos (SUMA, 2011).

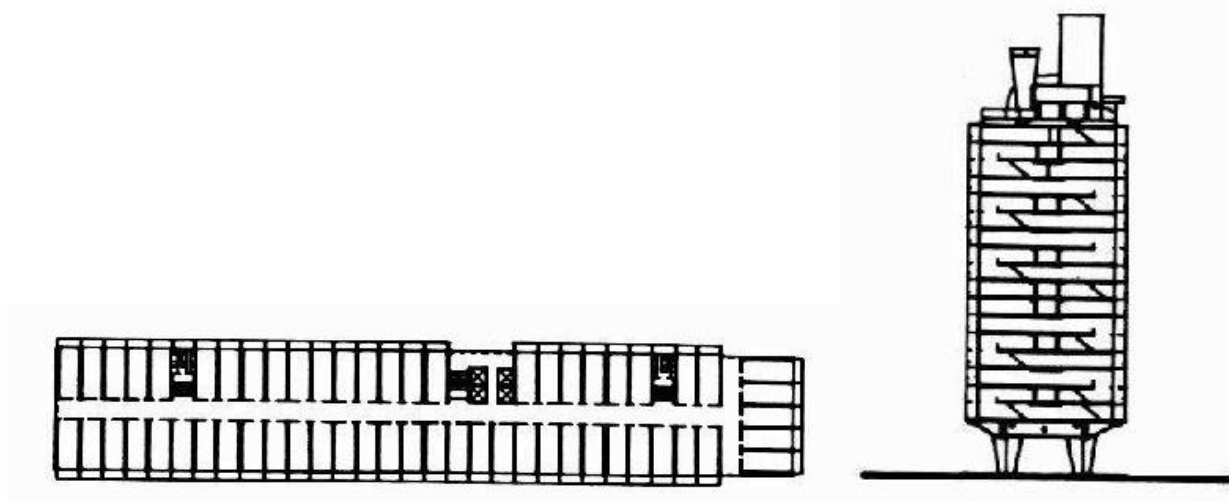


Figura 22 – Planta tipo e corte transversal da Unidade de Habitação  
 Fonte: Great Buildings, 2015.

As circulações horizontais ficam localizadas entre as unidades, na parte interna, para que as unidades possam receber o máximo de ventilação e iluminação. Como as unidades são duplex, estas circulações horizontais estão dispostas a cada dois pavimentos. As circulações verticais, compostas por uma escada e quatro elevadores ocupam três módulos na parte central da planta tipo (SUMA, 2011).

As unidades de habitação são um dos aspectos mais importantes e interessantes do projeto. As unidades com ambientes divididos em dois andares e a circulação horizontal do modo que é proposta eliminam a quantidade de espaço perdida para tal função (ARCHDAILY,2010). Em corte transversal, as duas unidades que compartilham a mesma circulação horizontal são dispostas e resolvidas de maneiras diferentes. Ambas as unidades possuem a entrada pela parte social, porém em uma delas a área íntima do apartamento fica no pavimento inferior e na outra no pavimento superior. As áreas dos apartamentos se diferem, um deles possui a área íntima menor causada pela redução equivalente ao mezanino e no outro é a área social que sofre esta redução.

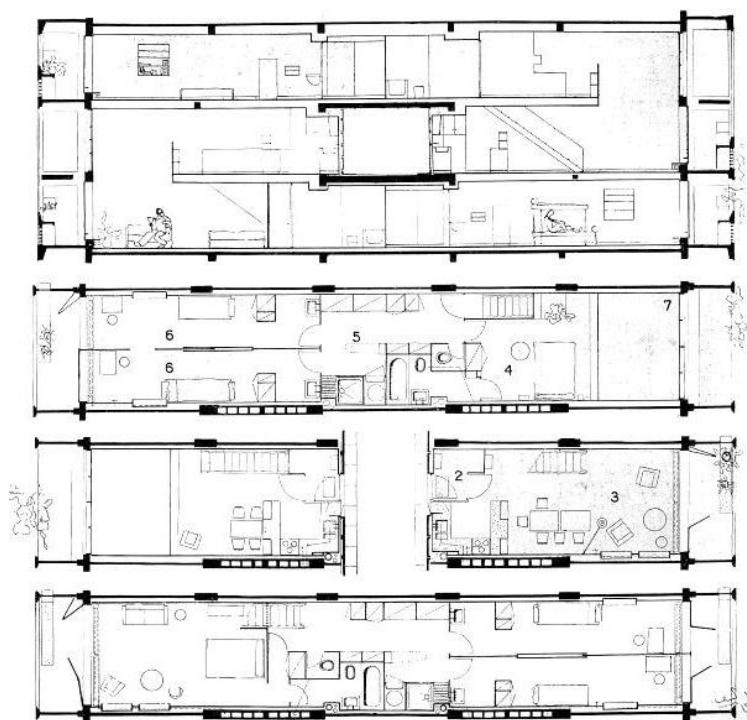


Figura 23 – Planta tipo e corte longitudinal dos apartamentos da Unidade de Habitação  
Fonte: Monteys, 2005.

A interação social entre os moradores fica por conta de duas estratégias projetuais diferentes. Os sétimo e oitavo pavimentos são destinados ao comércio, estúdios e pontos de encontro. A cobertura é destinada ao espaço de lazer, contendo sala de ginástica, piscina, playground, teatro e solário (SUMA, 2011).

O princípio construtivo se dá pelas unidades habitacionais projetadas em função do *Modulor* que são inseridas dentro da estrutura de concreto armado, o qual é um conjunto de harmonia de dimensões com a escala humana. Estas unidades de habitação são projetadas como células isoladas, protegidas acusticamente e visualmente a partir do uso de painéis pré-fabricados (SUMA, 2011).

Este edifício é considerado uma síntese dos estudos de Le Corbusier, tanto no campo arquitetônico quanto na área urbanística. A proposta do edifício ser um condensador social, que libera áreas que seriam ocupadas da cidade e cujo térreo é liberado para a comunidade, é uma solução que pode ser facilmente adaptada aos dias de hoje (MONTEYS, 2005).



Figura 25 – Foto da sala de estar e mezanino  
Fonte: Bouroullec, 2015.



Figura 24 – Foto da fachada da Unidade de Habitação  
Fonte: ARCHDAILY, 2015.

## 5.5. SÍNTESE DOS ESTUDOS DE CASO

Em análise aos estudos de caso apresentados, destaca-se em cada projeto as características que podem ser adotadas ou que podem influenciar no estabelecimento das diretrizes e estratégias do projeto a ser realizado.

A Vila dos Idosos contribui de diversas formas. A solução de disposição das unidades de habitação de forma linear, paralela à circulação horizontal e disposta em apenas um lado é uma característica que contribui no conforto destas. Também, é válido agregar com a solução de qualidade dos ambientes e circulação à proposta de interação dos moradores. Tratando-se de sustentabilidade social, o projeto está inserido na cidade de modo integrador, preocupa-se com uma das parcelas mais frágeis da população e possui soluções que ajudam economicamente os moradores, como a proposta da horta.

O projeto do Bloco 32 consiste em possibilitar a comparação de soluções adotadas em diferentes realidades da aplicação do aluguel social. Em comparação ao projeto da Vila dos Idosos se tem o uso de diferentes materiais e uma maior dimensão das unidades, já que o projeto atende famílias de diversos tamanhos. O projeto faz parte de um programa de reabilitação do centro da cidade e está implantado em local privilegiado, no centro de frente a uma nova praça e ao lado de um complexo esportivo. Colabora com a proposta de unidades habitacionais sociais no centro, com o programa multifuncional que esta localidade exige, com alternativas plásticas e de materiais a serem utilizados.

A Habitação Social Vivazz apresenta a integração do projeto de habitação social e a cidade através da permeabilidade dos fluxos de pedestres. A proposta de uma praça que serve à comunidade e aos moradores possibilita fluxos que cortam a quadra a fim de reduzir o caminho percorrido do pedestre e dar acesso ao edifício. Assim, destina-se parte do projeto à cidade com espaços de permanência e contemplação da paisagem das montanhas.

O projeto de Le Corbusier, a Unidade de Habitação, apresenta uma organização das unidades que são dinâmicas espacialmente pela adoção de mezaninos e são mais econômicas em relação a espaços destinados à circulação horizontal de acesso às unidades. Há, também, a preocupação de espaços de lazer e convívio dos moradores, bem como áreas de comércio e serviços onde podem trabalhar. A adoção de pilotis para a liberação do pavimento térreo é uma proposta que se aplicada aos centros urbanos e geram espaços não privativos que enriquecem a relação do projeto e a cidade.



## 6. INTERPRETAÇÃO DA REALIDADE

### 6.1. CURITIBA

A fundamental característica da evolução da cidade de Curitiba, que se desenvolveu de povoado à metrópole, foi a chegada de imigrantes das mais diferentes origens. Até o século XVII, a cidade era constituída de cidadãos índios, portugueses e espanhóis, após a emancipação política do estado do Paraná, em 1854 e o incentivo para a colonização na segunda metade do século XIX, Curitiba transformou-se com a grande quantidade de novos imigrantes oriundos principalmente da Alemanha, França, Suíça, Polônia, Itália e Ucrânia (PREFEITURA DE CURITIBA).

O planejamento urbano na cidade surgiu com a necessidade de adequação ao rápido crescimento da população da cidade após ser escolhida como sede da capital da província do Paraná em 1853. O primeiro Código de Posturas da cidade é datado de 1895 e em 1903 houve o processo de hierarquização de usos de solo com revisão em 1930. Em 1943, iniciou-se o planejamento urbano formal, através do Plano Agacho que estabelecia um crescimento radial para a cidade, definindo áreas para cada habitação, serviços e indústria, bem como o projeto de reestruturação viária. A partir deste plano, a primeira Lei de Zoneamento da cidade foi aprovada em 1953. Em 1964, foi elaborado outro plano urbano, chamado de Plano Preliminar de Urbanismo, resultado de um concurso, que tinha como objetivo a melhoria da vida urbana (IPPUC).

O Estatuto da Cidade é uma Lei Federal promulgada e publicada no ano de 2001. Portanto, houve a implantação de uma política de desenvolvimento urbano a servir de norteador aos estados e municípios na elaboração dos Planos Diretores. As ações para adequar o Plano Diretor da cidade ao Estatuto da Cidade iniciou-se em 2001 e entraram em vigor em 2004. A próxima revisão do plano diretor está por ser aprovada no ano de 2015, como algumas diretrizes já citadas no presente trabalho (IPPUC,2004).

O Plano Diretor de 2004, consolidado pela Lei nº 11.266, determinou a elaboração de planos setoriais, sendo um deles o Plano setorial da habitação de interesse social, publicada em março de 2008. A partir de análises foram determinados princípios, objetivos, diretrizes e ações para a efetiva ampliação ao

acesso à moradia. Em 2012, foi publicado a análise do censo 2010 do IBGE realizado pelo IPPUC e que serve de referencia para elaboração de futuras politicas habitacionais na cidade, como o plano setorial de habitação de interesse social do Plano Diretor de 2015 (PMC, 2008; IPPUC, 2012).

Tratando-se de dimensão populacional, em 2010 - data do último censo demográfico realizado pelo IBGE - a população da cidade era de 1.751.907 habitantes. A cidade é o centro da Região Metropolitana de Curitiba que é a oitava mais populosa do Brasil. A RMC conta com 3.223.836 habitantes concentrando aproximadamente 31% da população do estado do Paraná nos seus 29 municípios (IBGE, 2010; COMEC, 2015).

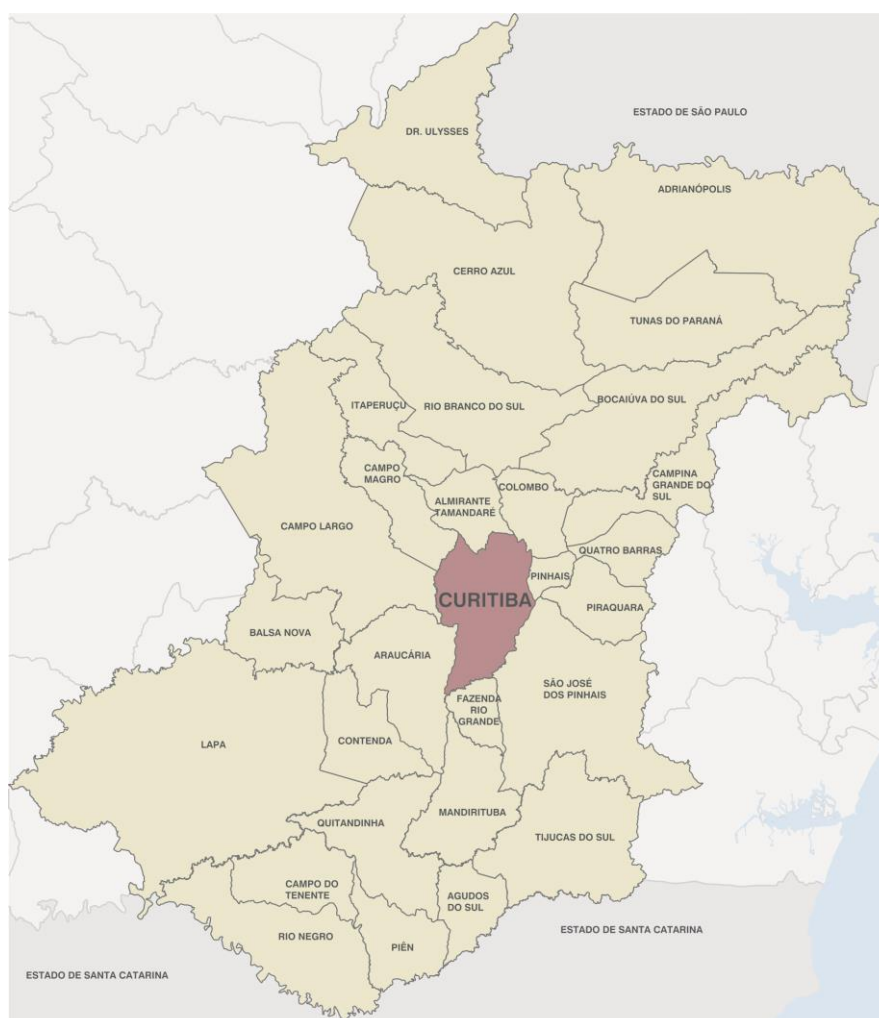


Figura 26 – Mapa da Região Metropolitana de Curitiba  
Fonte: COMEC, 2012 (adaptado).

## 6.2. DIAGNÓSTICO DA HABITAÇÃO NA CIDADE

A cidade de Curitiba, em 2010, contava com 635.631 unidades habitacionais. Destas, 46.895 estão vagas, contabilizando 7,4% do total das unidades. A regional da Matriz possui três bairros com índices elevados de unidades não habitadas, São Francisco, Centro e Batel. O Centro contribui com 13,6% das unidades vagas, totalizando 6.378 imóveis não utilizados (IBGE 2010; IPPUC 2012)

Ao mesmo tempo, a cidade possui um índice de 7,8% de domicílios em situações não adequadas à habitação, porcentagem que indica um número de 49.706 unidades. A carência habitacional diminuiu em número na análise dos Censos desde 1991, portanto a porcentagem de 7,8% é mantida. Desta maneira, ao passo que a cidade cresce, o déficit habitacional a acompanha. Observa-se que a maior incidência dos aglomerados subnormais acontece nas regionais mais periféricas da cidade, o Bairro Novo, CIC e Cajuru (IBGE 2010; IPPUC 2012)

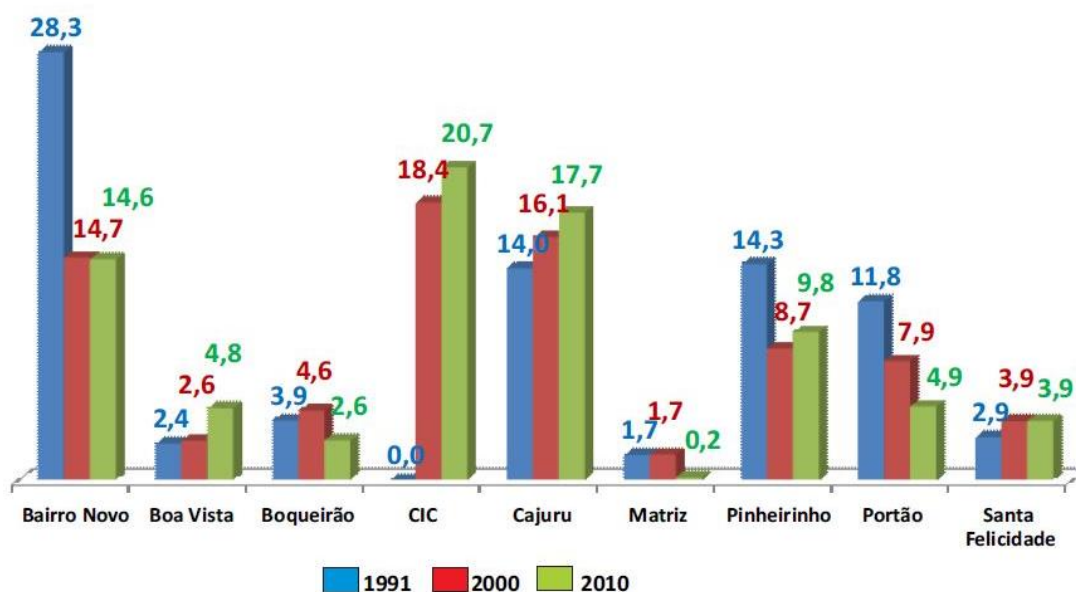


Gráfico 2 – Domicílios em aglomerados subnormais

Elaboração: IPPUC, 2012.

