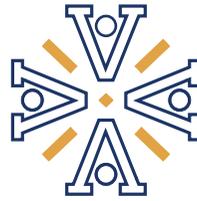




... da luta veio a

VITÓRIA





Anteprojeto de um Conjunto de Habitação de Interesse Social para os moradores da Comunidade Vitória no bairro Altiplano em João Pessoa - PB

JUNHO DE 2023





UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE TECNOLOGIA
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA E URBANISMO

THAMIRES MOREIRA DE LIMA

TRABALHO FINAL DE GRADUAÇÃO APRESENTADO
À UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA, COMO
REQUISITO PARA OBTENÇÃO DO TÍTULO DE
BACHAREL EM ARQUITETURA E URBANISMO, SOB
ORIENTAÇÃO DO PROF.º DR. ANTÔNIO DA SILVA
SOBRINHO JÚNIOR

JOÃO PESSOA-PB
JUNHO DE 2023

Catálogo na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

L7321 Lima, Thamires Moreira de.

Da luta veio a Vitória: anteprojeto de um conjunto de habitação de interesse social para os moradores da comunidade Vitória no bairro Altiplano em João Pessoa - PB / Thamires Moreira de Lima. - João Pessoa, 2023.

124 f. : il.

Orientação: Antônio da Silva Sobrinho Júnior.
TCC (Graduação) - UFPB/CT.

1. Ocupação Vitória. 2. Habitação de Interesse Social. 3. Moradia digna. 4. Ocupação em áreas urbanas. 5. Segregação urbana. I. Sobrinho Júnior, Antônio da Silva. II. Título.

UFPB/CT/BSCT

CDU 72:711(043.2)

... da luta veio a
VITÓRIA

Anteprojeto de um Conjunto de Habitação de Interesse Social para os moradores da Comunidade Vitória no bairro Altiplano em João Pessoa - PB

THAMIRES MOREIRA DE LIMA

APROVADO EM: 16 / 06 / 2023

BANCA EXAMINADORA:

PROF. DR. ANTÔNIO DA SILVA SOBRINHO JÚNIOR
(ORIENTADOR)

PROF. DR. MARCOS AURELIO PEREIRA SANTANA
(EXAMINADOR)

PROF. DRA. MARILIA DE AZEVEDO DIEB
(EXAMINADORA)

JOÃO PESSOA-PB
JUNHO DE 2023



**“Enquanto morar for privilégio,
ocupar é um direito.”**

(Observatório das metrópoles, 2018)



AGRADECIMENTOS

Primeiramente, minha gratidão a Deus, que sempre esteve comigo e me ajudou em cada passo desse processo. Desde as diversas tentativas de vestibulares e no caminho que percorri dentro de 10 anos, que incluíram a conclusão de dois cursos, técnico em edificações e design de interiores, para chegar até aqui, na realização de um grande sonho de infância, que era de ser arquiteta. Agradeço pela fé e força que me foram concedidas em todos os momentos difíceis, e a oportunidade de concluir este curso.

A toda a minha família por ter me incentivado e acreditado em mim, em especial a minha mãe e meu pai, que sempre estiveram ao meu lado, encorajando-me e me apoiando.

Minha sincera gratidão a Beatriz Souza, por me ajudar a escolher a comunidade na qual realizaria este projeto. Agradeço também a Derek Ribeiro pela pesquisa de documentos sobre a comunidade. Sem a ajuda de vocês, este trabalho não teria sido possível e certamente teria sido diferente. Sou muito grata pela colaboração e contribuição valiosa que vocês trouxeram para o meu trabalho.

Aos meus colegas de turma que estiveram envolvidos nesse processo desafiador, como Alysson, Bruna, Isabella, Larissa e Tereza, e na reta final em especial a Daniel Barcellos que me acompanhou nas visitas na comunidade. Agradeço pela dedicação, paciência e amizade demonstradas ao longo do caminho.

Ao meu orientador, Sobrinho Júnior, por sua enorme contribuição para a conclusão deste trabalho. Sua paciência, conhecimento e dedicação foram fundamentais para o meu desenvolvimento e crescimento acadêmico.

Aos meus amigos, por terem me ajudado com uma palavra de conforto ou até mesmo com uma pequena ajuda, quero agradecer de forma especial a Bruna Kedman, Daianny Kelly, David Wendell, Fernanda Fernandes, Floriza Pereira, Giulia Lena e Larissa Lourenço. Seu apoio, amizade e encorajamento foram fundamentais para que eu pudesse concluir este curso. Sou muito grata por ter amigos tão especiais como vocês em minha vida.

Por fim, agradeço a todos que trabalharam comigo na construtora PLANC, em particular, gostaria de agradecer a Arivaldo Neves (mestre de obras), que me ensinou de forma prática sobre a vida profissional em uma obra. Sua contribuição foi fundamental para que eu pudesse aprender e me desenvolver nesta área.

MUITO OBRIGADA A TODOS!

RESUMO

A habitação é um direito social garantido pela Constituição Federal do Brasil e assegurado pelo o Estatuto da Cidade - lei nº 10.257 de 2001. Entretanto, milhões de famílias ainda vivem em condições precárias ou sem moradias adequadas, resultando em assentamentos informais em áreas de risco ou ocupações. Assim como ocorre em várias regiões do país, na cidade de João Pessoa, não é diferente. O bairro Altiplano Cabo Branco, atualmente possui uma intensa produção imobiliária voltada para as classes média e alta. No entanto, essa valorização afetou os moradores das comunidades existentes no bairro, como a Comunidade Vitória, que se formou nas ruínas estruturais de um hotel inacabado. A ocupação da Comunidade Vitória ocorreu de forma independente, e as famílias construíram suas casas ao redor da estrutura do edifício abandonado sem qualquer oposição. Apesar de ser uma ocupação pública e visível, em meados de 2015, os representantes do hotel registraram um boletim de ocorrência alegando invasão. Diante disso, este trabalho tem como objetivo apresentar um conjunto de habitacional de interesse social, levando em consideração a questão quantitativa e qualitativa do espaço, visando a realocação dos moradores para um local próximo, a partir do estudo de caso da Ocupação Vitória, localizada no bairro Altiplano Cabo Branco em João Pessoa-PB.

PALAVRAS-CHAVES:

Ocupação Vitória. Habitação de Interesse Social. Moradia digna. Ocupação em áreas urbanas. Segregação urbana.

ABSTRACT

Housing is a social right guaranteed by the Federal Constitution of Brazil and ensured by the City Statute - Law No. 10,257 of 2001. However, millions of families still live in precarious conditions or without adequate housing, resulting in informal settlements at risk areas or occupations. As in many regions of the country, the city of João Pessoa is not different. The Altiplano Cabo Branco neighborhood has an intense real estate production aimed at the middle and upper classes. However, this appreciation affected the residents of existing communities in the neighborhood, such as Comunidade Vitória, which was formed on the structural ruins of an unfinished hotel. The occupation of the Vitória Community took place independently, and the families built their homes around the structure of the abandoned building without any opposition. Despite being a public and visible occupation, in mid-2015, hotel representatives filed a police report alleging trespassing. In view of this, this work aims to present a set of social housing, taking into account the quantitative and qualitative question of the space, aiming at the relocation of residents to a nearby location, based on the case study of Ocupação Vitória, located in the Altiplano Cabo Branco neighborhood in João Pessoa-PB.