Fonte: IBGE, Censos demográficos.

Em relação à renda familiar em Curitiba, a necessidade de programas habitacionais de caráter social se dá pela grande porcentagem de famílias consideradas de baixa renda, 73,35% das famílias curitibanas com renda mensal inferior a três salários mínimos (IBGE, 2010; IPPUC, 2012).

Em análise aos mapas elaborados pelo IPPUC(2012), tem-se a incidência de habitações irregulares e a produção de habitações de interesse social nas regiões mais periféricas de Curitiba, reforçando a segregação social na cidade e gerando altos custos ao município relacionados a regularização fundiária e investimentos em infraestrutura, que ao invés de aproveitar e melhorar a já existente, precisa-se expandir horizontalmente para atender estas unidades. Esta produção de unidades habitacionais de interesse social é de responsabilidade da Cohab que consiste em aproximadamente 50% de lotes, 25% de casas e 25% de apartamentos.

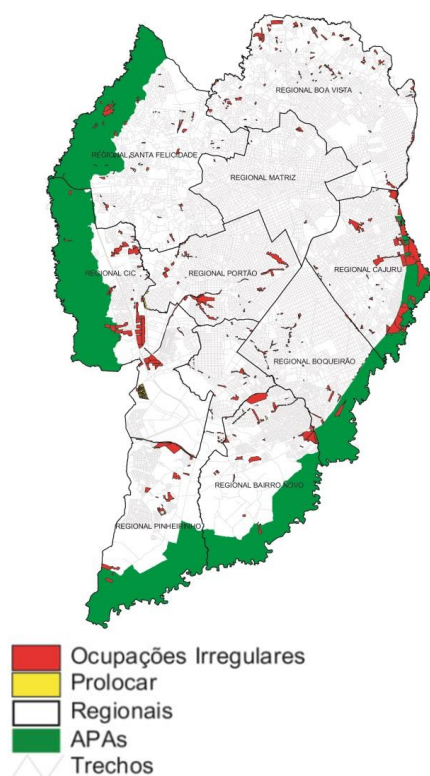


Figura 28 – Mapa de ocupações irregulares  
Fonte: IPPUC, 2006.

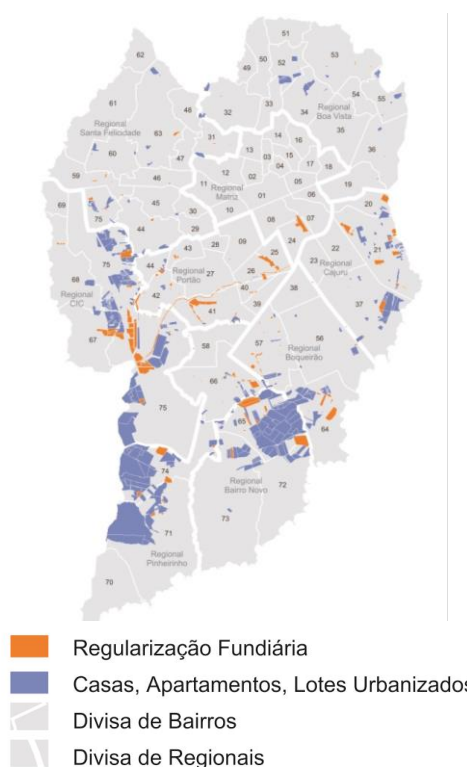


Figura 27 – Mapa de produção da COHAB  
Fonte: IPPUC, 2006.

Ao passo que a população mais carente habita regiões periféricas, tem-se a maior incidência de imóveis próprios nestas regiões. Isto acontece por conta das políticas habitacionais atuais adotarem o financiamento como a principal forma de acesso às moradias e pelas unidades habitacionais não regulares. Deste modo, a incidência do aluguel é maior na área central da cidade e se reduz nas periferias. Destaca-se esse modo de acesso à moradia nos bairros de classe média e alta. (D'OTTAVIANO,2015; IPPUC, 2015)

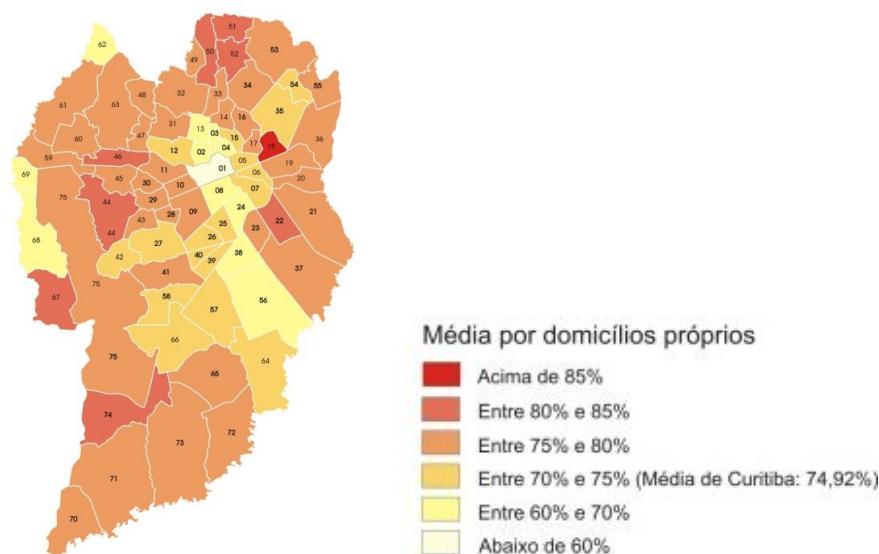


Figura 29 – Mapa da média de domicílio próprio  
Fonte: IPPUC, 2000.

Em análise comparativa com a densidade domiciliar e a oferta de emprego nos bairros, destacam-se a maior densidade nas unidades habitacionais das regiões periféricas e a maior oferta de empregos na região central da cidade e na CIC. Em consideração à área de estudo do trabalho, o Centro é um bairro com atrativos para emprego principalmente nas áreas de comércio e serviços, porém as maiores famílias estão habitando regiões distantes. Como resultado, gera-se um grande deslocamento diário das pessoas que moram na periferia e trabalham no centro, refletindo em maiores investimentos no setor de transporte público no município.

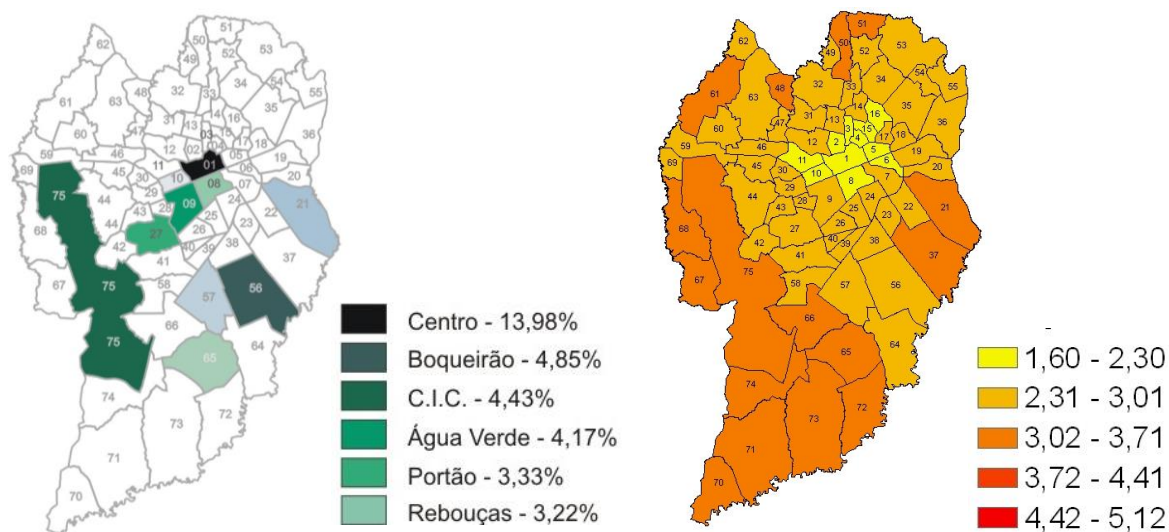


Figura 30 – Mapa de incidência de abertura de estabelecimentos  
Fonte: IPPUC, 2010.

Figura 31 – Mapa de densidade domiciliar  
Fonte: IPPUC, 2010.

### 6.3. A ÁREA DE INTERVENÇÃO

A região central da cidade foi escolhida como área de intervenção a partir de variados fatores. A aplicação das propostas do Plano Diretor de 2015, como o SEHIS de vazios, utilizando imóveis vazios ou subutilizados que possuem toda infraestrutura urbana para promoção de habitação social. A análise da habitação social na cidade que demonstrou ser necessária a implantação de unidades nas regiões mais centrais, tanto pela disponibilidade de infraestrutura quanto pelo fácil acesso aos locais de trabalho. A necessidade de reabilitação do centro, tendo como proposta a reabilitação a partir da habitação social. A aplicação de política de aluguel social na região que garante que uma mesma unidade habitacional atenda mais pessoas ao longo de sua vida útil. E a facilidade de desenvolvimento econômico, cultural e pessoal que a região proporciona aos habitantes.

A região delimitada para as análises necessárias para a intervenção foi a área determinada pelo raio de 500 metros a partir do marco zero da cidade. Esta delimitação foi escolhida para a visualização de que ainda existe áreas vazias ou subutilizadas ao redor de onde a cidade começou e que a utilização adequada destas, por meio da habitação social, pode ser mais eficiente do que os programas habitacionais de caráter social implantados na periferia do município..



Figura 32 – Mapa do diâmetro de análise da região central de Curitiba  
Fonte: Google Maps, 2015 (adaptado).

Foram três os principais aspectos mapeados na região, a malha viária, o sistema de transporte público, as áreas de lazer e equipamento urbanos. Todas as temáticas foram levantadas a fim de tornar possível a visualização dos aspectos urbanos da região que foram relevantes para a escolha desta como área de intervenção. Estas características são relevantes para a escolha do terreno e elaboração das propostas e estratégias do projeto a ser desenvolvido.



Figura 33 – Mapa da malha viária  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

A Malha viária destinada aos automóveis é consolidada e de boa qualidade. O centro da área de intervenção também é o centro de convergência de malhas mais regulares. Há, neste perímetro, ruas de uso exclusivo do pedestre, como a rua XV de Novembro e o Largo da Ordem, destinadas a atividades comerciais e culturais. Em relação às ciclovias essa região não tem um atendimento adequado, visto que a ciclovia de uso exclusivo e de extensão considerável passa nos limites da área, permeando o Passeio Público.

O sistema de transporte público e as linhas que atendem o perímetro são satisfatórios, existe diferentes linhas servindo a região. A área se caracteriza pela convergência de fluxos advindos do movimento pendular e das linhas de transportes vindas dos bairros de Curitiba e da região metropolitana. Além das categorias de transporte coletivo destinado aos moradores e trabalhadores da região, há o ônibus de turismo que possibilita aos turistas a contemplação do setor histórico da cidade.

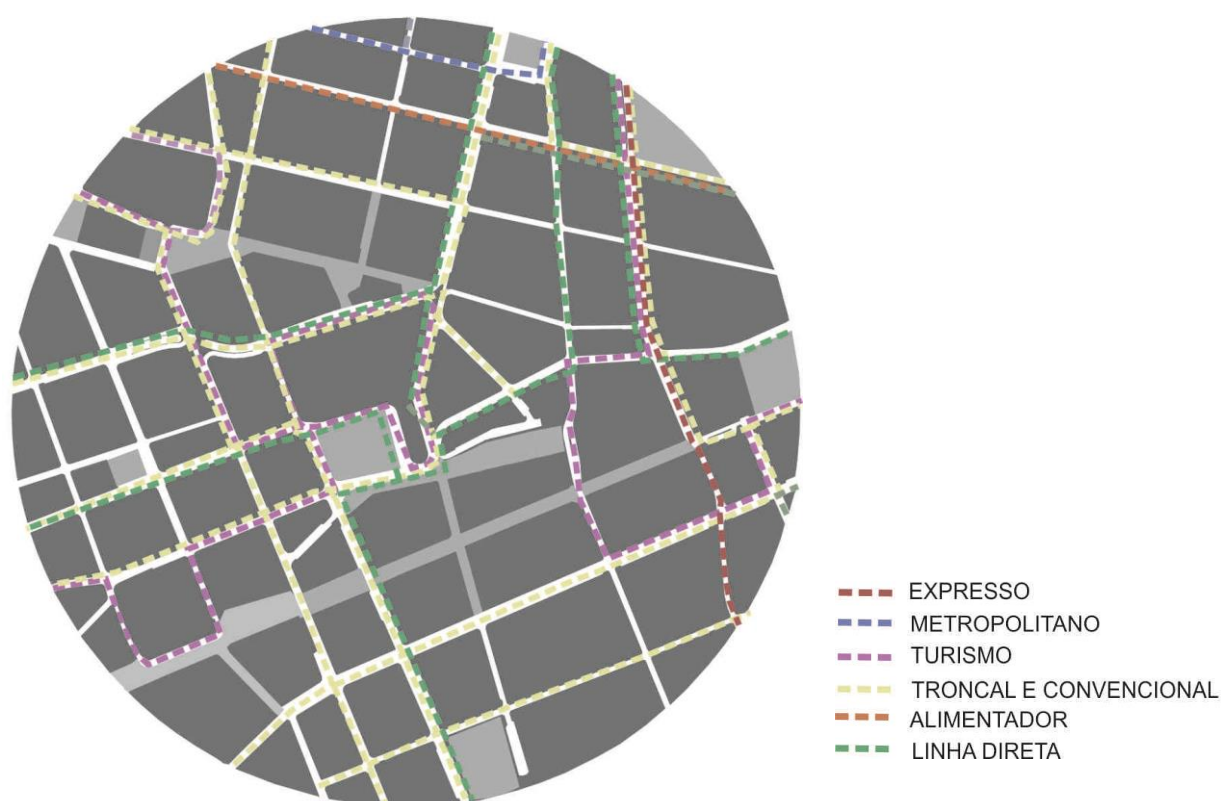


Figura 34 – Mapa do sistema de transporte público  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

Os equipamentos urbanos na área são diversos e atendem à demanda em todas suas necessidades. Há equipamentos religiosos, culturais, de saúde, de segurança e de educação, bem como áreas de lazer como praças e parques.

A diversidade de equipamentos religiosos está presente em igrejas de diferentes religiões. O Museu Paranaense, o Memorial de Curitiba, o Conservatorio de MPB, o SESC Paço da Liberdade, o Palácio da Avenida e o Museu de Arte contemporânea do Paraná, são alguns dos atrativos culturais da região. No contexto educacional, a área atende à demanda de ensino público do colégio a universidade,



uma das sedes da UFPR está localizada no perímetro analisado. Há o Centro de Referência de atendimento à Mulher, uma sede da Guarda Municipal e uma Divisão da Polícia Civil na área, que prestam serviços de segurança à cidade.

Quanto a serviços públicos de saúde, segundo a Secretaria Municipal de Saúde (2015), há na área a Unidade de Saude Mãe Curitibana, Centro de Especialidades Médicas Matriz, Centro de Especialidades Odontológicas Rosário e o Centro de Orientação e Aconselhamento que prestam serviços em diferentes modalidades.

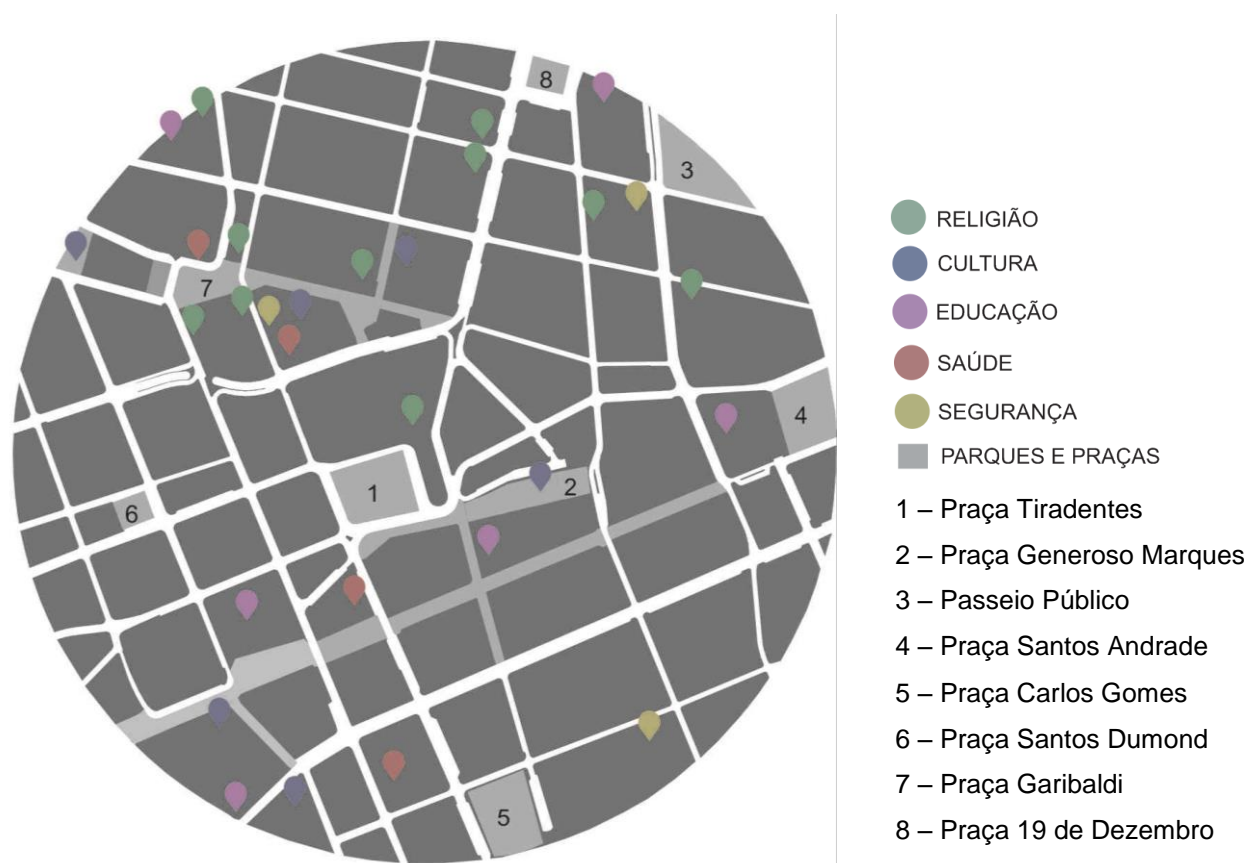


Figura 35 – Mapa dos equipamentos públicos  
 Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

De acordo com as premissas do Plano Diretor (2015) para a demarcação de SEHIS de Vazios, são escolhidas três quadras para análise e posterior escolha do terreno para intervenção. As áreas escolhidas são unificações de lotes que contam com imóveis abandonados, estacionamentos ou edificações, muito abaixo do

coeficiente de aproveitamento previsto no zoneamento, portanto são propriedades que não cumprem com sua função social.

Segundo a Lei Municipal 9.800 (2000) a Zona Central é o “centro tradicional da cidade e é caracterizada pela grande concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial.” A tabela 2 descreve os parâmetros de uso e ocupação de solo da Zona Central que regerá a ocupação da área de intervenção escolhida.

Tabela 2 – Parâmetros de uso e ocupação do solo na ZC – Zona Central

USOS	OCUPAÇÃO								
	COEF. APROV.	TAXA. OCUP. (MAX) %	ALTURA MÁXIMA (PAV)	RECUO MIN. ALIN. PREDIAL (M)	TAXA PERMEAB. MIN %	AFAST. DIVISAS (M)	DAS	LOTE (TESTADA x AREA)	MIN. x
<b>- Habitação Coletiva</b>									
-Habitação Institucional	5	Térreo e 1º pav = 100%	Livre	-	-	Térreo e 1º pav = facultado		11 x 330	
- Habitação Transitória 1 e 2									
- Comunitário 2									
- Comércio e Serviço Vicinal de Bairro e Setorial									

Fonte: Anexos da Lei Municipal número 9.800, 2000 (adaptado).



Figura 36 – Mapa das quadras selecionadas para análise  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

As quadras para a análise e escolha da área de intervenção foram escolhidas baseadas em dois princípios: Áreas com edificações abandonadas ou subutilizadas, ocupadas por estacionamentos ou por edificações com o coeficiente de aproveitamento consideravelmente abaixo do permitido no zoneamento; Lotes que quando unificados possibilitam a proposta de fluxos livres para a cidade no térreo do projeto.

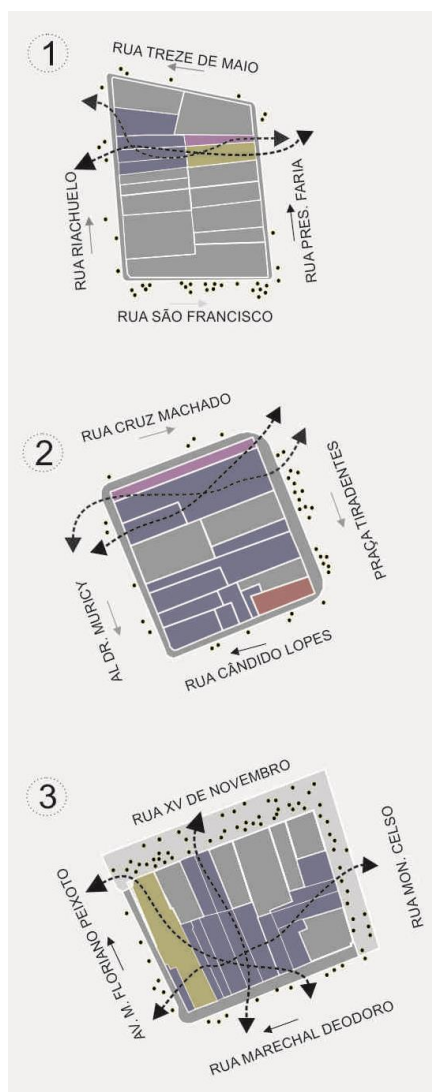


Figura 37 – Mapa de análise das quadras para a intervenção  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

Na quadra número 1, a área de intervenção se dá pela unificação de cinco lotes que totalizam uma área de 2930 m<sup>2</sup>. Tem testada para a Rua Presidente Faria, que possui um grande tráfego de veículos e possui a linha expressa Santa Candida – Capão Raso de ônibus. Está localizado a cerca de 100 metros do Passeio Público. Nestes terrenos, há além de edificações com a taxa de ocupação consideravelmente abaixo do permitido no zoneamento, uma casa abandonada e um estacionamento.

A quadra número 2 é composta por duas possíveis áreas de intervenções. Levando em consideração o grau de abandono das edificações, a porção norte da quadra foi escolhida para análise. A área destinada à intervenção é composta pela unificação de três lotes, onde há uma edificação de três pavimentos abandonada e dois lotes com taxa de ocupação abaixo do zoneamento. Em unificação aos lotes citados, tem-se uma área de 1820 m<sup>2</sup> com três testadas diferentes. Localizada em frente à Praça Tiradentes, a área de intervenção conta com diversos pontos de ônibus nesta testada, as outras

estão voltadas a rua Cruz Machado e à Alameda Doutor Muricy, ambas com características comerciais.

A terceira possibilidade de área de intervenção é a quadra localizada na porção sudoeste do cruzamento do calçadão da Rua XV de Novembro com o

calçada da Rua Monsenhor Célso. Os lotes unificados somam 4660 m<sup>2</sup> e possuem quatro testadas voltadas aos dois calçadões, à Avenida Marechal Floriano Peixoto e para a Rua Marechal Deodoro. Os usos atuais são compostos por estabelecimentos comerciais, com baixa altura e baixo coeficiente de aproveitamento, e por um grande estacionamento voltado à Avenida Marechal Floriano Peixoto. Todas as ruas possuem fortes características comerciais, portanto os calçadões tem seu funcionamento numa escala mais humana, voltada aos pedestres.

#### 6.4. O TERRENO DE INTERVENÇÃO E SEUS ASPECTOS

A escolha da quadra se deu a partir da sua vocação de servir a cidade e a comunidade numa escala humana. É uma área caracterizada por atividades de comércio e lazer desde o início do século XX e é experiência pioneira no Brasil ao se tratar de ruas exclusivas para pedestres. A Rua XV de Novembro foi interditada aos veículos em 1972 pelo Prefeito Jaime Lerner e desde 1974 tombada como paisagem urbana. A quadra está localizada na principal via comercial da cidade, com qualidades urbanas únicas, consolidadas a partir de mobiliário urbano característico, piso de mosaicos e uso exclusivo de pedestres. Portanto as características da Rua XV de Novembro vão de encontro às premissas a serem adotadas no projeto. (Secretaria de Estado da Cultura, 2015)

Outro fator positivo da área é a possibilidade de arranjos diferentes dos terrenos, são treze que podem ser unificados de diversas maneiras, utilizando todos os terrenos ou apenas alguns julgados mais favoráveis para a implantação do conjunto habitacional destinado ao aluguel social.



Figura 38 – Mapa do levantamento de usos do entorno e da quadra de intervenção  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

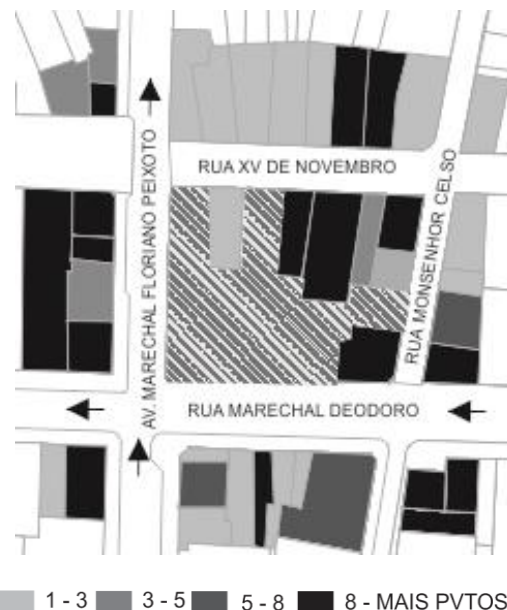


Figura 39 – Mapa do levantamento de alturas do entorno e da quadra de intervenção  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

Em levantamento do entorno imediato ao terreno de intervenção, confirma-se a vocação comercial da área. Todos os imóveis possuem uso comercial ou misto, sendo que o térreo é, em todos os casos, destinado ao comércio. Há a presença de sobrados de arquitetura eclética e neoclássica, datados em sua maioria do final do século passado, intercalados com edifícios de caráter moderno que elevam o gabarito de altura da área.

Além disto, há comércios que possuem gabarito baixo e sem nenhuma identidade arquitetônica de interesse a ser preservada, portanto são passíveis de futuras intervenções, assim pode ser previsto um aumento de coeficiente de aproveitamento dos terrenos e a oferta de unidades comerciais ou residenciais em área dotada de infraestrutura e consolidada na cidade.

Acerca da quadra de intervenção ocorre o mesmo que o levantado em seu entorno, edifícios com terreos destinados ao comércio, comércios de pequeno porte e um grande estacionamento, portanto são mantidos somente os edifícios de gabarito considerável e o sobrado que contem o painel de Porty Lazzaroto na esquina do calçadão da Rua XV de Novembro com a Avenida Marechal Floriano Peixoto.

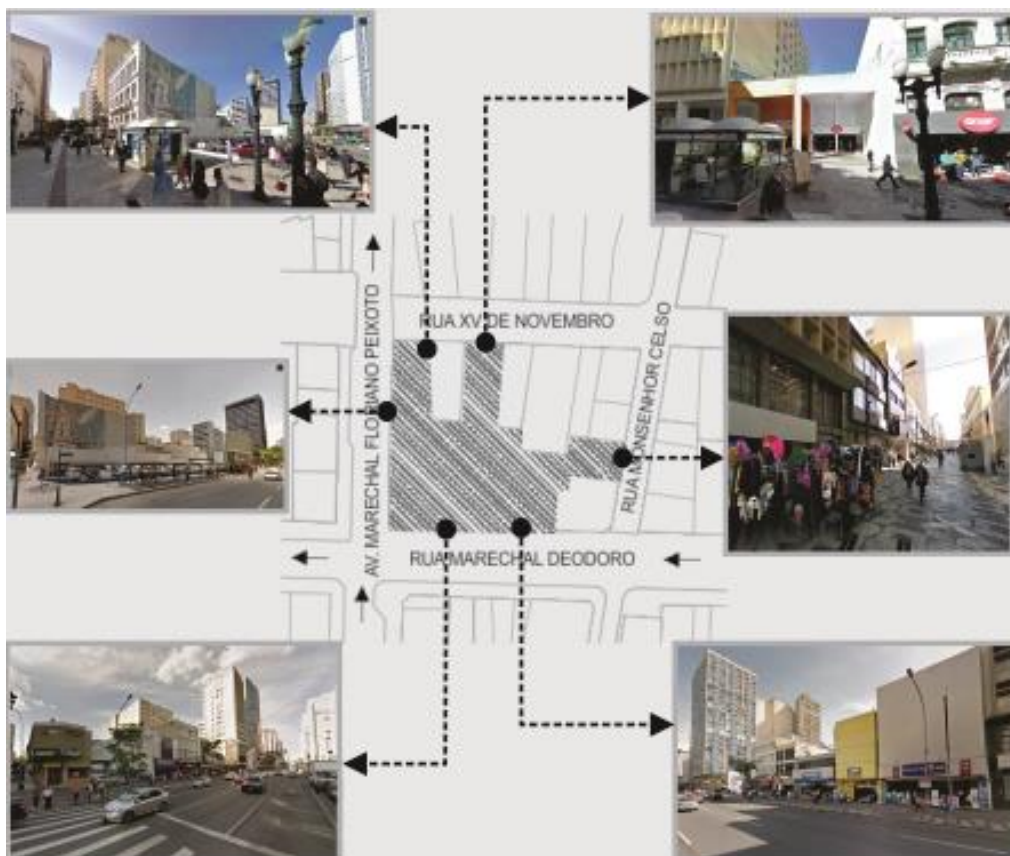


Figura 40 – Vistas da quadra de intervenção  
 Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado) e Google Maps, 2015.

A seguir, o mapa síntese da área ilustra as demais condicionantes do projeto e as dimensões das testadas. O terreno, caso seja adotado a unificação dos treze lotes, possui um desnível de aproximadamente quatro metros. A melhor face para o uso de iluminação natural é a oeste, visto que as orientações norte e leste são bloqueadas na maioria dos horários pelos edifícios altos já consolidados.



Figura 41 – Mapa síntese da quadra de intervenção  
Fonte: IPPUC, 2013 (adaptado).

## 7. DIRETRIZES DO PROJETO

A partir das premissas já citadas no trabalho, que definem uma habitação adequada moradia, serão traçadas as diretrizes gerais do projeto de habitação coletiva destinada ao aluguel social. Algumas premissas já são atendidas devido à escolha da área central da cidade e são alinhadas com as listadas pela Relatoria

Especial do Conselho de Direitos Humanos da ONU para o Direito à Moradia Adequada, como a disponibilidade de serviços, infraestrutura e equipamentos públicos. A de intervenção permite o desenvolvimento econômico, social e cultural dos cidadãos que ali habitarão.

O acesso à moradia pelo aluguel social deve se caracterizar pelo custo acessível e pela priorização de grupos vulneráveis. Como política de aluguel social, a diretriz adotada seguirá as premissas de um dos programas habitacionais de aluguel de São Paulo, pois, como já citado no trabalho, a produção de unidades habitacionais direcionadas ao aluguel social em Curitiba ainda não ocorre, porém, de acordo com as diretrizes do Plano Diretor de 2015 há a previsão de uma política deste gênero.

As diretrizes relacionadas à política de Aluguel Social estão alinhadas com as diretrizes de habitação social para a cidade de Curitiba, listadas no Artigo 60 do Plano Diretor de 2015:

“V – Diversificar as formas de acesso à habitação de interesse social, sempre adequando o atendimento à capacidade de pagamento da população beneficiada.

VI – Promover estudos e projetos de aluguel social como forma de viabilizar o acesso à habitação de interesse social aos mais diversos segmentos da população, tais como estudantes, jovens e idosos, priorizando a população de baixa renda.”

O público preferencial a ser atendido pelo aluguel seguirá o já delimitado no Plano Diretor de 2015, as famílias, os idosos e os estudantes que possuem renda inferior a três salários mínimos. O valor a ser pago de aluguel em cada unidade de habitação deve ser calculado com referencia a renda e ao tamanho da família. Caberá ao locatário o pagamento em dia do aluguel e das demais contas como luz, água e telefone. Ao poder público caberá a seleção das famílias e o controle da melhoria da situação financeira daqueles que ali habitam, para que as unidades habitacionais possam atender aqueles em situações de maior vulnerabilidade social.

Em alinhamento aos conceitos de qualidade de Cantero e Ghoubar (2008) serão propostas unidades flexíveis e adaptáveis ao crescimento das famílias, uso de materiais de alta qualidade de durabilidade por se tratar de um imóvel pertencente ao poder público e de rotatividade de habitantes e proposta de comércio e serviços. Já, seguindo os conceitos de Barros e Pina (2007) haverá a busca pela



permeabilidade visual e de fluxos, principalmente no térreo, e a conectividade visual dos espaços de lazer do conjunto habitacional com os espaços públicos, bem como promover quatro diferentes usos no projeto, habitação, lazer, comércio e serviços.