Keywords:

Occupation Vitória. Social Interest Housing. Decent housing. Occupation in urban areas. Urban segregation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Heliópolis, a maior comunidade de São Paulo.....	18	Figura 31: Implantação do conjunto.....	42
Figura 02: Habitações em áreas de risco em Salvador - BA.....	18	Figura 32: Rua projetada, visão do estacionamento e casas sobrepostas.....	42
Figura 03: Área delimitada pelo Decreto (ZAP) e a área das comunidades no Altiplano Cabo Branco.....	19	Figura 33: Planta de Implantação do conjunto.....	42
Figura 04: Comunidade Vitória com a estrutura do antigo hotel ao fundo.....	20	Figura 34: Áreas de lazer no pavimento térreo.....	42
Figura 05: Vista aérea do conjunto da Vila Operária Maria Zélia - SP.....	26	Figura 35: Cobertura dos edifícios de apartamentos.....	43
Figura 06: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - RJ.....	26	Figura 36: Planta baixa da tipologia casas sobrepostas.....	43
Figura 07: Conjunto Habitacional Gervásio Maia, Bairro de Gramame - João Pessoa - PB.....	27	Figura 37: Planta baixa da tipologia de edifícios de apartamentos.....	43
Figura 08: Residencial Anayde Beiriz, Bairro das Indústrias - João Pessoa - PB.....	27	Figura 38: Fachadas do conjunto.....	43
Figura 09: Comunidade de Paraisópolis e o bairro do Morumbi - SP.....	29	Figura 39: Painel semântico com os projetos utilizados nos correlatos.....	46
Figura 10: Núcleo Habitacional da Rocinha - RJ.....	29	Figura 40: Localização da Ocupação Vitória.....	48
Figura 11: Parque Novo Santo Amaro V - SP.....	29	Figura 41: Moradias entre o prédio e a rua João Virgínio Acioli.....	49
Figura 12: Conjunto Jardim Edite ao fundo a ponte estaiada.....	35	Figura 42: Moradias entre o prédio e a rua Waldemar de Albuquerque Aranha.....	49
Figura 13: Implantação do Conjunto Jardim Edite com equipamentos de uso público.....	36	Figura 43: Ocupação no interior do prédio.....	50
Figura 14: Volumetria dos blocos habitacionais e de uso público.....	36	Figura 44: Situação no interior do prédio.....	51
Figura 15: Planta baixa do bloco habitacional do tipo torre.....	37	Figura 45: Tipos de moradias construídas no entorno do prédio.....	51
Figura 16: Planta baixa do bloco habitacional do tipo lâmina.....	37	Figura 46: Medidores de água e luz das casas.....	51
Figura 17: Detalhes da fachada do Conjunto Jardim Edite.....	37	Figura 47: Água de esgoto na direção da Rua João Virgínio Acioli.....	51
Figura 18: Fachadas do Conjunto Jardim Edite.....	38	Figura 48: Crianças brincando na Rua Waldemar de Albuquerque Aranha.....	52
Figura 19: Conjunto Habitacional Heliópolis.....	38	Figura 49: Pequenos comércio na comunidade: conveniência, lava jato, borracharia.....	53
Figura 20: Corte esquemático do terreno.....	39	Figura 50: Conversa com a dona Neide, líder da comunidade.....	53
Figura 21: Passarelas-pontes do Conjunto Habitacional Heliópolis.....	39	Figura 51: Localização do bairro Altiplano Cabo Branco.....	54
Figura 22: Implantação do Conjunto no modelo de quadra europeia.....	39	Figura 52: Delimitação e acessos ao bairro Altiplano Cabo Branco.....	54
Figura 23: Área de lazer do Conjunto Habitacional Heliópolis.....	40	Figura 53: Acessos de transporte público no bairro Altiplano Cabo Branco.....	54
Figura 24: Planta baixa do pavimento tipo.....	40	Figura 54: Recorte ampliado do mapa de macrozoneamento de João Pessoa.....	55
Figura 25: Planta baixa do apartamento tipo A.....	40	Figura 55: Recorte ampliado do mapa de Uso e Ocupação do Solo de João Pessoa.....	55
Figura 26: Planta baixa do apartamento tipo A adaptada.....	40	Figura 56: Localização do terreno no bairro Altiplano Cabo Branco.....	56
Figura 27: Planta baixa do apartamento tipo B.....	40	Figura 57: Pontos de interesse no entorno do terreno.....	56
Figura 28: Pórtico da entrada do Conjunto Habitacional Heliópolis.....	41	Figura 58: Mapa de Uso e Ocupação no entorno do terreno.....	57
Figura 29: Fachadas do do Conjunto Habitacional Heliópolis.....	41		
Figura 30: O conjunto do Residencial Alexandre Mackenzie.....	41		

Figura 59: Mapa de Gabarito e Vazios no entorno do terreno.....	57	Figura 88: Perspectiva da fachada norte do bloco comercial.....	72
Figura 60: Mapa de pavimentação das ruas no entorno do terreno.....	57	Figura 89: Planta baixa do apartamento Tipo 01.....	73
Figura 61: Localização e as condicionantes climáticas do terreno.....	58	Figura 90: Planta baixa do apartamento Tipo 02.....	73
Figura 62: Ventilação predominante em João Pessoa - PB.....	58	Figura 91: Planta baixa do apartamento Tipo 03.....	73
Figura 63: Diagrama conceitual.....	60	Figura 92: Planta baixa do apartamento Tipo 04.....	73
Figura 64: Estudo de relações espaciais dos blocos.....	63	Figura 93: Planta baixa do pavimento térreo do bloco único.....	74
Figura 65: Evolução do Partido.....	64	Figura 94: Planta baixa do pavimento tipo do bloco único.....	74
Figura 66: Perspectiva da implantação do conjunto com o entorno.....	65	Figura 95: Corte transversal do bloco único.....	74
Figura 67: Planta baixa de implantação e coberta do Conjunto Vitória.....	66	Figura 96: Perspectiva da fachada sul do bloco único.....	74
Figura 68: Perfil de rua do Conjunto Vitória.....	66	Figura 97: Perspectiva da fachada norte do bloco único.....	74
Figura 69: Planta baixa da implantação do nível 00.....	67	Figura 98: Perspectiva da circulação do bloco único.....	74
Figura 70: Perspectiva do nível 00.....	67	Figura 99: Planta baixa do pavimento térreo do bloco duplo.....	75
Figura 71: Perspectiva da entrada e área de espera do conjunto.....	67	Figura 100: Planta baixa do pavimento tipo do bloco duplo.....	75
Figura 72: Planta baixa da implantação do nível 01.....	68	Figura 101: Corte transversal do bloco duplo.....	75
Figura 73: Perspectiva da área do mini anfiteatro.....	68	Figura 102: Perspectiva da fachada sul do bloco duplo.....	75
Figura 74: Perspectivas da praça infantil.....	68	Figura 103: Perspectiva da fachada oeste do bloco duplo.....	75
Figura 75: Planta baixa da implantação do nível 02.....	69	Figura 104: Perspectiva da circulação do bloco duplo.....	75
Figura 76: Perspectiva da entrada do nível 02: acesso pelo nível 01.....	69	Figura 105: Circulação por meio de corredores (vista do bloco duplo) e escadas (vista do bloco único) internas dos blocos residenciais.....	77
Figura 77: Perspectivas da praça do convívio.....	69	Figura 106: Circulação por meio de rampas e escadas (vista do nível 00) externas das áreas comuns.....	77
Figura 78: Planta baixa da implantação do nível 03.....	70	Figura 107: Perspectiva das vagas de estacionamento de carros e motos no nível 02.....	78
Figura 79: Perspectiva da entrada do nível 03: acesso pela entrada de veículos.....	70	Figura 108: Perspectiva das vagas de bicicletas no nível 01.....	78
Figura 80: Perspectivas da praça fitness.....	70	Figura 109: Perspectiva do estruturamento em alvenaria estrutural de blocos de concreto.....	79
Figura 81: Perspectiva dos acessos na rua Clóvis do Nascimento de Siqueira Arcoverde e rua Profª Nair Paiva dos Santos.....	71	Figura 110: Perspectiva do estruturamento de fundação em radier com concreto armado.....	79
Figura 82: Perspectiva do acesso principal de pedestres ao conjunto na rua Profª Nair Paiva dos Santos.....	71	Figura 111: Detalhe da laje treliçada com EPS.....	79
Figura 83: Perspectiva dos acessos de pedestres e veículos na rua Clóvis do Nascimento de Siqueira Arcoverde.....	71	Figura 112: Cores e elementos vazados utilizados nas fachadas do conjunto.....	81
Figura 84: Perspectiva de acesso a área técnica condominial.....	71	Figura 113: Revestimentos utilizados na área de piso externo do conjunto.....	82
Figura 85: Perspectiva de acesso pela nível 01 e entrada pela rua João Virgínio Acioli.....	71	Figura 114: Planta humanizada do conjunto.....	82
Figura 86: Planta baixa do bloco comercial e serviços.....	72		
Figura 87: Perspectiva da fachada oeste do bloco comercial.....	72		