A localização na rua XV de Novembro e a destinação do térreo para um uso mais público com fluxos livres para a cidade leva a estabelecer diretrizes tanto no âmbito privado quanto público da intervenção. Portanto são adotados alguns dos doze critérios estabelecidos por Jan Gehl (2014) para a determinação de um bom espaço público:

1. Proteção contra o tráfego: oferta de segurança para os pedestres, que já ocorre nos dois calçadões, mas pode ser potencializada nas demais testadas.
2. Segurança nos espaços públicos: permitir a segurança no uso e circulação das pessoas, em qualquer horário, tanto nas atividades diurnas quanto nas noturnas. Critério que pode ser alcançado através de boa iluminação e promoção de espaços com funcionamento em diversos horários.
3. Proteção contra experiências sensoriais desconfortáveis: estratégias que melhoram as atividades ao ar livre, de maneira a aliviar os efeitos do calor, poluição e ruídos.
4. Espaços para caminhar: potencializados pela proposta de áreas públicas no térreo do conjunto e pelos fluxos livres desejados.
5. Espaços para permanência: lugares públicos agradáveis para estar critério que pode ser atendido através da proposta de praças públicas integradas ao térreo de fluxo permeável.
6. Ter onde sentar: refere-se a qualidade dos espaços públicos que podem assumir uma identidade de descanso e lazer , não somente de passagem.
7. Possibilidade de observar: garantir estratégias de implantação de projeto que garantam a possibilidade de observação dos visuais da cidade, para que as suas perspectivas possam ser contempladas.
8. Oportunidade de conversar: projeto arquitetônico e mobiliário das áreas comuns e públicos que influencia a interação entre as pessoas.
9. Locais para se exercitar: com a finalidade de garantir o incentivo por uma vida mais saudável aos moradores do conjunto habitacional.
10. Escala Humana: garantir uma relação amigável entre a nova intervenção com os cidadãos, de modo a não mudar o caráter humano do calçadão da rua XV de novembro.

11. Possibilidade de aproveitar o clima: acompanhando a lógica do entorno da intervenção, propostas de áreas ao ar livre.
12. Boa experiência sensorial: estratégias que aumentem o vínculo do cidadão com o espaço, assegurando a permanência das pessoas de maneira agradável. Critério pode ser alcançado através de áreas públicas com paisagismo atrativo para permanência.

#### 7.1. PREMISSAS DO PARTIDO

As premissas do partido serão listadas a partir da síntese das diretrizes já citadas no trabalho, serão, portanto norteadoras na elaboração do projeto e na tomada de decisões ao longo do processo.

- i. Materiais com durabilidade e qualidade.
- ii. Unidade habitacionais de diversas tipologias e tamanhos.
- iii. Fluxos livres e integrados com os calçadões no térreo.
- iv. Programa multiuso – habitacional, comércio, serviços e lazer.
- v. Praça ao centro da quadra (qualidade ambiental e espaço de lazer público).
- vi. Unidades flexíveis e passíveis de mudança de configuração interna.
- vii. Respeito à escala humana – gabarito mais baixo na Rua XV de Novembro.
- viii. Respeito à paisagem urbana - ao painel do Poty Lazzarotto e aos calçadões.
- ix. Áreas comuns de lazer e destinadas a prática de esportes (que atendam toda a diversidade de moradores).
- x. Qualidade socioambiental - a ser atingida pelo atendimento dos critérios para obtenção do Selo Casa Azul da CAIXA.

#### 7.2. PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

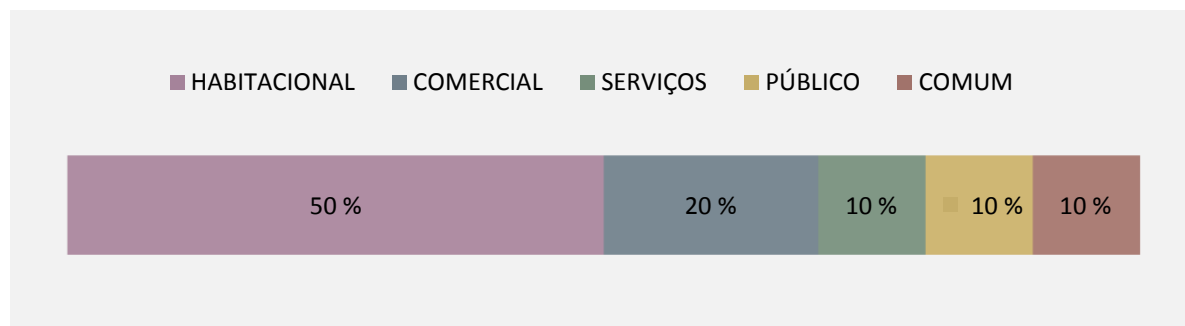
O programa de necessidades a seguir se consolidou a partir da interpretação das diretrizes de projeto e premissas do partido, abordados anteriormente no trabalho. E, portanto, alinha-se aos objetivos do programa de aluguel social.

Tabela 3 – Programa de Necessidades

SETOR HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidade habitacional de 1 dormitório (destinado a idosos, jovens casais ou jovens solteiros).</li> <li>- Unidade habitacional de 2 dormitórios (destinado a famílias com até 2 filhos).</li> <li>- Unidade habitacional de 3 dormitórios (destinado a famílias com 3 ou mais filhos).</li> </ul>
SETOR COMERCIAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unidades destinadas a comércio</li> <li>- Unidades destinadas ao setor de alimentação</li> </ul>
SETOR DE SERVIÇOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Escritórios de pequeno porte</li> <li>- Escritórios cooperativos</li> <li>- Coworking e exposições</li> </ul>
SETOR DE USO COMUM	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Horta</li> <li>- Bicicletário</li> <li>- Academia</li> <li>- Playground</li> <li>- Salão de festas</li> <li>- Salão de jogos</li> <li>- Áreas de convivência e estar</li> </ul>
SETOR DE LAZER PÚBLICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mall</li> <li>- Praças alimentação</li> <li>- Praça descoberta</li> </ul>

Fonte: Autoria própria, 2015.

Gráfico 3 – Porcentagem do projeto destinado a cada programa de necessidades



Fonte: Autoria própria, 2015.

Para efeitos de pré-dimensionamento, adota-se como situação a unificação dos treze lotes somando 4660m<sup>2</sup>. De acordo com o coeficiente de aproveitamento igual a cinco, a intervenção poderá totalizar 23300 m<sup>2</sup> construídos. Aproximadamente 50% da área a ser construída será destinada ao principal programa, o habitacional. Portanto serão 11650m<sup>2</sup> da intervenção para unidades habitacionais de diferentes dimensões destinadas ao aluguel social.

A contabilização de unidades habitacionais que podem ser produzidas se dá pela seguinte lógica. É estabelecido 27m<sup>2</sup> de áreas comuns a todos os apartamentos, composta por sala cozinha, lavanderia e banheiro. As diferentes tipologias tem as dimensões definidas pela soma de 8m<sup>2</sup> a cada unidade de dormitório, área estabelecida para a acomodação de duas pessoas confortavelmente em cada quarto. Desta maneira temos os valores preliminares de unidades habitacionais de área igual a 35, 43, 51 e 59m<sup>2</sup>.

A partir do valor de 11650m<sup>2</sup> destinados ao programa habitacional, da dimensão das unidades e da porcentagem destinada a cada tipologia, conclui-se que poderão ser produzidas 270 unidades habitacionais com 520 dormitórios. Contabiliza-se uma população de aproximadamente 1040 pessoas beneficiadas com o acesso a moradia em região central através do aluguel social.

## 8. O PROJETO

O projeto arquitetônico de habitação coletiva destinada ao aluguel social segue as premissas de partido traçadas como ideais e o programa de necessidades proposto. Portanto a concepção do projeto tende a esta alinhada com a conceituação teórica ate aqui desenvolvida, ao mesmo tempo em que respeita as condicionantes locais, levantadas a partir da escolha do terreno.

### 8.1. CONCEITO E PARTIDO

A partir da observação e análise da área de intervenção, elaborou-se o mapa síntese do terreno que exemplifica graficamente as principais condicionantes físicas do local. Desta maneira os conceitos que dão partido ao projeto alinham-se a realidade da implantação deste.

A presença de duas ruas destinadas exclusivamente a pedestres (a Rua Monsenhor Celso e a Rua XV de Novembro) sugere a grande vocação do térreo para este publico. Já a sua localização no centro da cidade dita a necessidade de áreas destinadas ao comércio e lazer, dando então um caráter multifuncional ao edifício.

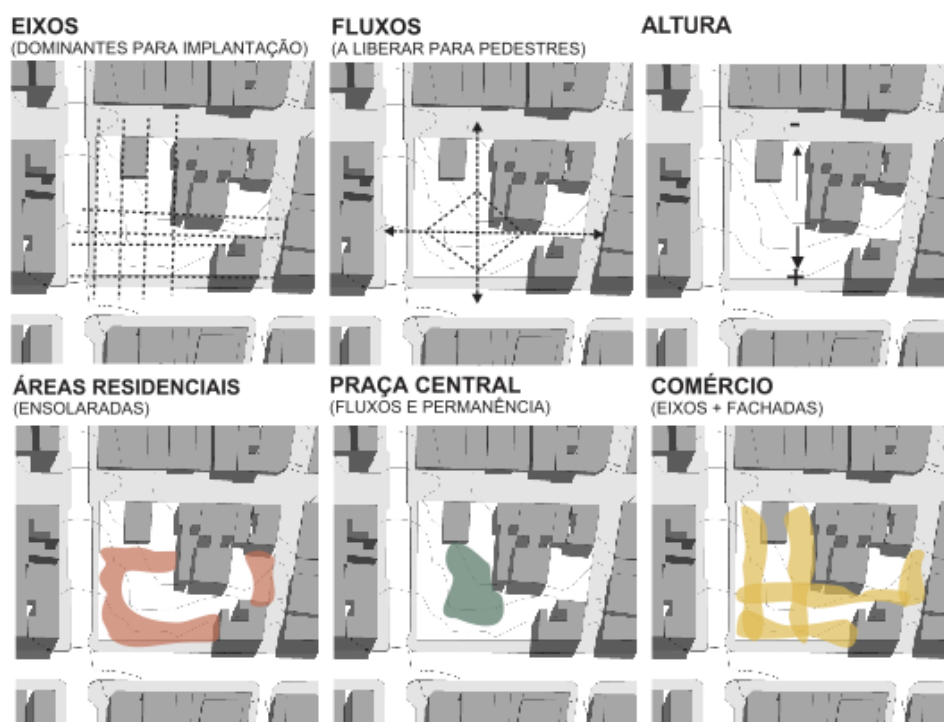


Figura 42 – Estudos da área de intervenção  
Fonte: Autoria própria, 2015.

A área de intervenção formada pela unificação de treze lotes gera eixos que propiciam a organização da ocupação e dos fluxos. Partindo destes eixos são definidos os principais fluxos de pedestres e as áreas mais propícias para implantação dos edifícios.

Nas áreas mais ensolaradas do terreno são definidas as posições dos edifícios residenciais destinados ao aluguel social. Com o objetivo de atingir o público com o comércio, define-se sua área mais periférica na quadra. Unindo com a premissa de liberação de meio de quadra para criação de praças internas, os comércios se desenvolvem com fachada para rua e para a praça.

## 8.2. DESENVOLVIMENTO DA PROPOSTA

O desenvolvimento da proposta assume as diferentes tipologias de uso e as diferentes alturas de edifícios das ruas do entorno. Deste modo o projeto ganha a forma de vários edifícios. São edifícios de alturas, usos, fachadas e sistemas estruturais diferentes. Outra proposta são os terraços dos edifícios utilizados como jardins. São propostos dois eixos de circulação de pedestres cobertos por edifício passarela e por cobertura de vidro, estes eixos cortam o térreo sem obstáculos, podendo servir como um caminho alternativo a quem passa na região.

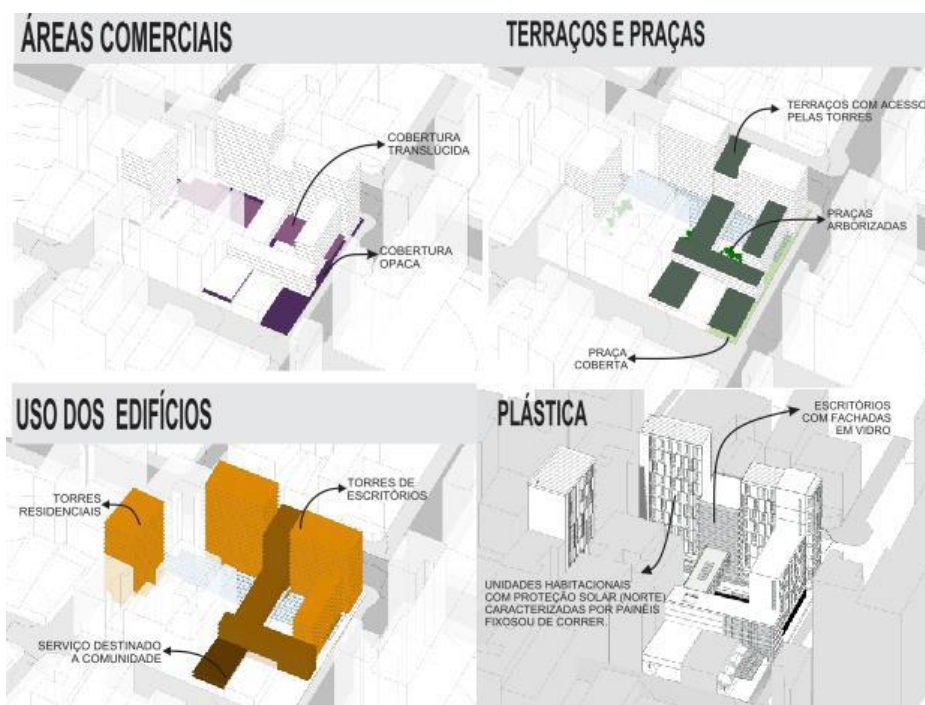


Figura 43 – Desenvolvimento da proposta  
Fonte: Autoria própria, 2015.

Deste modo os edifícios não se fecham a cidade, torna-se atrativo para o pedestre e mais dinâmico para os moradores que possuem acesso aos serviços com facilidade e dispõe da vida urbana no seu cotidiano.

### 8.3. UNIDADE DE HABITAÇÃO

As unidades habitacionais são formadas a partir de um módulo em comum a todos os ambientes. Tornando a composição do edifício mais lógica tanto plasticamente quanto para a estrutura. As três tipologias seguem lógicas parecidas de compor os ambientes. A proposta é baseada em unidades duplex onde se utilizam as circulações horizontais como área dos apartamentos nos pavimentos superiores. Se ganha um módulo da circulação horizontal e surge então um pé direito duplo que colabora com o conforto ambiental das unidades.



Figura 44 – O módulo  
Fonte: Autoria própria, 2015.



Figura 45 – As unidades habitacionais  
Fonte: Autoria própria, 2015.

Quando se trata de apartamentos de um quarto, o mezanino fica livre de obstáculos visuais sem problemas com a privacidade. Se ganha, portanto, além de iluminação natural em todos os ambientes, ventilação natural e cruzada no apartamento. Nas unidades maiores, há a necessidade de manter os aspectos de conforto ambientais aliados a privacidade dos moradores. Deste modo, usam-se portas que correm totalmente e abrem o quarto para o mezanino.

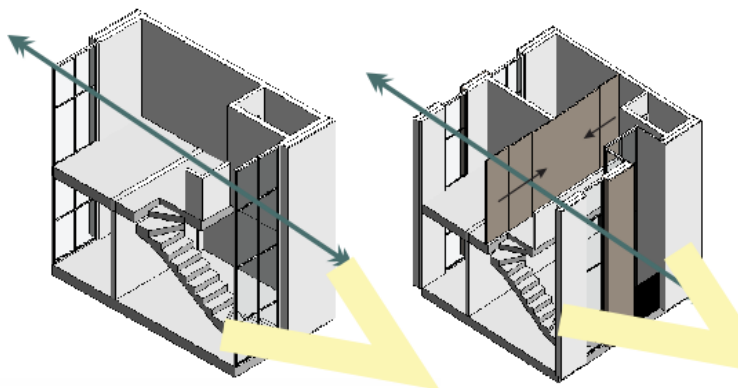


Figura 46 – Conforto ambiental nas unidades habitacionais  
Fonte: Autoria própria, 2015.

#### 8.4. RESULTADO

O resultado plástico dos edifícios residenciais nada mais é do que o resultado da composição das suas unidades verticalmente. Trabalha-se com planos opacos e transparentes, utilizando madeira, concreto e vidro. Já os edifícios destinados a escritórios recebem um tratamento envidraçado. Há uma grande área destinada aos pedestres, sendo composta de passagens, praças cobertas e descobertas, áreas de alimentação e comércio.

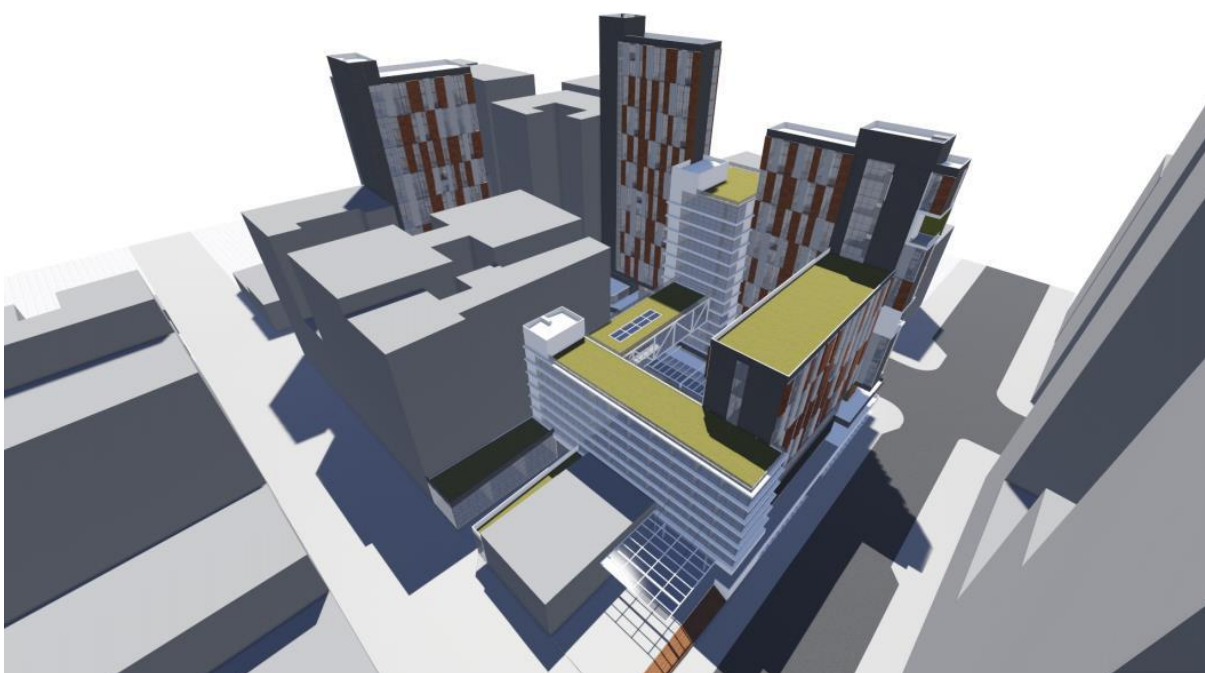


Figura 47 – Perspectiva geral do projeto  
Fonte: Autoria própria, 2015.



## 9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa apresentou uma síntese dos aspectos históricos referente às políticas de habitação social no Brasil, a fim de buscar uma compreensão das raízes do panorama atual, que tem como premissa o acesso à moradia por meio da propriedade. Buscou-se também alternativa à solução adotada atualmente, a partir de estudos de programas de aluguel social em outras cidades e países, para a compreensão dos programas e das características arquitetônicas destas unidades habitacionais.

O aluguel social foi abordado dentro de um contexto de discussões atuais que ocorrem na cidade, como a aprovação do Programa Aluguel Social na Câmara Municipal de Curitiba que se deu paralelamente a execução do trabalho. Para os estudos de área de intervenção e para as premissas de partido houve a busca por alinhamento das diretrizes do Plano Diretor de 2015 acerca do assunto.

Portanto, ao longo da pesquisa, buscou-se um entendimento sobre as alternativas de acesso à moradia, conceitos de qualidade socioespacial - que são necessários para o entendimento das necessidades arquitetônicas das habitações de interesse social - e estratégias de implantação na cidade que tornam a habitação coletiva destinada ao aluguel social uma intervenção interessante e benéfica para o cidadão, para a sociedade e para a cidade.

## REFERÊNCIAS

ARCHDAILY, **Unite d'habitation.** 2010 .Disponível em: <[www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier](http://www.archdaily.com/85971/ad-classics-unite-d-habitation-le-corbusier)> Acesso em: 18/06/2015

BALANCO, Andrés G., CIBILS, Vicente Fretes, MUÑOZ, Andrés F. **Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe.** Banco Interamericano de Desenvolvimento, 2014

BALTRUSIS, Nelson; MOURAD, Laila N. **Politica habitacional, regulação do solo e aluguel social no Brasil.** 2014

BARBON, Ângela. **Políticas de Habitação de Aluguel, o caso de São Paulo.** Palestra do Fórum Internacional sobre Aluguel Social, 2015.

BARROS, Raquel; PINA, Silva; Mikami G. **Conceitos humanizadores como Estratégia de projeto sustentável de habitação social.** NUTAU-USP, 2007.

BISCHOF, Raphael; KLINTOWITZ, Danielle; REIS, Joyce. **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade.** Ministério das cidades, Brasília, 2010.

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil. 1994, p. 711-732.** Disponível em: <[www.analisesocial.ics.ul.pt](http://www.analisesocial.ics.ul.pt)> Acesso em 19/04/2015

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria .** 5. ed. São Paulo, SP: Estação Liberdade, 2011.

BRASIL. Artigo 22, da Lei nº 8.742/93, de 07 de Dezembro de 1993. **Legislação Federal.**

BRASIL. **Constituição Federal.** Brasília, 1988.

BRASIL. **Estatuto da cidade lei 10.257, de 2001**. 2001.

BRASIL. **Lei nº 9.800**, de 03 de janeiro de 2000. **Câmara municipal de Curitiba**. Paraná, 2000.

BRASIL. Projeto de lei 005.00047, de 2015. **Assembleia legislativa**, Paraná.

BRASIL. Projeto de Lei 005.00078, de 2013. **Assembleia legislativa**, Paraná.

BRASIL. Projeto de Lei 031.00009, de 26 de outubro de 2013. **Assembleia legislativa**, Paraná.

BRASIL. Projeto de Lei 031.00053, de 2104. **Assemblei legislativa**, Paraná.

BRASIL. Projeto de Lei 031.00059, de 01 de outubro de 2014. **Assembleia legislativa**, Paraná.

CAIXA. **Minha casa minha vida**. Disponível em: <[www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana](http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana)>. Acesso em: 13/05/2015

CANTERO, Joao. GHOUBA, khaled. **Sobre a sustentabilidade da produção publica de habitações populares para a “locação social na cidade de São Paulo”**. NUTAU – USP, 2008.

COHAB. **Apresentação**. Disponível em: <[www.cohabct.com.br](http://www.cohabct.com.br)>. Acesso em: 15/05/2015

COHAB-CT. **41 anos de planejamento e realizações**. Curitiba, Fundação Cultural de Curitiba, 2006.

COSTA, Márcio Da. **Habitação de interesse social: Mutabilidade e certificação pereira**. 2014

CURITIBA. **Decreto Municipal 1.221/2011**. Paraná, 2011.

D'OTTAVIANO, Camila. **Diagnostico do aluguel em Curitiba, brasil**. Palestra do Fórum Internacional sobre Aluguel Social, Paraná, 2015.

*DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT, **National Planning Policy Framework**, United Kingdom, 2012.*

*DEPARTMENT FOR COMMUNITIES AND LOCAL GOVERNMENT. **Planning Policy Framework**. United Kingdom, 2012.*

GEHL, Jan. **Cidades para pessoas**. Editoria perspectiva, 2014

GREATBUILDINGS, **Unite d'habitation Marseille**. Disponível em: <[www.greatbuildings.com](http://www.greatbuildings.com)> Acesso em: 18/06/2015

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censos demográficos dos anos de 2010**. IBGE, Rio de Janeiro, 2010.

*INSTITUTO DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES. **Alquilar se puede**. Buenos Aires, 2015. Disponível em: <[www.alquilarsepuede.buenosaires.gob.ar](http://www.alquilarsepuede.buenosaires.gob.ar)>. Acesso em: 07/06/2015*

IPARDES. **Programas sociais na Região Metropolitana de Curitiba**: demandas sociais e gastos públicos em habitação, saneamento, saúde e educação. Curitiba, 1988.

IPPUC. **Cidade de Curitiba 1971/1983**: inventário. Curitiba.

IPPUC. **Habitação, análise censo 2010**. 2012.

IPPUC. **Numero de ocorrências e edificações abandonadas, invadidas e transformadas em mocos nos bairros de Curitiba**. Fonte de dados SMU, 2012.

IPPUC. **Plano diretor 2004, o planejamento urbano de Curitiba**. Paraná, 2004.

IPPUC. **Política habitacional de interesse social: plano e desfavelamento**. Curitiba, 1976.

IPPUC. **Revisão 2014 do Plano Diretor de Curitiba**. Paraná, 2014.

JOHN, Vanderley Moaccyr, PRADO, Racini Tadeu. **Boas práticas para habitação mais sustentável**. São Paulo : Páginas & Letras - Editora e Gráfica, 2010.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

*LEGISLATION FROM UNITED KINGDOM. **Housing and Regeneration. Act, 2008.***

Disponível em: <[www.legislation.gov.uk](http://www.legislation.gov.uk)>. Acesso em: 15/05/2015

MARICATO, Eminia. **Moradia social**: Condição para cidades melhores. Publicação na revista construção e mercado, pini,2004.

MARICATO, Ermínia. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MARICATO, Ermínia; LOCONTE, Wanderley. **Habitação e cidade**. 7.ed. 4. tiragem. São Paulo, SP: Atual, 1997.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. 5. Ed. Petrópolis: Vozes, 2011.

**Memória da Curitiba urbana**: planejamento urbano: concepção & prática. Curitiba: IPPUC; 1991.

MONTEYS, Xavier. **Le Corbusier**. Obras e projetos. Editora Gustavo, Gili, Espanha, 2005

MOREIRA, Tomás Antônio. **Política habitacional e locação social em Curitiba**. 2014.

MOURA, Rosa; FIRKOWSKI, Olga Lucia. **Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na Região Metropolitana de Curitiba**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009.

NEGRELOS, Eulalia Portela. Recentes Políticas Habitacionais no Brasil. **Habitação e Cidade**. V. 5, 2013.

*NEW YORK CITY HOUSING AUTHORITY, **Housing Choice Voucher Program Administrative Plan, 2004.***

OLIVEIRA, Leticia; ULTRAMARI, Clovis. **Política habitacional e descentralização político/administrativa: um estudo do processo no Município de Curitiba/PR.** 2013. 117 f. Dissertação (Mestrado) - Pontifícia Universidade Católica do Paraná. - Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2013.

ONU. **Declaração Universal dos Direitos Humanos.** 1948. Disponível em: <[www.unicrio.org.br/img/DeclU\\_D\\_HumanosVersoInternet.pdf](http://www.unicrio.org.br/img/DeclU_D_HumanosVersoInternet.pdf)> Acesso em 19/04/2014

PAC. **Números do maior programa habitacional do país.** Disponível em: <<http://www.pac.gov.br>>. Acesso em: 22/04/2015

PREFEITURA DE CURITIBA. **Imigração.** Disponível em: <[www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/historia-imigracao](http://www.curitiba.pr.gov.br/conteudo/historia-imigracao)>. Acesso em: 20/06/2015

*RENTED HOUSING SECTOR. **2010 to 2015 government policy.** United Kingdom, 2010.* Disponível em: <[www.gov.uk/government/publications/2010-to-2015-government-policy-rented-housing-sector](http://www.gov.uk/government/publications/2010-to-2015-government-policy-rented-housing-sector)>. Acesso em: 18/05/2015

ROGAR, RENATA. **O aluguel social como forma de efetivação do direito à moradia: a funcionalização da responsabilidade do estado na espécie.** Rio de Janeiro, 2014.

ROLNIK, Raquel. **É possível uma política urbana contra a exclusão?** 2002

ROLNIK, Raquel. **Moradia adequada é um direito.** Jornal o estado de são Paulo. 2009.

ROLNIK, Raquel. **Por um novo lugar para os velhos centros.** Jornal o estado de são Paulo, São Paulo, 2006.

ROLNIK, Raquel; BALBIM, Renato. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília Ministério das Cidades, dezembro de 2005.

ROSSBACH, Ana Cláudia. As outras dimensões da política habitacional no Brasil. **Habitação e cidade**. V. 5, 2013.

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA. **Paisagem urbana da rua XV de novembro**. Disponível em: <[www.patrimoniocultural.pr.gov.br](http://www.patrimoniocultural.pr.gov.br)>. Acesso em: 23/06/2015

SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO URBANO. **Coordenação da região metropolitana de Curitiba**. Disponível em: <[www.comec.pr.gov.br](http://www.comec.pr.gov.br)>. Acesso em: 20/06/2015

SECRETARIA. **Localização de serviços de saúde**. Disponível em: <[www.saude.curitiba.pr.gov.br](http://www.saude.curitiba.pr.gov.br)>. Acesso em: 23/06/2015

SEHAB. **Instrução Normativa**, 01/03, de 2003.

SEHAB. **Instrução Normativa**, nº01, de 2004.

SILVA, Helena M. B. **O centro de São Paulo**: que futuro para a habitação. 2001.

SUMA, Stefania. **Le Corbusier**. Folha de São Paulo, São Paulo, 2011. Coleção Folha grandes arquitetos, v. 5, p. 80

*TECTONIQUES ARCHITECTURE & INGÉNIERIE. L'îlot 32 à La Duchère, Lyon - Habiter la métropole*. 2004

VIGLIECA E ASSOCIADOS. **A Vila Dos Idosos**. 2015. Disponível em <[www.vigliecca.com.br](http://www.vigliecca.com.br)>. Acesso em: 12/06/2015

ZIGZAG ARQUITECTURA. Mieres Social Housing. 2015. Disponível em: <[www.zigzagarquitectura.com](http://www.zigzagarquitectura.com)>. Acesso em: 13/06/2015

## APÊNDICE – PROJETO ARQUITETÔNICO



# O ALUGUEL SOCIAL

1.1.1. Objetivo Geral  
Desenvolver projeto arquitetônico de habitação coletiva para **aluguel social no centro da cidade de Curitiba**, com o objetivo de diversificar o tipo de acesso à moradia social e ampliar o atendimento as demandas, bem como implanta-las em áreas que possibilitem o **desenvolvimento social, cultural e econômico dos cidadãos**.

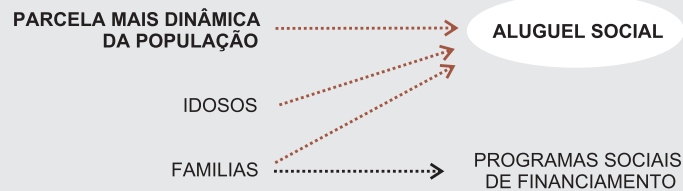
1.1.2. Objetivos Específicos  
• Popor diferentes tipologias habitacionais para atender a diversidade da demanda por aluguel social  
• Popor soluções arquitetônicas com estratégias de qualidade socioambiental e o uso de materiais com alta durabilidade e qualidade.  
• Pmover a reabilitação do centro através da habitação.



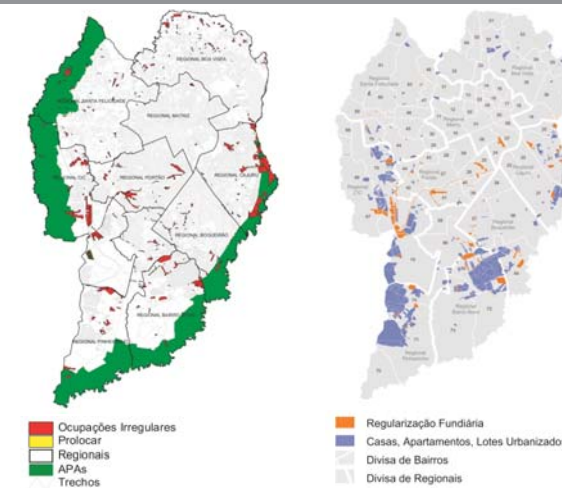
Ao analisar uma escala municipal, que reflete a situação geral das grandes cidades, os índices de carência habitacional são alarmantes. **O déficit habitacional permanece, em porcentagem, estático nos últimos três censos demográficos** realizados pelo IBGE, em 1911, 2000 e 2010. São 7,8 % dos domicílios de Curitiba em situações não adequadas para a moradia, somando uma carência habitacional de 49.706 unidades.

Em mapeamentos realizados pelo IPPUC em 2006, acerca de ocupações irregulares e produção de unidades habitacionais pela COHAB, fica clara a **segregação espacial social da cidade**. A ocupação da população de baixa renda se dá nas periferias da cidade, enquanto as regiões dotadas de infraestrutura urbana consolidada são destinadas à habitação daqueles em melhores situações financeiras. Em contrapartida, o **Centro encontra-se em uso essencialmente comercial e de serviços, com áreas subutilizadas** que poderiam cumprir sua função social a partir do provimento de unidades habitacionais.

Com a crescente discussão acerca de programas habitacionais de aluguel social e com as atuais diretrizes da cidade para a implantação de estudos e políticas do gênero, o aluguel social tende a se consolidar como um modo de acesso à moradia digna. Em **alinhamento com as diretrizes traçadas para o aluguel social em Curitiba** e em proposta de solução para a redução do déficit habitacional e do crescimento horizontal da cidade, que resulta em altos investimentos em infraestrutura para a periferia, este trabalho visa o desenvolvimento de um projeto arquitetônico de habitação coletiva para aluguel social no centro da cidade.



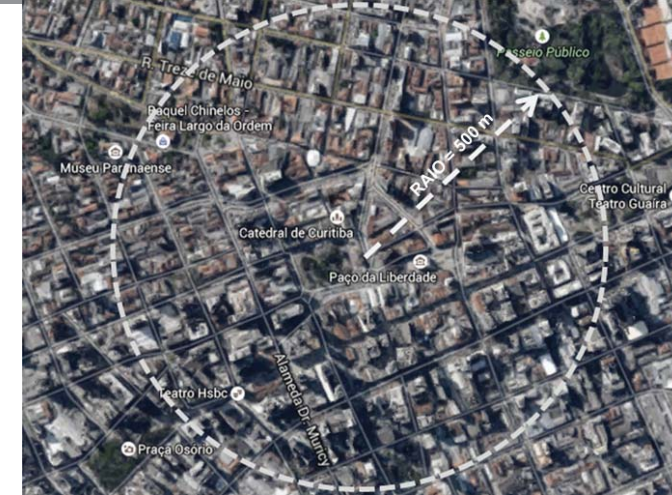
# ONDE ESTÁ O PÚBLICO?