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 01: Tipos de habitação.....	51
Gráfico 02: Porcentagem de habitações com banheiro.....	51
Gráfico 03: Faixa etária por sexo.....	52
Gráfico 04: Tempo de moradia na ocupação.....	52

LISTA DE QUADROS

Quadro 01: Disponibilidade de espaço para o mínimo necessário de móveis/equipamentos-padrão.....	32
Quadro 02: Ficha técnica do Conjunto Jardim Edite.....	35
Quadro 03: Ficha técnica do Conjunto Habitacional Heliópolis.....	38
Quadro 04: Ficha técnica do Residencial Alexandre Mackenzie.....	41
Quadro 05: Resumo da análise dos projetos correlatos.....	44
Quadro 06: Resumo das condicionantes físicas do terreno.....	58
Quadro 07: Resumo das condicionantes legais do terreno.....	58
Quadro 08: Programa de necessidades, com pré-dimensionamento e setorização.....	61
Quadro 09: Programa de necessidades com pré-dimensionamento das unidades habitacionais.....	62
Quadro 10: Ficha técnica do Conjunto Vitória.....	65
Quadro 11: Cálculo dos reservatórios de água.....	80

SUMÁRIO

01 INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA E DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA.....	18
1.2 JUSTIFICATIVA.....	21
1.3 OBJETO/RECORTE.....	21
1.4 OBJETIVO GERAL.....	21
1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	21

02 METODOLOGIA

2.1 ETAPA DE COMPREENDER.....	23
2.2 ETAPA DE INVESTIGAR.....	23
2.3 ETAPA DE PROPOR.....	23
2.4 ETAPA DE DIAGRAMAR.....	23
2.5 ETAPA DE REVISAR.....	24

03 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL.....	26
3.2 LUTA PELA MORADIA EM ÁREAS URBANAS.....	28
3.3 A DIMENSÃO DO MORAR.....	31

04 REFERENCIAL PROJETUAL

4.1 CONJUNTO JARDIM EDITE.....	35
4.2 CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS - GLEBA G.....	38
4.3 RESIDENCIAL ALEXANDRE MACKENZIE.....	41
4.4 COMPARATIVO DOS CORRELATOS PROJETUAIS.....	44
4.5 REFERÊNCIAS PARA O PROJETO.....	45

05 ETAPAS PRÉ-PROJETUAIS

5.1 O CONTEXTO: COMUNIDADE VITÓRIA.....	48
5.2 DEMANDA DO PÚBLICO ALVO.....	50
5.3 O BAIRRO: ALTIPLANO CABO BRANCO.....	53
5.4 O TERRENO: CONDICIONANTES E A LEGISLAÇÃO.....	56

06 O ANTEPROJETO

6.1 O CONCEITO.....	60
6.2 DIRETRIZES PROJETUAIS.....	60
6.3 PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO.....	61
6.4 ORGANOGRAMA E FLUXOGRAMA.....	63
6.5 PARTIDO ARQUITETÔNICO.....	64
6.6 PROPOSTA ARQUITETÔNICA.....	65
6.7 IMPLANTAÇÃO E ACESSOS.....	66
6.8 BLOCO COMERCIAL E SERVIÇOS.....	72
6.9 TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS.....	73
6.10 BLOCO HABITACIONAL - ÚNICO.....	74
6.11 BLOCO HABITACIONAL - DUPLO.....	75
6.12 CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES.....	76
6.13 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.....	78
6.14 SISTEMA ESTRUTURAL.....	79
6.15 RESERVATÓRIOS DE ÁGUA.....	80
6.16 MATERIALIDADE.....	81

07 CONSIDERAÇÕES FINAIS

08 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

* APÊNDICES

* ANEXOS

01

INTRODUÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO DO TEMA E DELIMITAÇÃO DO PROBLEMA

A habitação é mais que um teto e quatro paredes, mas um lugar que proporciona condições dignas de se viver, com segurança e conforto.

Trata-se de um direito social assegurado pelo Art. 6º da Constituição Federal de 1988, o direito à moradia é de competência comum da União, dos Estados e Municípios, para promover programas de construção de moradias, a melhoria das condições habitacionais e de saneamento básico (GOV, 2018).

O Estatuto da Cidade - lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001 - regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais de política urbana, como a moradia digna, acesso à condição de trabalho, de saúde, de educação e de todos os serviços essenciais (GOV, 2018).

Diante das dificuldades de acesso à moradia digna, regular e legalizada, o déficit habitacional brasileiro tem crescido nos últimos anos, de acordo com a Fundação João Pinheiro (parceria do Ministério do Desenvolvimento Regional), atualmente corresponde a 5,8 milhões de domicílios,

referindo-se a um número de famílias que vivem em condições precárias ou que não possuem moradias (MDR, 2022).

Devido a problemática habitacional no Brasil, o Estado não consegue cumprir de forma eficaz a Constituição Federal de 1988, conseqüentemente a população de baixa renda que não possui acesso à moradia pelo mercado imobiliário formal, passa a constituir assentamentos informais, os quais têm se propagado em forma de comunidades (Figura 01), cortiços, ocupações em áreas de risco ou de preservação ambiental (Figura 02), e em edifícios abandonados públicos e privados que não exercem função social.

Como acontece em diversos locais do nosso país, na região metropolitana da cidade de João Pessoa não é diferente. De acordo com os dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) de 2016-2019, fornecidos pelo Relatório da Fundação João Pinheiro (FJP, 2020), João Pessoa tinha o déficit habitacional em 2016 de 31.587 mil e em 2019 de 46.937 domicílios, apresentando uma tendência de aumento, o que comprova a insuficiência de políticas públicas capazes de garantir moradias que atendam a sua população carente.

De acordo com a Defensoria Pública da União (DPU, 2022), o quadro de déficit habitacional somado à ineficiência das políticas públicas de habitação social,

impulsiona que inúmeras famílias passem a ocupar áreas vazias da cidade, tendo como consequência a geração de comunidades irregulares e até bairros.



Figura 01: Heliópolis, a maior comunidade de São Paulo.
Fonte: Schneider e Getty (2023).



Figura 02: Habitações em áreas de risco em Salvador - BA.
Fonte: Manu Dias (2023).

Como essas comunidades tendem a ficar em áreas mais distantes e com poucos serviços, a qualidade de vida das pessoas que vivem nelas é geralmente muito baixa. Isso pode levar a uma série de problemas, como a falta de acesso à educação, saúde, serviços básicos de saneamento, transporte e segurança, além de aumentar ainda mais as desigualdades sociais.

Em meados dos anos 2000, o espaço urbano da capital da Paraíba, João Pessoa, teve uma significativa transformação, em particular, o bairro Altiplano Cabo Branco (MARTINS; MAIA, 2017).

Após alterações na legislação urbana, com o Decreto nº 5.844 da PMJP (2007), aprovado em 8 de janeiro de 2007, o bairro Altiplano passou a ter uma Zona de Adensamento Prioritário (ZAP), redefinindo o índice de aproveitamento desse setor e permitindo a construção de edifícios altos, onde no local até então se tinha uma ocupação restrita, cujo objetivo era proteger e preservar a Falésia do Cabo Branco, que faz parte do patrimônio paisagístico e cultural do Estado da Paraíba (MARTINS; MAIA, 2017).

Nos últimos anos, o bairro tem sido alvo de uma intensa produção imobiliária, com o lançamento de novos edifícios voltados para as classes de renda média e alta, abrindo uma nova fronteira de valorização dentro do espaço intraurbano de João Pessoa (MARTINS; MAIA, 2017).

O bairro Altiplano Cabo Branco apresenta-se diferente do trecho conhecido como "Altiplano Nobre", termo adotado pelo mercado imobiliário para distinguir a área delimitada pelo Decreto nº 5.844/2007, alvo de especulação imobiliária, na medida que o preço dos imóveis sobem, conseqüentemente o custo de vida no bairro também, afetando principalmente os moradores das comunidades existentes, a Vila São Domingos, Rabo de Galo e a ocupação da Comunidade Vitória (Figura 03).

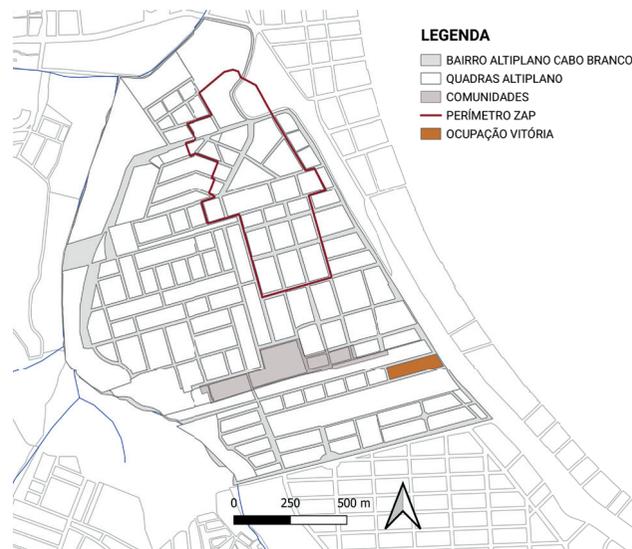


Figura 03: Área delimitada pelo Decreto (ZAP) e a área das comunidades no Altiplano Cabo Branco.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

A Comunidade Vitória teve seu início por volta de 2009, quando algumas famílias sem moradia passaram a ocupar de forma espontânea, a obra paralisada de um hotel (HOTEL CABO BRANCO), que estava inacabado e sem infraestrutura, em um grande terreno localizado na Av. João Cirilo da Silva, no bairro do Altiplano, nesta capital (DPU, 2022).

Segundo a DPU (2022), as famílias iniciaram a ocupação na estrutura do prédio abandonado, mas diante das péssimas condições estruturais e mediante o crescimento do número de ocupantes, algumas famílias foram construindo suas casas ao redor da estrutura do edifício, na área descampada do terreno.

Nota-se que a ocupação do imóvel pela Comunidade Vitória, visualmente, sempre foi pública, com moradias que podiam (e podem) ser vistas por qualquer pessoa que passe pelo local, inclusive de carro (Figura 04).

A ocupação no terreno foi exercida sem qualquer oposição até meados de 2015, quando os representantes do HOTEL CABO BRANCO LTDA registraram um Boletim de Ocorrência informando que o seu imóvel teria sido invadido (DPU, 2022).

Conforme a DPU (2022), foi comprovado a antiguidade da posse do imóvel pelas famílias que hoje formam a Comunidade Vitória, e o objeto da ação judicial é a declaração por sentença a

aquisição originária da propriedade do imóvel, mediante usucapião especial coletiva urbana, com a consequente constituição de condomínio especial entre os compossuidores.

É perceptível que as famílias utilizam o imóvel abandonado como fins de moradia, mesmo que alguns usuários tenham criado pequenos comércios na parte frontal das residências, para contribuir financeiramente em sua sobrevivência.

Conforme a equipe da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Humano (SEDH, 2022) atualmente existem cerca de 150 famílias residindo no local, porém com o cadastramento realizado nos meses de outubro e novembro de 2021 e fevereiro de 2022, apenas 139 famílias foram registradas, havendo um total de 457 moradores, tendo em sua grande maioria como responsável familiar uma mulher.

Vale destacar que o direito à propriedade não pode se sobrepor aos direitos humanos e sociais. Desse modo, essas famílias devem ser acolhidas e amparadas, em caso de despejo ou o direito de regularização da posse da usucapião de suas moradias (SEDH, 2022).

Sendo assim, motivado pela situação de precariedade que essas famílias se encontram e tendo em vista o direito constitucional de moradia digna, o presente trabalho tem como objetivo elaborar um anteprojeto de um Conjunto de Habitação Social para a relocação dos moradores da Comunidade Vitória em uma área próxima no mesmo bairro Altiplano na cidade de João Pessoa, na Paraíba.



Figura 04: Comunidade Vitória com a estrutura do antigo hotel ao fundo.
Fonte: Autoria própria (2023).