Em análise aos mapas elaborados pelo IPPUC(2012), tem-se a incidência de habitações irregulares e a produção de habitações de interesse social nas regiões mais **periféricas de Curitiba**, reforçando a segregação social na cidade e gerando altos custos ao município relacionados a regularização fundiária e **investimentos em infraestrutura**, que ao invés de aproveitar e melhorar a já existente, precisa-se expandir horizontalmente para atender estas unidades.

A **região central** da cidade foi escolhida como área de intervenção a partir de variados fatores. **A aplicação das propostas do Plano Diretor de 2015** como o SEHIS de vazios, utilizando imóveis vazios ou subutilizados que possuem toda infraestrutura urbana para promoção de habitação social. A análise da habitação social na cidade que demonstrou ser necessária a implantação de unidades nas regiões mais centrais, tanto pela **disponibilidade de infraestrutura quanto pelo fácil acesso aos locais de trabalho**. A necessidade de reabilitação do centro, tendo como proposta a reabilitação a partir da habitação social. A aplicação de política de aluguel social na região que garante que uma mesma unidade habitacional atenda mais pessoas ao longo de sua vida útil. E a facilidade de desenvolvimento econômico, cultural e pessoal que a região proporciona aos habitantes.

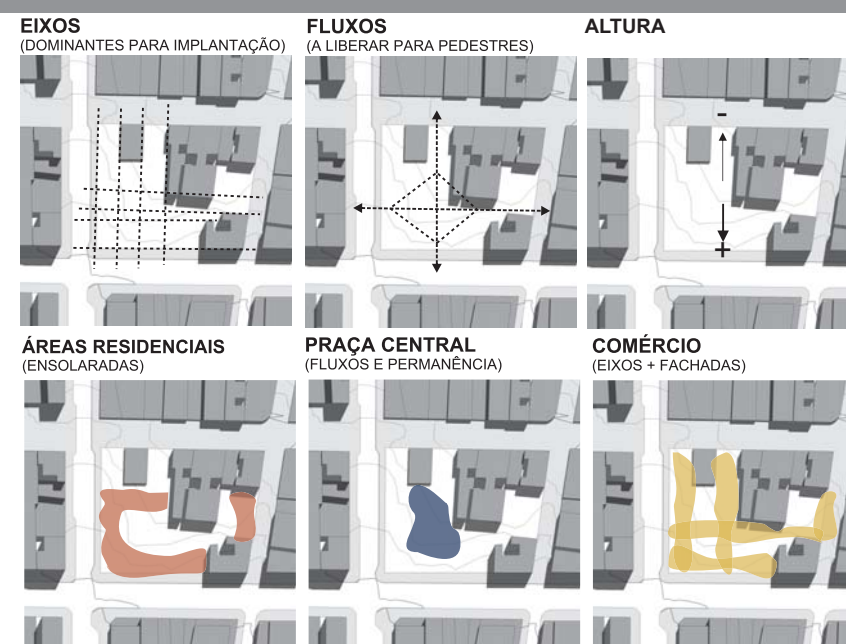
# ONDE IMPLANTAR O ALUGUEL SOCIAL?



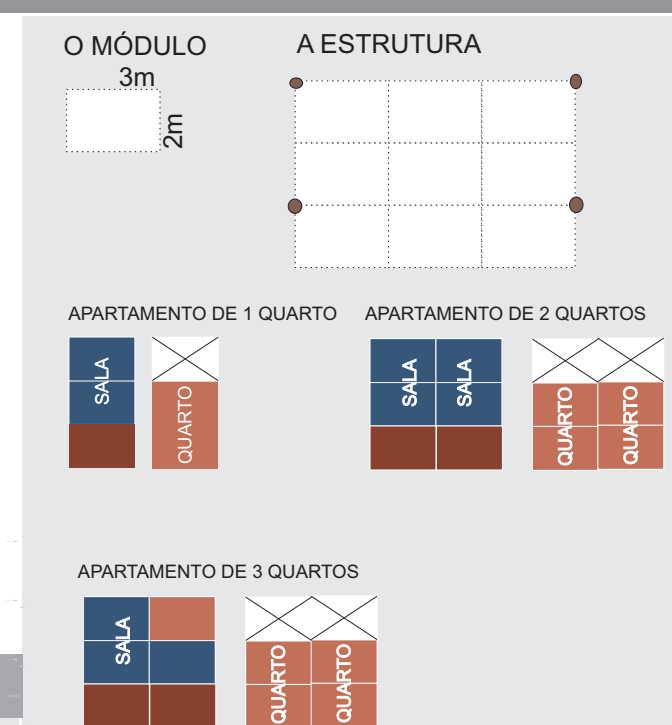
# MAPA SÍNTESE



# PLANO DE OCUPAÇÃO



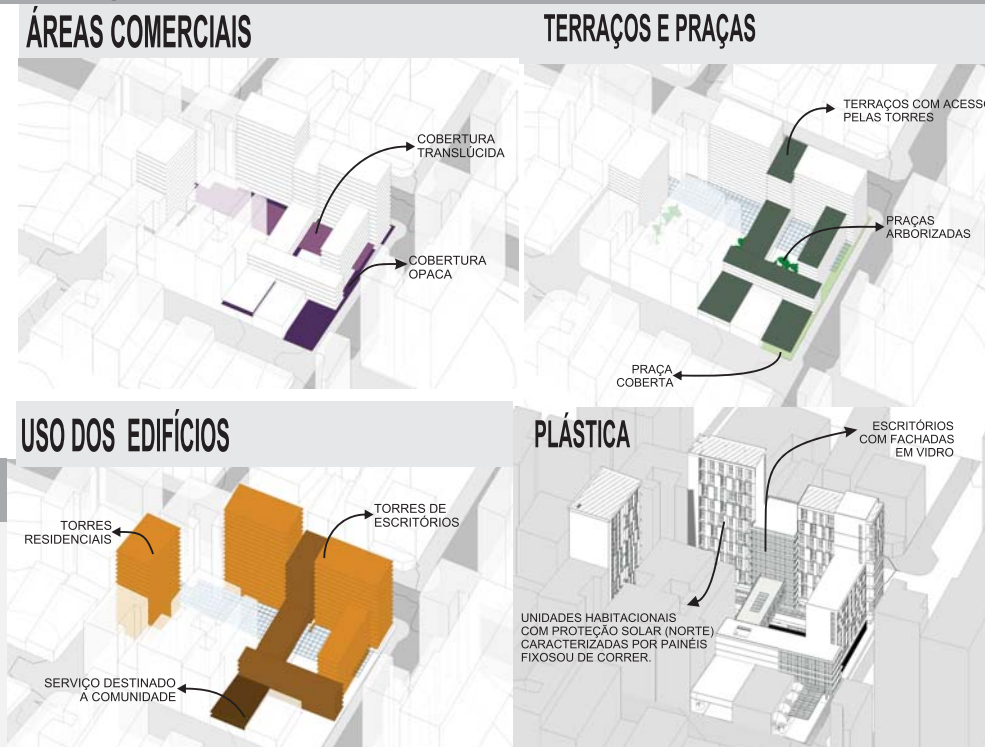
# MÓDULOS RESIDENCIAIS E ESTRUTURA



# EQUIPAMENTOS PÚBLICOS E TRANSPORTE

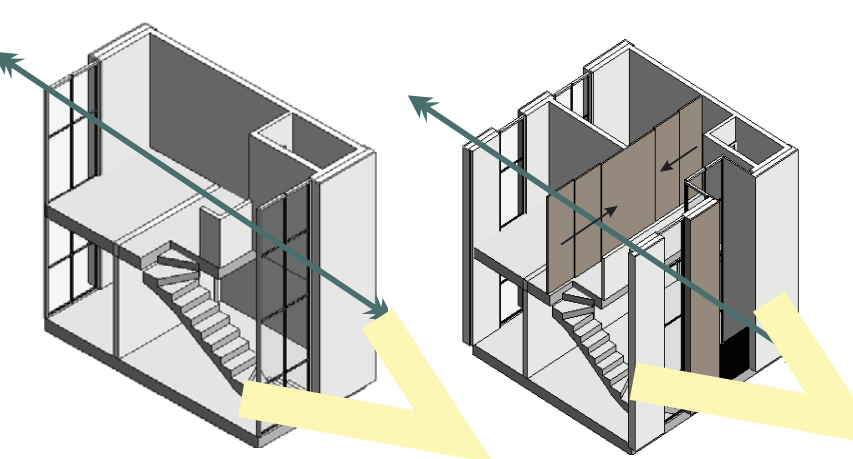


# SOLUÇÕES FUNCIONAIS, PLÁSTICAS E FORMAIS



# AS UNIDAS HABITACIONAIS

# VENTILAÇÃO E INSOLAÇÃO



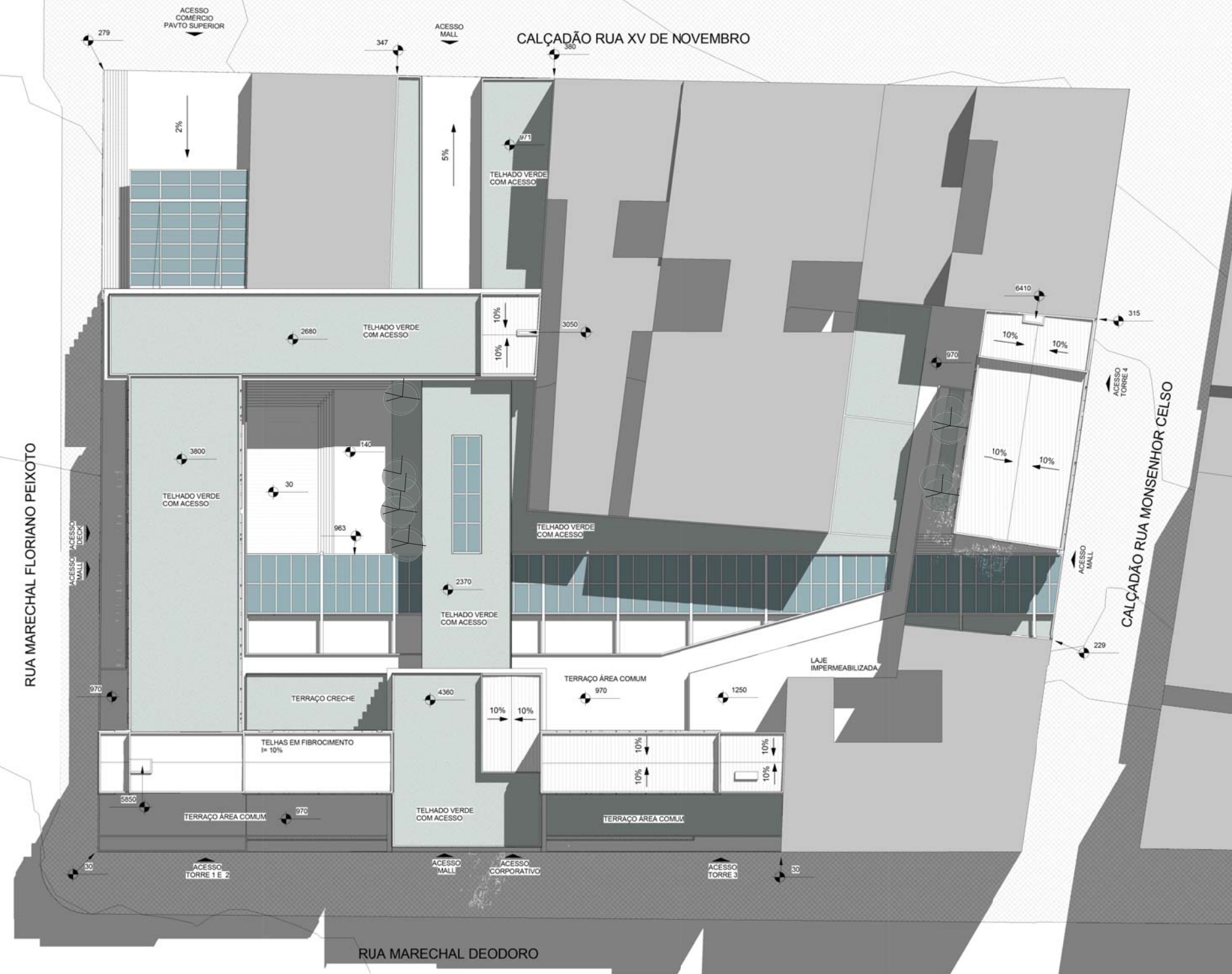
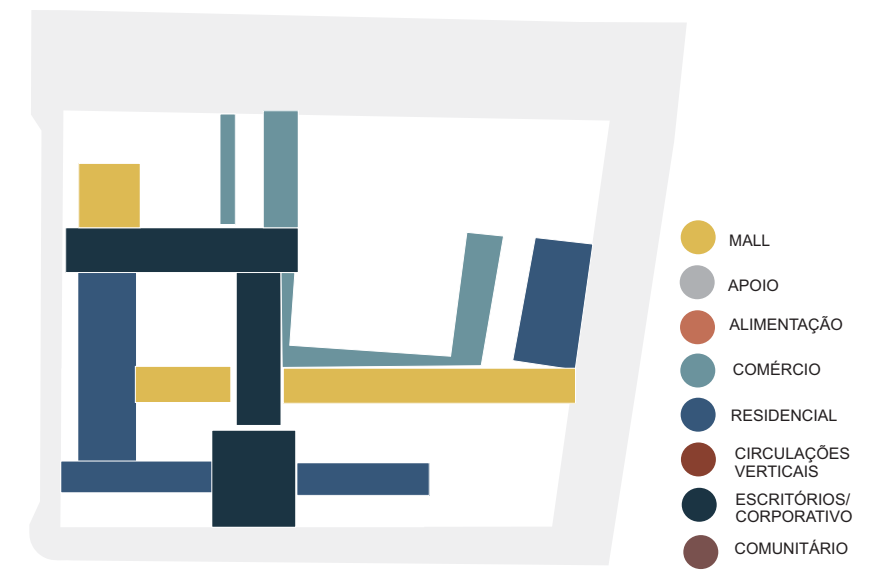
# PROGRAMA DE NECESSIDADES