1.2 JUSTIFICATIVA

Considerando a problemática do déficit habitacional no Brasil, a população que se encontra em vulnerabilidade social, tende a ocupar edifícios, terrenos ou áreas de preservação ambiental, como forma de suprir a necessidade de moradia, em geral, são consideradas de modo precário. Entretanto, de modo específico como se encontra a ocupação da Comunidade Vitória, faz-se necessário repensar e proporcionar uma habitação para esse público que se encontra com problemas de insalubridade, insegurança jurídica, inexistência de um conforto mínimo de edificação e habitabilidade. A remoção e realocação desses moradores para um terreno próximo ao local é a alternativa mais segura diante da forma como se encontra a estrutura do antigo edifício do Hotel Cabo Branco, proporcionando uma habitação que assegura o direito constitucional de moradia.

1.3 OBJETO/RECORTE

Conjunto de Habitação Social para a Comunidade Vitória no Altiplano em João Pessoa - PB.

1.4 OBJETIVO GERAL

Elaborar um anteprojeto arquitetônico de um Conjunto de Habitação Social para os moradores da Comunidade Vitória no bairro Altiplano, na cidade de João Pessoa - PB.

1.5 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Atender a demanda de realocação das famílias em situação de risco da Comunidade Vitória;
- Pesquisar opções de materiais e processos construtivos para habitações sociais, com baixo custo e fácil manutenção;
- Preservar a diversidade de usos preexistentes (pequenos comércios, serviços e moradias);
- Explorar a linguagem arquitetônica e agenciamento para a implantação do novo conjunto habitacional, que promovam a interação e a integração com as demais comunidades próximas.

02

METODOLOGIA

2 METODOLOGIA

A metodologia utilizada para realização deste trabalho foi dividida em cinco etapas:

2.1 ETAPA DE COMPREENDER:

Nessa etapa inicial foram realizados os levantamentos bibliográficos e documentais, bem como o levantamento de dados estatísticos e informações sobre o objeto de estudo, para que se tenha o entendimento acerca do tema e da proposta projetual.

Essa etapa foi subdividida em: Pesquisa exploratória (entendimento do tema), pesquisa teórica (referencial teórico), pesquisa projetual (normas construtivas) e pesquisa do lugar (documentos referentes ao objeto de estudo).

A busca foi realizada por meio de artigos científicos, monografias, dissertações de mestrado, teses de doutorado, livros e revistas online, cartilhas, normas técnicas e

decretos municipais, como também nos sites como Google Acadêmico e das Universidades. Produto: fichamentos dos textos, imagens, quadros, gráficos e material escrito referente à parte teórica do trabalho. As ferramentas utilizadas nesta etapa, foram os programas como Excel, Word e Illustrator.

2.2 ETAPA DE INVESTIGAR:

Nesta etapa foram realizados os estudos pré-projetuais, um aprofundamento em soluções arquitetônicas e levantamento de dados do objeto de estudo, com a finalidade de responder às demandas da etapa anterior.

Essa etapa foi subdividida em: análise de correlatos (referencial projetual), condicionantes (legislação municipal e climáticas) e processo projetual (programa de necessidades e pré-dimensionamento).

A busca foi realizada em sites de arquitetura (vitruvius e archdaily), sites de portfólio virtual (behance e pinterest) e o próprio site dos escritórios de arquitetura dos projetos escolhidos e também o documentos municipais, como: Código de Urbanismo, Plano Diretor e Código de Obras. Produto: Apresentação dos projetos (ficha técnica e os

pontos analisados em um quadro síntese), quadros, mapas e material escrito referente à parte projetual do trabalho. As ferramentas utilizadas nesta etapa, foram os programas como Excel, Word e Illustrator.

2.3 ETAPA DE PROPOR:

Nessa etapa será apresentado a proposta do anteprojeto, como resposta às questões surgidas nas etapas anteriores.

Essa etapa foi subdividida em: Estudo da forma (estudos do partido arquitetônico) e elaboração do anteprojeto (proposta arquitetônica).

As ferramentas utilizadas nesta etapa, foram os programas como Revit, Illustrator, Word e Excel. Produto: Desenhos técnicos, diagramas, quadros e material escrito referente à parte projetual do trabalho.

2.4 ETAPA DE DIAGRAMAR:

Nessa etapa foi destinada a elaboração do material gráfico da produção do caderno e apresentação final.

Foi subdividida em: Produção gráfica (formatação do caderno e das pranchas técnicas) e apresentação digital (o slide de apresentação final). Realizada por meio de programas como Excel, Word, Illustrator, Revit e Qgis. Produto: Imagens, mapas, quadros, diagramas, gráficos, textos e projetos.

2.5 ETAPA DE REVISAR:

Com a finalização da diagramação do caderno e slide de apresentação, essa etapa final teve como objetivo a revisão de textos, conferência do caderno e pranchas técnicas.

Foi subdividida em: Revisão (caderno e pranchas técnicas) e impressão (do material solicitado de pranchas técnicas). Realizada por meio de programas como Word e Illustrator. Produto: Caderno e pranchas técnicas impressos.

03

REFERENCIAL TEÓRICO

3 REFERENCIAL TEÓRICO

Com a finalidade de embasar as questões que serão trabalhadas no anteprojeto, foram necessários a compreensão de conceitos relacionados ao tema escolhido, tendo como base principal a arquitetura social.

3.1 HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL

As condições do direito à moradia digna começam a ser alcançadas para os cidadãos brasileiros a partir do início do século XXI. Entretanto, questões fundiárias, qualidade do projeto e incorporação urbana dos conjuntos residenciais estão longe de ser uma preocupação dos governos (BONDUKI, 2014).

Apesar da Constituição Brasileira de 1988 ter reconhecido o direito básico à moradia como um direito social, ainda não houve uma efetivação desse direito. Segundo Brasil (2004) isso se deve ao fato de que o país enfrenta uma carência habitacional que

afeta mais de sete milhões de famílias que precisam de novas moradias, além de dez milhões de moradias que apresentavam problemas de infra-estrutura básica.

Os primeiros empreendimentos habitacionais em larga escala no país, foram as vilas operárias (Figuras 05 e 06). Uma iniciativa que teve grande impacto significativo em várias cidades brasileiras, com agrupamentos de moradias construídas pelas indústrias para oferecer a seus trabalhadores, devido à necessidade das empresas em manter seus trabalhadores próximos às suas instalações, oferecendo aluguéis com baixo custo ou até mesmo de graça (BONDUKI, 2004).



Figura 05: Vista aérea do conjunto da Vila Operária Maria Zélia - SP. Fonte: Divisão de Preservação/DPH/SMC (2023).

A partir do processo de imigração e da entrada de grandes indústrias no país, na



Figura 06: Conjunto Residencial Prefeito Mendes de Moraes - RJ. Fonte: Cortesia de Nabil Bonduki (2023).

década de 1940, o crescimento das periferias nas capitais ocorreu em uma escala e velocidade que antes não existia (MARICATO, 1978).

Os espaços urbanos foram se produzindo de maneira "desurbanizada", com grande número de áreas ocupadas por casas pequenas, instáveis, inacabadas, superpovoadas, implantadas em terrenos pequenos e irregulares (do ponto de vista da burocracia fundiária), áreas desprovidas de outros usos, como equipamentos e serviços que caracterizam o "modo de vida urbano" (MARICATO, 1978).

Para Bonduki (2004) esse tipo de implantação foi usado como uma justificativa para a aceitação de qualquer tipo de assentamento habitacional, mesmo que precário e insalubre, pois era a única forma de lidar com a falta de moradias adequadas.

Entretanto, em decorrência do crescimento populacional, a falta de capacidade ou desinteresse da iniciativa privada em produzir moradias adequadas, o governo começou a tomar medidas fragmentadas de intervenção para lidar com a gravidade do problema habitacional (BONDUKI, 2004).

Dessa forma, o Estado brasileiro passou a considerar a habitação como uma questão social, mas devido a falta de uma política unificada, resultou em iniciativas tomadas de forma descoordenada, já que vêm de diferentes órgãos e interesses políticos. No entanto, isso não minimiza a importância da ação do governo nesse período, pois foi uma medida concreta que deu início à ideia de habitação social no Brasil (BONDUKI, 2004).

De acordo com Bonduki (2014) a inclusão do direito à moradia na Constituição em 2000, a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001, a criação do Ministério das Cidades em 2003 e a formulação da nova Política Nacional de Habitação em 2004 foram eventos significativos.

O Estatuto da Cidade possibilitou a implementação de um conjunto de instrumentos inovadores para o Plano Diretor, incluindo os de planejamento municipal (parcelamento, uso e ocupação do solo, zoneamento ambiental, gestão orçamentária participativa, entre outros), os institutos

tributários e financeiros (IPTU e contribuição de melhoria), os institutos jurídicos e políticos (desapropriação, tombamento, direito de superfície, outorga onerosa do direito de construir, operações urbanas consorciadas, regularização fundiária, assistência técnica e jurídica, entre outros), além do estudo prévio de impacto ambiental e do estudo prévio de impacto de vizinhança (FERREIRA; RACHID, 2010).

A situação econômica do país melhorou significativamente, permitindo maior investimento em habitação (Figuras 07 e 08), tanto social quanto no mercado, do que nas décadas anteriores. Isso é refletido na implementação de programas como o PAC de Urbanização de Assentamentos Precários em 2007 e o Minha Casa Minha Vida em 2009 (BONDUKI, 2014).



Figura 07: Conjunto Habitacional Gervásio Maia, Bairro de Gramame - João Pessoa - PB. Fonte: SEMHAB - PMJP (2023).



Figura 08: Residencial Anayde Beiriz, Bairro das Indústrias - João Pessoa - PB. Fonte: PMJP (2023).

O Programa Minha Casa Minha Vida não incluiu a revitalização de prédios desocupados nas áreas estabelecidas nos centros urbanos, mostrando que as iniciativas habitacionais ainda estão desconexas da política urbana. É de extrema importância produzir moradias sociais próximas aos empregos para melhorar a mobilidade e reduzir os custos. Embora a localização adequada das habitações sociais dependam dos municípios, de seus planos diretores e a regulamentação dos instrumentos urbanísticos, cabe ao governo federal estimular a implantação dos novos empreendimentos em locais mais adequados com infraestrutura e que gerem menor custo urbano, social e ambiental (BONDUKI, 2014).

As leis de interesse social visam principalmente a urbanização e regularização de áreas "informais", integrando-as ao restante da cidade e respeitando as tipicidades e características das ocupações (PINHO, 2013).

No entanto, a experiência tem mostrado que o reconhecimento legal da existência desses assentamentos e os investimentos públicos para a sua urbanização não são suficientes para garantir a sua integração à "cidade formal". Tanto pela economia de recursos quanto às tentativas de conciliação entre interesses públicos e privados, levaram as urbanizações de favelas a produzir áreas com baixo conforto, mantendo lotes pequenos e edificações precárias. Além disso, a ausência de espaços públicos de qualidade acaba não sendo aproveitada pela população que não reside na região (PINHO, 2013).

Por um lado, as pessoas de baixa renda buscam condições mínimas de segurança, salubridade, legalidade, durabilidade, conforto ambiental e economia espacial em suas habitações. Por outro lado, o Poder Público tem procurado atender a esses anseios por meio de políticas públicas específicas de habitação social. No entanto, essas políticas muitas vezes seguem um modelo que resulta na construção de conjuntos habitacionais novos em regiões distantes dos locais de trabalho e cuidados de

infraestrutura, o que acarreta em perda de tempo e recursos reduzidos com deslocamentos intraurbanos (FERREIRA; RACHID, 2010).

As Zonas e Áreas Especiais de Interesse Social (ZEIS e AEIS), mesmo após passarem por processos de urbanização e regularização fundiária, permanecem sob a fiscalização do Estado, com regras que serão sempre especiais e muitas vezes aplicadas apenas para dentro dessas áreas, sem uma integração adequada com o restante da cidade formal (PINHO, 2013).

Pode-se afirmar que, apesar de ter tido sucesso em relação ao aumento da produção de moradias, o programa MCMV (Minha Casa, Minha Vida) carece de uma abordagem mais consistente na resolução dos problemas urbanos (BONDUKI, 2014).

Embora possa gerar uma moradia melhor que na situação anterior, é preciso reconhecer que ainda estão longe do ideal de bem-estar dos moradores, conforme consagrado como objetivo da política urbana pela Constituição Federal (PINHO, 2013).

3.2 LUTA PELA MORADIA EM ÁREAS URBANAS

A luta pelo direito à cidade surge da compreensão das contradições que permeiam a construção urbana no Brasil e implica na elaboração de um projeto para a sociedade. O conceito de "direito à cidade" representa um espaço-tempo diferencial para a realização plena da vida humana. Embora tenha ganhado destaque com a criação do Ministério das Cidades e realização de conferências sobre o tema, constatou-se um esvaziamento do debate sobre o "direito", acolhendo-o à ideia de "qualidade de vida" e às questões relacionadas à segurança de recursos como água, ar e espaço (CARLOS, 2007).

A falta de moradias adequadas é um problema presente em muitas cidades brasileiras e, conforme Santos (1980, apud VALLADARES; FIGUEIREDO, 1981), em grande parte dos casos, os fatores que levam ao processo de periferização incluem as condições salariais da classe trabalhadora, a expulsão de núcleos diretos habitacionais por programas de remoção de favelas e renovação urbana, a expulsão indireta decorrente de leis e taxas urbanas, e a especulação imobiliária. Todos esses fatores contribuem para afastar a população carente das áreas centrais e impedir a fixação de novos migrantes.

Conforme Maricato (2000a) o acesso ao mercado privado é tão limitado e as políticas sociais são tão insuficientes que a

maioria da população é forçada a recorrer a soluções ilegais ou informais.

É importante ressaltar que o crescimento desordenado das cidades brasileiras não se deve à ausência de planos ou leis urbanísticas, já que o país possui uma grande quantidade de regulamentações nesse sentido. Contudo, essas leis são formuladas por profissionais corporativos que ignoram a situação de ilegalidade em que vive grande parte da população urbana brasileira, em relação à moradia e à ocupação da terra (Figura 09). Isso evidencia que a exclusão social é resultado da aplicação discriminatória dessas leis (MARICATO, 2000).



Figura 09: Comunidade de Paraisópolis e o bairro do Morumbi - SP.
Fonte: Tuca Vieira (2023).

O modo como as pessoas habitam a cidade é um indicativo importante do

empobrecimento da vida urbana, e isso reflete o reconhecimento, por meio de lutas, de que o espaço é produzido como segregação, consequência e produto da produção capitalista da cidade (CARLOS, 2007).