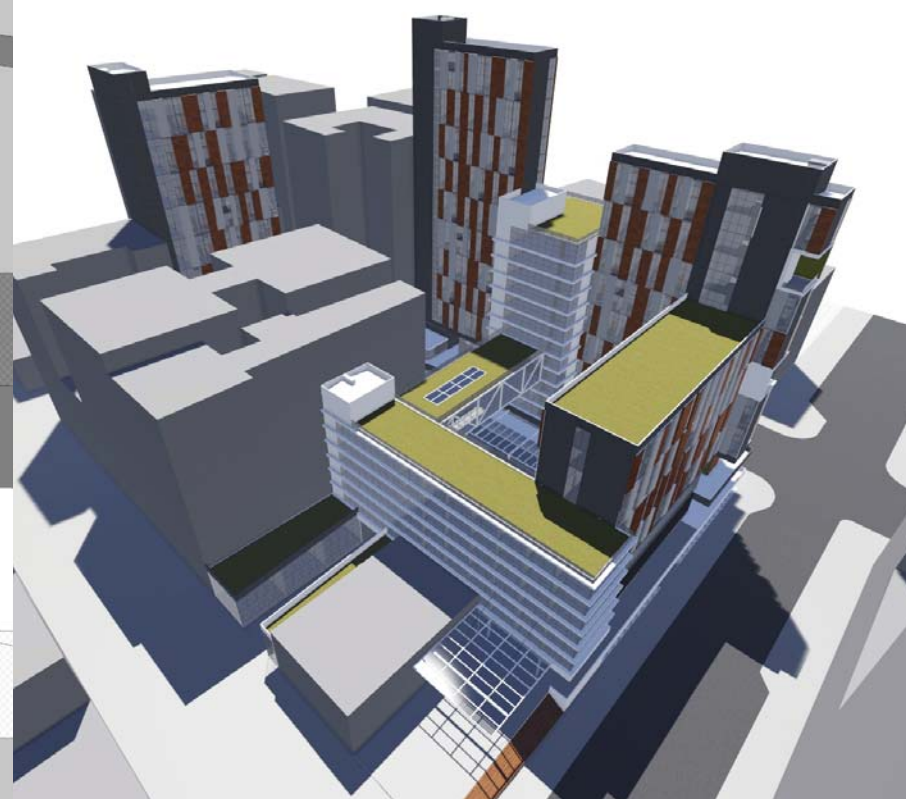
# HABITAÇÃO COLETIVA DESTINADA AO ALUGUEL SOCIAL NO CENTRO DE CURITIBA



OS USOS DO NÍVEL



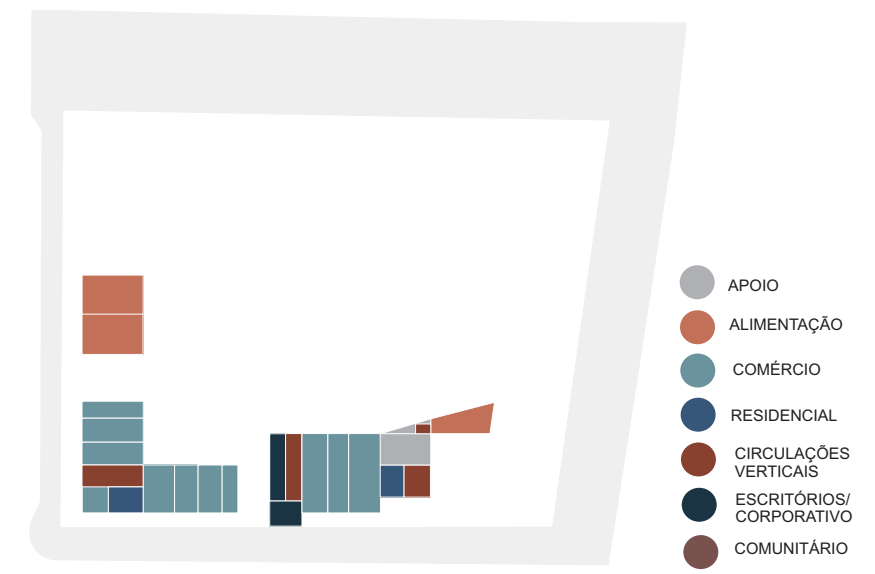
PERSPECTIVA AÉREA



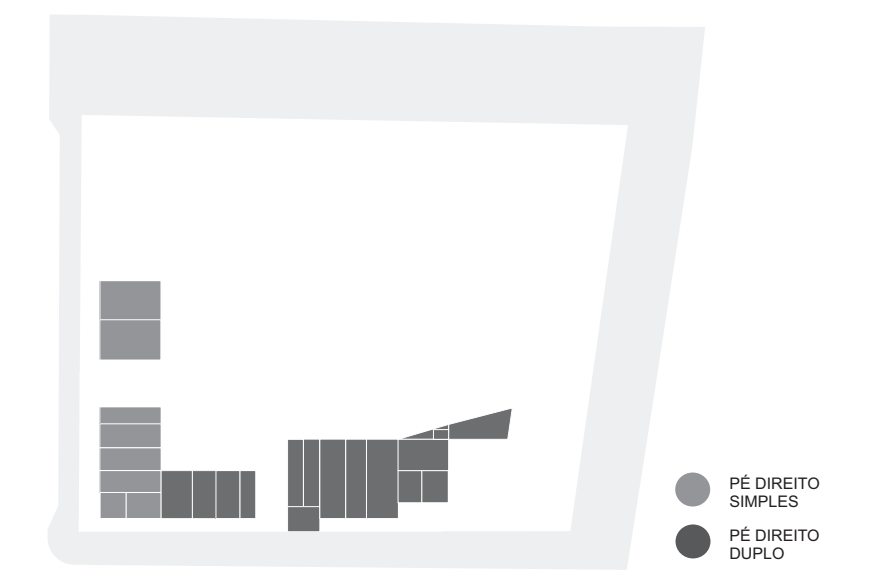
ESCALA 1:250



OS USOS DO NÍVEL



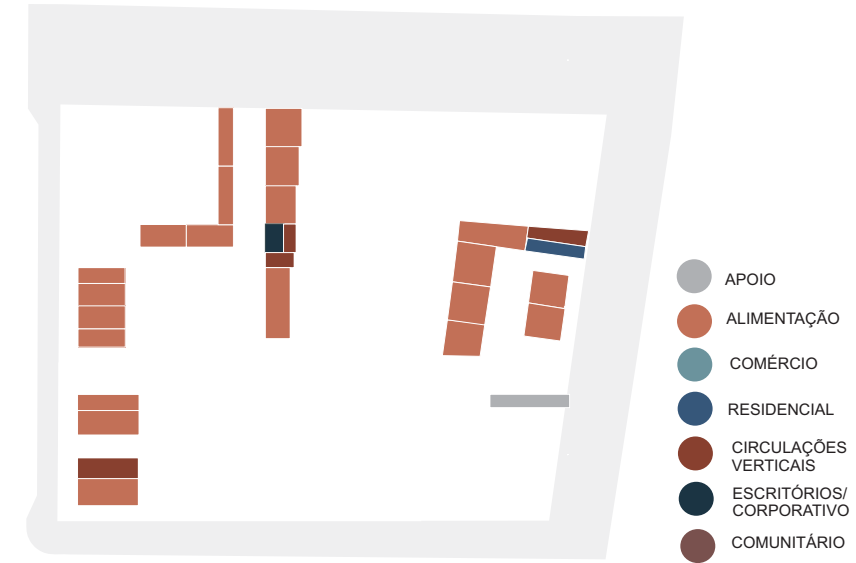
ALTURAS DO NÍVEL



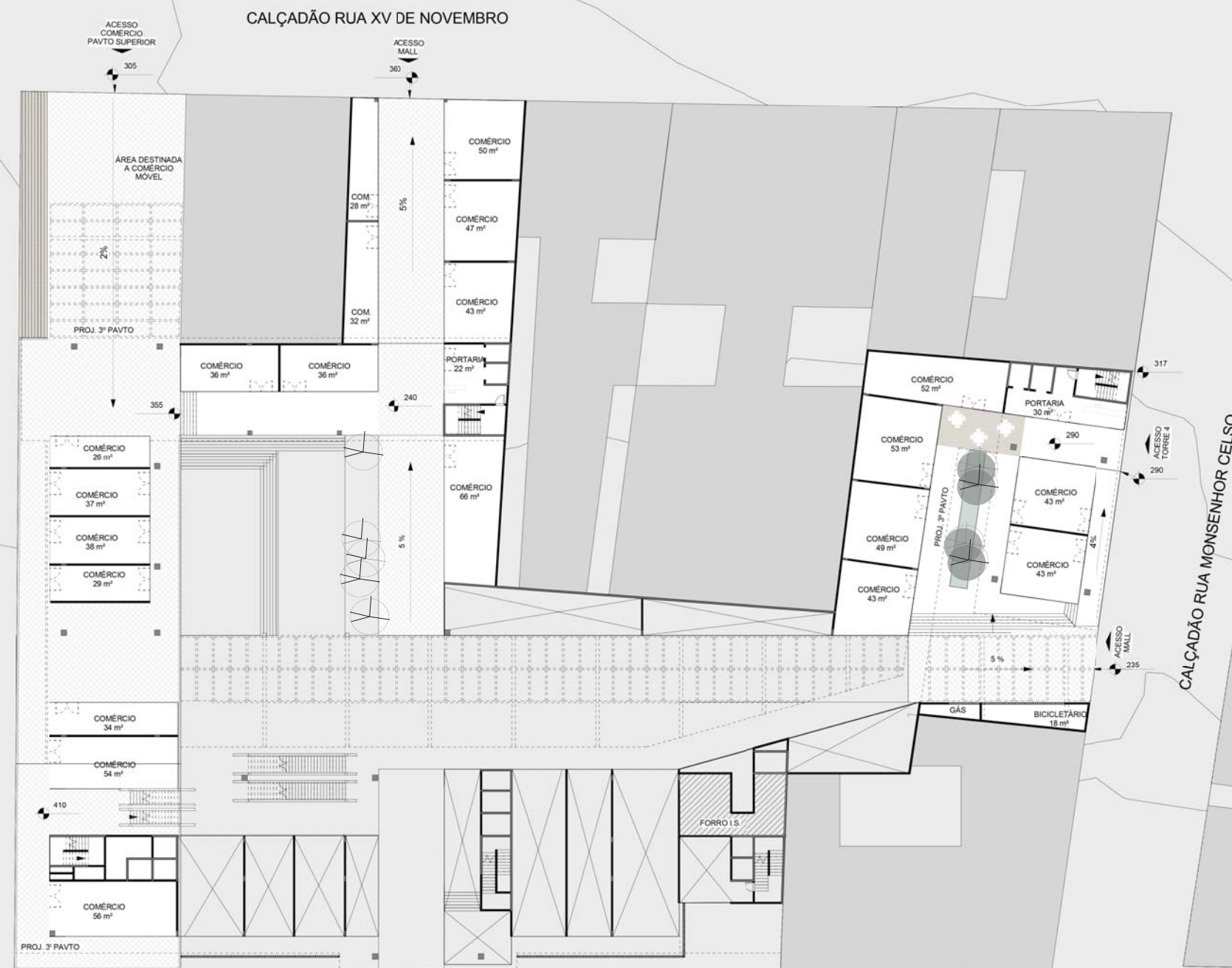
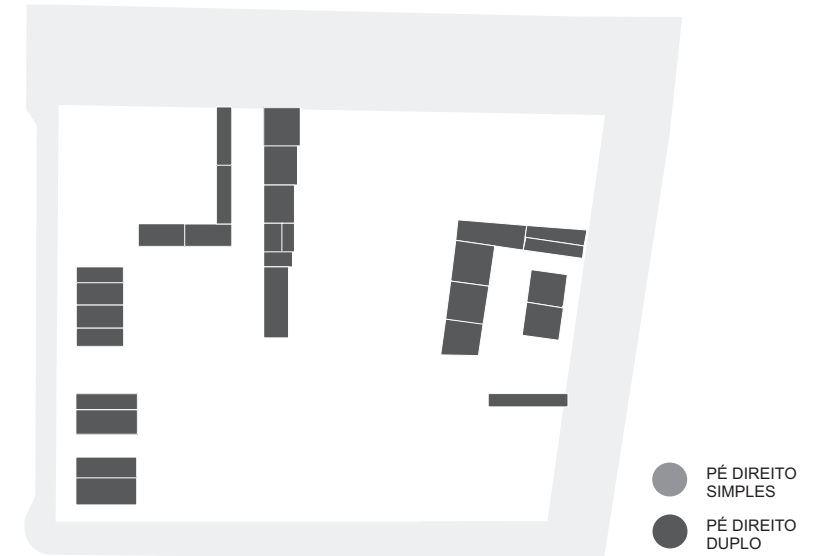
ESCALA 1:250