As áreas das favelas possuem características únicas, tanto em termos espaciais quanto socioculturais, e apresentam uma identidade de problemas socioeconômicos que fortalecem sua comunidade. Sendo possível perceber a capacidade do grupo de realizar ações próprias de uma comunidade cívica, organizando-se em prol do bem comum e dos seus membros (BUENO, 2013).

Uma característica que difere a favela de outros locais de moradia é, principalmente, a natureza da ocupação. Trata-se de uma ocupação considerada "ilegal", resultado de uma invasão de "terras alheias" ou apropriação "indevida" de vazios urbanos, já que, em geral, não se baseia na propriedade da terra ou no aluguel aos proprietários legais (Leeds & Leeds, 1978 apud VALLADARES; FIGUEIREDO, 1981).

A urbanização contribui para tornar o ambiente mais saudável e agradável, por meio da limpeza, acabamentos e, às vezes, da instalação de equipamentos de esporte e lazer (Figuras 10 e 11). Isso resulta em uma melhoria no conforto e na qualidade de vida. No entanto, as drogas, especialmente o álcool, a violência familiar, as crianças e

adolescentes marginalizados também fazem parte desse mesmo ambiente. Antropologicamente e socialmente, a comunidade é obrigada a conviver, não por barreiras físicas, mas pela necessidade de sobrevivência (BUENO, 2013).

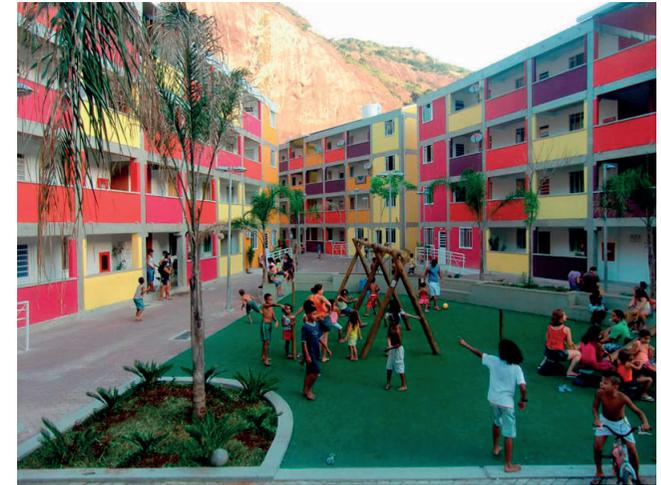


Figura 10: Núcleo Habitacional da Rocinha - RJ.
Fonte: Jorge Mario Jáuregui (2023).



Figura 11: Parque Novo Santo Amaro V - SP.
Fonte: Vigliecca & Associados (2023).

A ocupação de terras urbanas no Brasil faz parte integrante do processo de urbanização. Os movimentos sociais que lutam por moradia rejeitam o termo "invasão", que consideram ofensivo, e preferem usar "ocupação". A definição jurídica da propriedade é o que importa na autonomia do direito de permanência no local. Apenas a legalidade assegura esse direito (MARICATO, 2000).

De acordo com Bueno (2013), embora os moradores das favelas demonstrem criatividade e adaptem suas habitações à topografia dos terrenos, esses assentamentos apresentam três questões ambientais graves que comprometem a vida dos habitantes, seja impactando na saúde ou na perda de bens durante desastres:

1- Problemas sanitários e desconfortos: A inexistência ou precariedade dos serviços de abastecimento de água, coleta de esgoto e lixo e as dificuldades de acessos.

2- O problema do conforto térmico e da salubridade das edificações: A precariedade das construções em favelas acarreta problemas relacionados com a falta de aberturas para entrada de luz e ventilação das casas, e escassez de insolação devido à alta densidade habitacional.

3- Existência de áreas de risco de acidentes: As favelas enfrentam perigo de ocorrerem acidentes, como inundações,

desbarrancamentos e deslizamentos de encostas, representando uma grande ameaça à vida e à segurança dos moradores.

Esses problemas estão relacionados a dois processos. O primeiro remete-se à postura do Estado em relação à propriedade, por se tratar de ocupação de terreno irregular, não são viabilizados os serviços urbanos básicos, especialmente o fornecimento de água corrente e de esgotamento, responsáveis pelo saneamento do meio urbano. E os sistemas viário e de drenagem, responsáveis pela salubridade do assentamento, sendo que o sistema viário garante a distância entre as construções, e permite a ventilação e a insolação, a estabilização dos solos e o direcionamento das águas (BUENO, 2013).

De acordo com Valladares e Figueiredo (1981), duas propostas básicas foram desenvolvidas ao longo do tempo para lidar com as favelas:

1- O desfavelamento ou remoção: que implica em transferir os moradores para outras áreas e tem como objetivo a extinção das favelas do espaço urbano;

2- A urbanização das favelas: que espera a permanência dos moradores na área e a introdução de melhorias substanciais em sua infraestrutura física. A urbanização também envolve a divisão da favela em lotes ou frações ideais de terreno.

As consequências negativas das

remoções têm sido amplamente estudadas, destacando-se a redução da renda familiar devido ao aumento dos custos com transporte, o desemprego decorrente do afastamento dos mercados de trabalho e o aumento das despesas com habitação. Além disso, autores afirmam que o desfavelamento pode levar à "desintegração" da comunidade, gerada pela destruição da favela e dos laços sociais de solidariedade que lá existem (Rush, 1974; Perlman, 1977 apud VALLADARES; FIGUEIREDO, 1981).

Dessa forma, a luta pela moradia não se limita à busca por abrigo e serviços, mas sim a uma luta pela vida contra as formas de apropriação privada. Nessa perspectiva, a autonomia dos movimentos sociais é crucial para a sua existência frente à lógica estatal. Os movimentos que surgem como "forças sociais novas" não derivam do Estado nem se submetem a ele. Esses movimentos que promovem a conscientização da sociedade e ampliam as possibilidades de ação dizem respeito ao espaço. Para obter a vitória, é necessário que esses desafios afirmem suas diferenças, seguindo-se independentemente do Estado (CARLOS, 2007).

A desigualdade social é uma presença constante na vida brasileira, mas é especialmente evidente no contexto da construção urbana. Proporcionar acesso à cidade para as camadas mais pobres já é um desafio em si. O ambiente que lhes

corresponde é aquele da "cidade não-cidade", ou seja, bairros sem planejamento urbano, construções ilegais, falta de mobilidade e outros problemas. Conseguir este direito em uma área valorizada por sua reabilitação é um desafio ainda maior. Poucos atores envolvidos no processo de reabilitação estariam dispostos a incluir moradias destinadas aos pobres na vizinhança, pois isso prejudicaria a valorização imobiliária. Mas é precisamente por isso que essas moradias são importantes, além dos aspectos humanitários, éticos e morais. Conter o processo de valorização que gera especulação imobiliária é uma tarefa difícil, mas necessária se queremos avançar na direção da justiça social na cidade (MARICATO, 2000a).