OS USOS DO NÍVEL



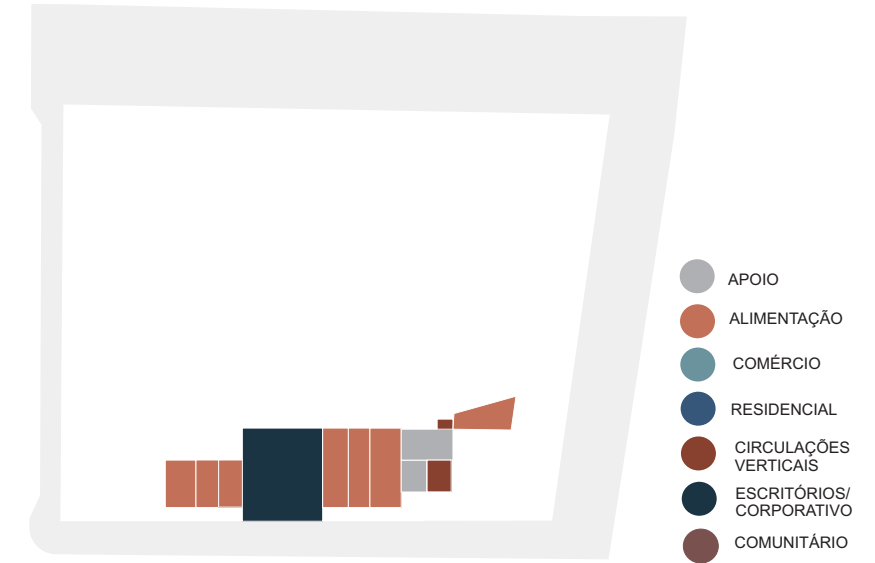
ALTURAS DO NÍVEL



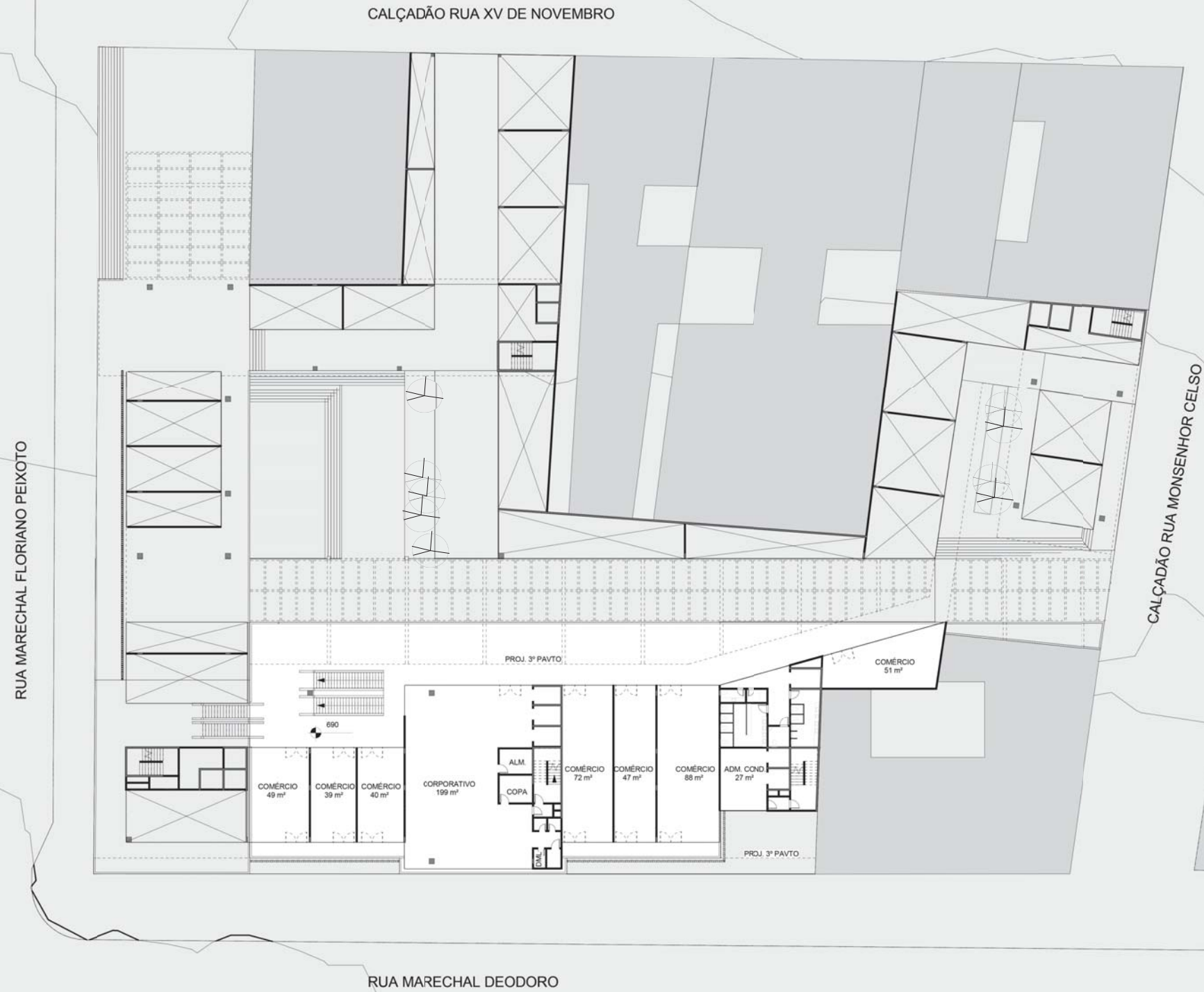
ESCALA 1:250



OS USOS DO NÍVEL



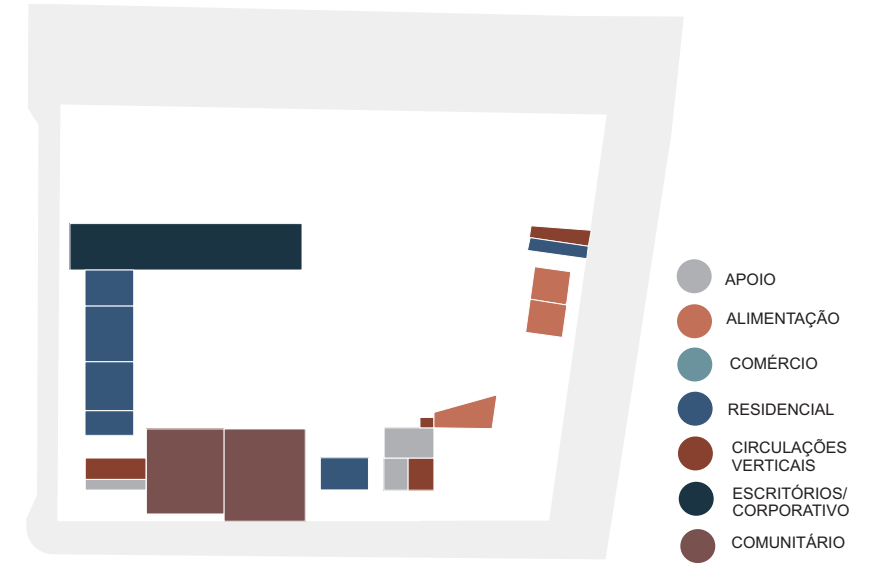
ALTURAS DO NÍVEL



ESCALA 1:250



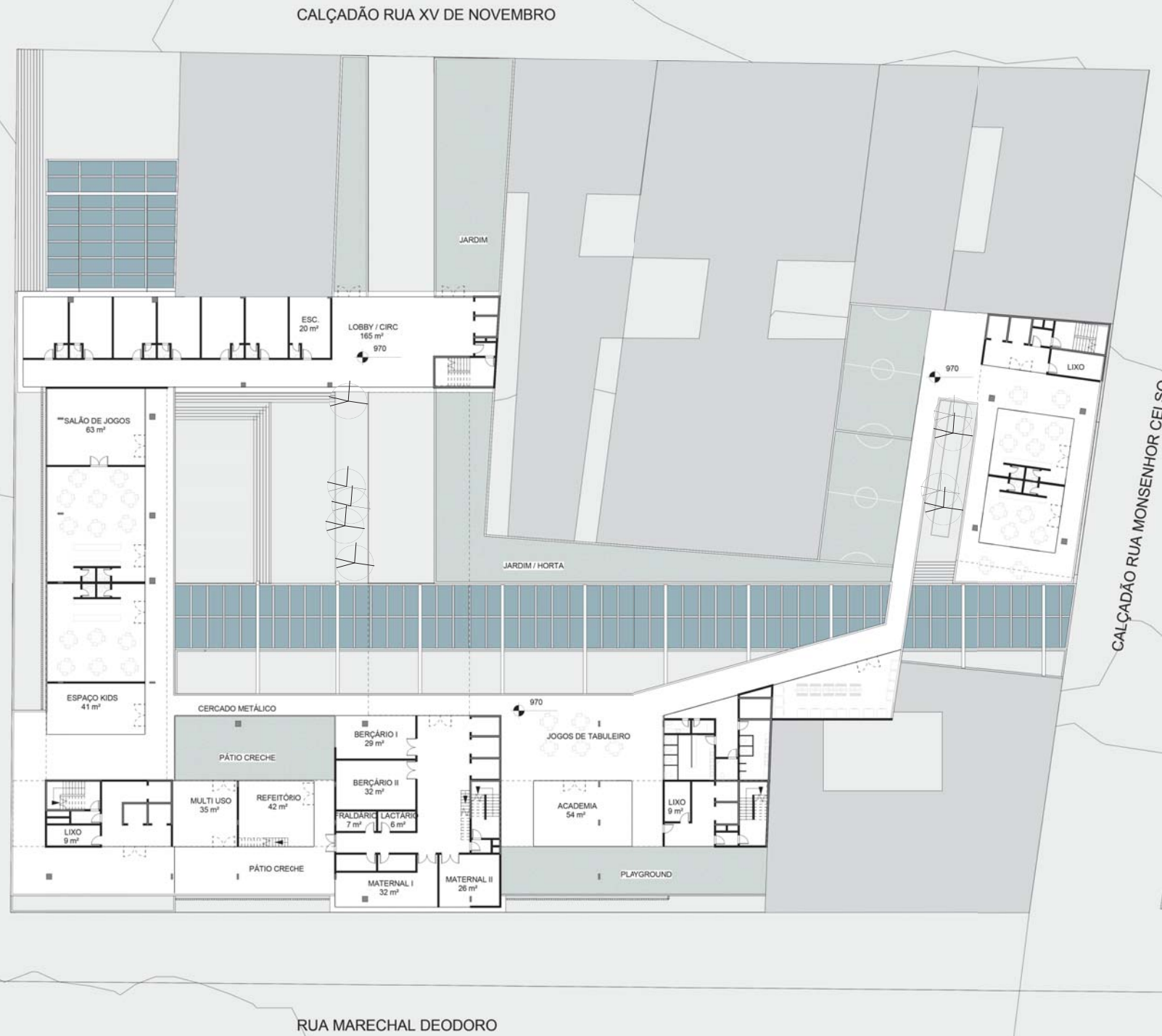
OS USOS DO NÍVEL



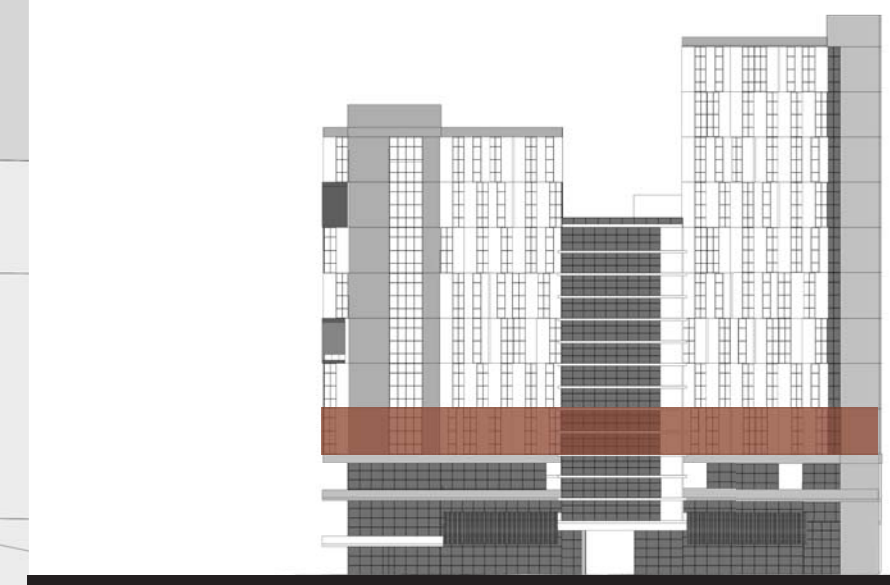
ALTURAS DO NÍVEL



RUA MARECHAL FLORIANO PEIXOTO



ESCALA 1:250



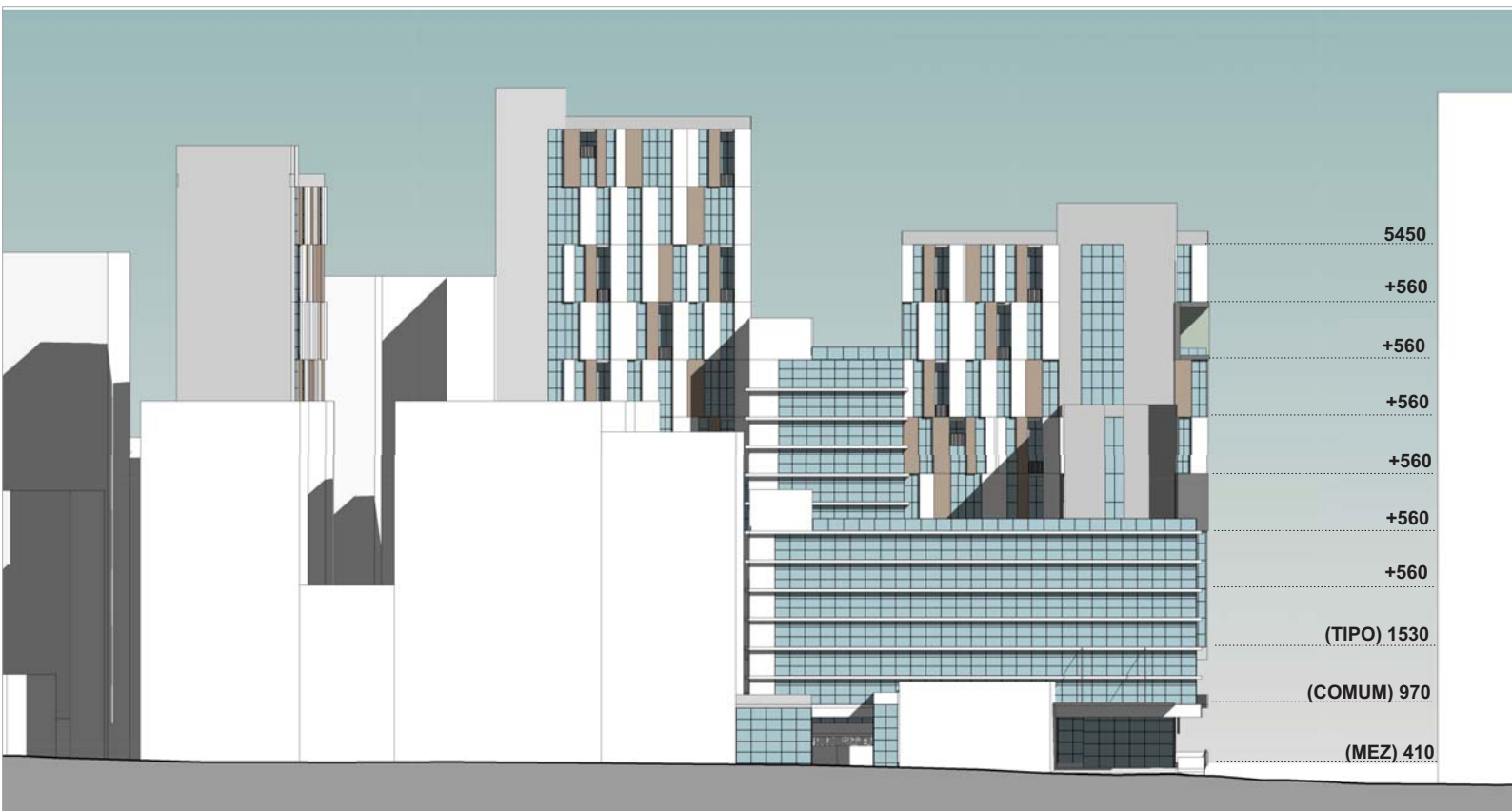
ESCALA 1:250



ELEVAÇÃO RUA MARECHAL DEODORO



ELEVAÇÃO AV MARECHAL FLORIANO PEIXOTO



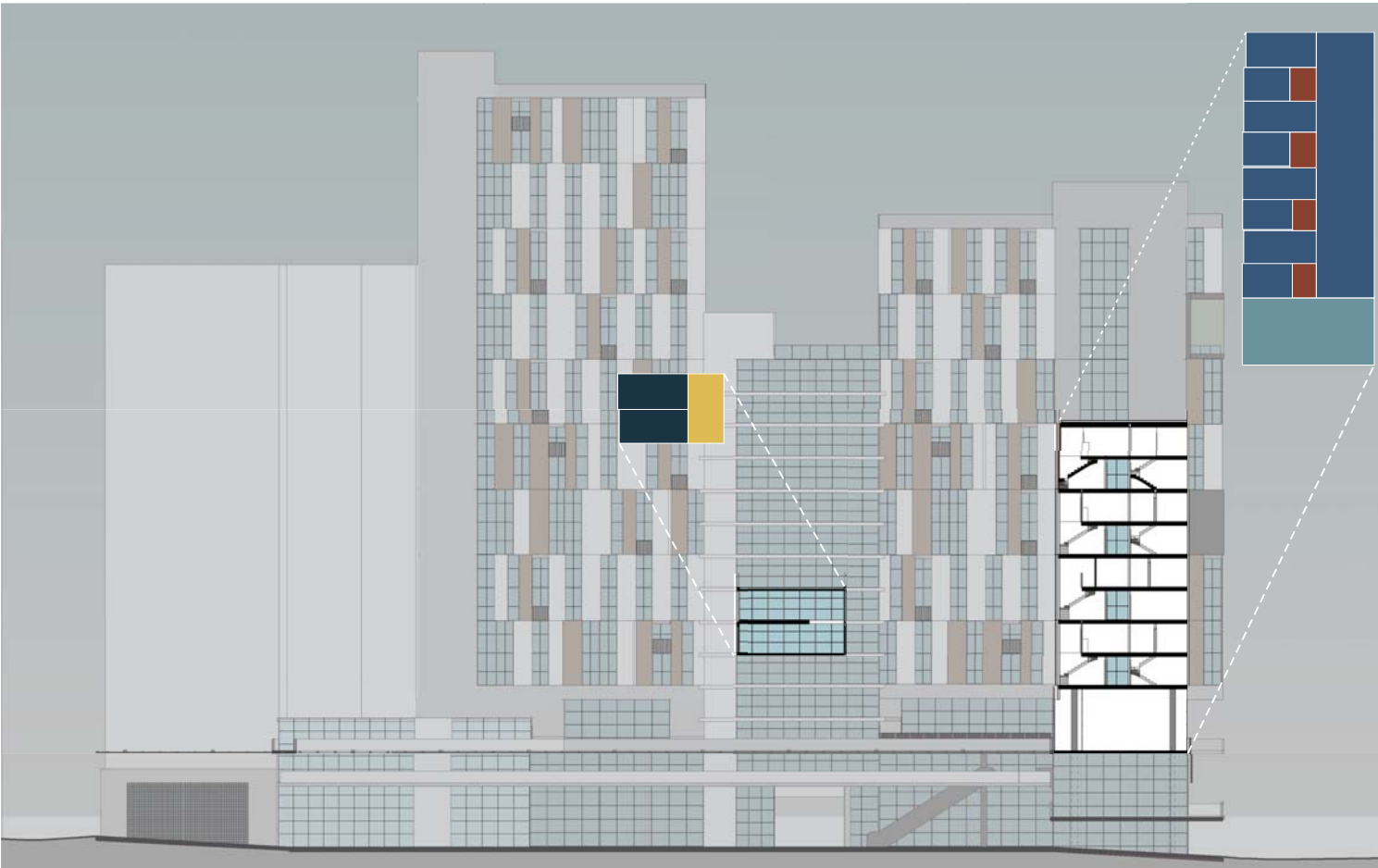
ELEVAÇÃO CALÇADÃO RUA XV DE NOVEMBRO



ELEVAÇÃO CALÇADÃO RUA MOSENHOR CELSO

ESCALA 1:350

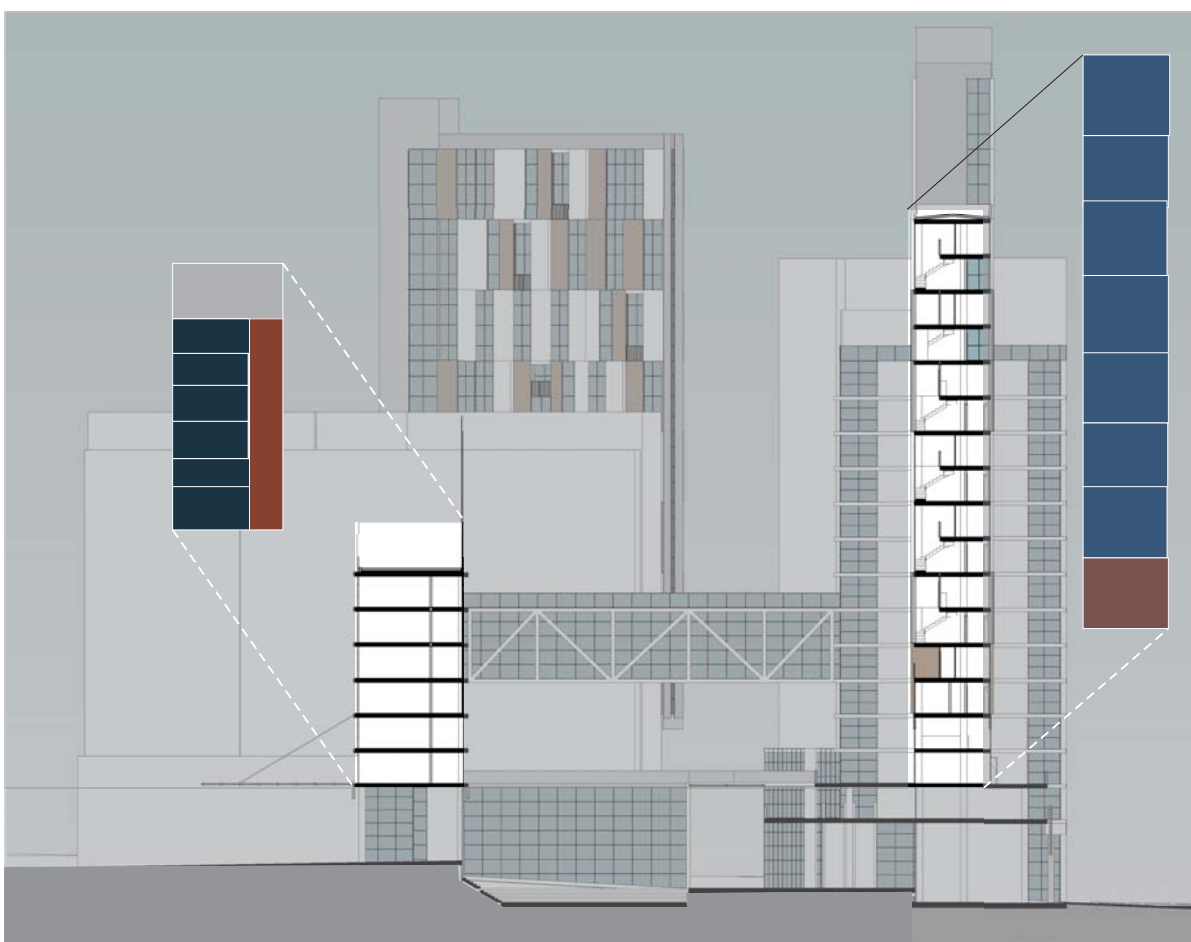




**CORTE LONGITUDINAL**



**PERSPECTIVAS PRAÇAS**



**CORTE TRANSVERSAL**

- APOIO
- ALIMENTAÇÃO
- COMÉRCIO
- RESIDENCIAL
- CIRCULAÇÕES
- ESCRITÓRIOS/ CORPORATIVO
- COMUNITÁRIO
- EXPOSIÇÕES