3.3 A DIMENSÃO DO MORAR

O plano de habitar é formado pela casa, rua e bairro, que juntos constroem uma articulação espacial que apoia a vida cotidiana. Essa vida cotidiana é definida pelos modos de uso dos lugares, que estabelecem uma relação espaço-tempo. É através do uso que os habitantes se identificam com os

lugares onde aprenderam atividades, e isso confere significado ao presente, uma vez que é construído a partir da experiência vivida em um determinado tempo e lugar. Assim, a construção do lugar é fundamental para a construção da identidade, dando conteúdo e sentido à prática sócio-espacial. Ao mesmo tempo, é essa prática que acumula o tempo na cidade, criando um quadro de referência para a vida (CARLOS, 2007).

A habitação é uma necessidade básica para todas as famílias, independente de sua localização, seja em uma mansão de um condomínio fechado ou em um barraco sob um viaduto, todas as pessoas têm um lugar para chamar de lar. O número de habitações disponíveis é resultado da combinação de diferentes fatores, como o mercado imobiliário privado, a produção de habitação pelo setor público e a produção informal em diferentes contextos históricos de uma determinada sociedade (MARICATO, 2009).

A importância da habitação adequada é reconhecida como um direito fundamental no artigo 25 da Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948 e no artigo 11.1 do Pacto Internacional de 1966 sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Desde então, diversos tratados internacionais de direitos humanos também reconhecem ou se destinam ao direito à moradia adequada ou a elementos essenciais como a proteção da privacidade e do lar (UNITED NATIONS, 2023).

A moradia adequada é mais do que simplesmente quatro paredes e um teto. Diversas condições precisam ser satisfeitas para que um tipo de habitação seja considerado "adequado". De acordo com a UNITED NATIONS (2023) esses critérios são tão importantes quanto à oferta básica e à disponibilidade de moradias. Para que uma habitação seja considerada adequada, ela deve cumprir, no mínimo, os seguintes requisitos:

- Segurança de posse: Posse que garanta proteção legal contra despejos forçados, assédio e outras ameaças;
- Disponibilidade de serviços, materiais, instalações e infraestrutura: Tenham acesso a água potável, saneamento, aquecimento, iluminação e descarte de lixo;
- Economicidade: O custo da moradia não pode ameaçar ou comprometer o exercício de outros direitos humanos dos seus habitantes;
- Habitabilidade: Garantir segurança física ou fornecer espaço adequado, bem como proteção contra o frio, umidade, calor, chuva, vento, outras ameaças à saúde e riscos estruturais;
- Acessibilidade: Levantar em consideração as necessidades específicas dos grupos desfavorecidos e marginalizados;
- Localização: A moradia não pode ser isolada de oportunidades de emprego, serviços de saúde, escolas, creches e outras

REFERENCIAL TEÓRICO

instalações sociais, ou se estiver localizada em áreas poluídas ou perigosas;

- Adequação cultural: Deve respeitar e levar em conta a expressão da identidade cultural.

De acordo com Rolnik (2012) o desenho e a implementação de projetos habitacionais devem ir além da simples entrega de casas, assegurando o pleno acesso ao direito à moradia. Isso inclui a conexão da habitação às redes de água, eletricidade, esgoto, telefonia e transporte, além de sua localização próxima a equipamentos e serviços públicos, como postos de saúde, creches e escolas. É fundamental que a moradia esteja integrada ao tecido urbano, oferecendo oportunidades de desenvolvimento econômico, social e cultural, e permitindo que seus residentes interajam com diversos grupos sociais.

Os programas habitacionais devem atender aos requisitos de habitabilidade e às particularidades culturais locais no momento de sua implantação, levando em consideração tanto o desenho das moradias e dos equipamentos sociais quanto o uso de materiais apropriados. Isso é essencial para facilitar o cotidiano dos moradores, garantindo sua segurança e integridade física (ROLNIK, 2012).

Para Blumenschein, Peixoto e Guinancio (2015) o conceito de habitabilidade da unidade habitacional está relacionado à

ambiência, que se refere à necessidade de se sentir confortável em termos de desenvolvimento sociocultural (uso de materiais locais na fabricação de móveis, utensílios e na elaboração de pisos, paredes e tetos) e ambiental (diz respeito à temperatura, ventilação, luminosidade e a quantidade e qualidade de ruídos dentro do espaço arquitetônico).

Ao considerar o princípio de funcionalidade, Blumenschein, Peixoto e Guinancio (2015) utilizam dois critérios: o programa arquitetônico e o rigor dimensional dos ambientes da residência. É importante considerar os ambientes julgados essenciais para uma habitação de interesse social, e que os espaços sejam corretamente dimensionados (Quadro 01), tendo por referência o que é definido pela ABNT NBR 15575/2013 (Norma de Desempenho - Edificações Habitacionais). Esses ambientes incluem áreas para descanso, convívio social, preparação de alimentos, higiene pessoal, higiene e manutenção geral, estudos e atividades afins, e para o armazenamento de pertences diversos.

Cômodo	Atividades essenciais	Móveis e equipamentos padrão
Dormitório de casal	Dormir	Cama de casal + guarda-roupa + mesa de cabeceira (mínimo 1).
Dormitório para duas pessoas (2º Dormitório)	Dormir	Duas camas de solteiro + guarda-roupa + mesa de cabeceira ou mesa de estudo.
Dormitório para uma pessoa (3º Dormitório)	Dormir	Duas camas de solteiro + guarda-roupa + mesa de cabeceira ou mesa de estudo.
Sala de estar	Estar	Sofá de dois ou três lugares + armário/estante + poltrona.
Sala de jantar	Alimentar/tomar refeições	Mesa + quatro cadeiras.
Banheiro	Fazer higiene pessoal	Lavatório + chuveiro (box) + vaso sanitário. OBS.: em caso de lavabos, não é necessário o chuveiro.
Cozinha	Cozinhar	Fogão + geladeira + pia de cozinha + armário sobre a pia + gabinete.
Área de Serviço	Lavar, secar e passar roupas	Tanque + máquina de lavar roupa.

Quadro 01: Disponibilidade de espaço para o mínimo necessário de móveis/equipamentos-padrão.
Fonte: ABNT NBR 15575 (2013), adaptado pela autora.

A ABNT NBR 15575 (2013) apresenta em função das necessidades básicas para uma edificação, alguns requisitos mínimos de desempenho que devem ser considerados e atendidos, como:

- Segurança: Os requisitos relativos à segurança são expressos pelos seguintes fatores: segurança estrutural; segurança contra fogo; segurança no uso e na operação;
- Habitabilidade: São expressos pelos seguintes fatores: estanqueidade; desempenho

térmico; desempenho acústico; desempenho lumínico; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade; conforto tátil e antropodinâmico.

- Sustentabilidade: Os requisitos relativos aos seguintes fatores: durabilidade; manutenibilidade; impacto ambiental

De acordo com o Ministério do Meio Ambiente (2015) é necessário adotar soluções de projeto e construção que preservem a durabilidade dos materiais, para que se tenha uma vida útil prolongada. Deve-se considerar a agressividade do ambiente local ao selecionar materiais e detalhes construtivos. Os projetos devem ser mais flexíveis do que os atuais, com maior facilidade e menor custo. No futuro, é possível desenvolver construções desmontáveis e reutilizáveis, em que partes de um edifício possam ser aproveitadas em outras construções.

A responsabilidade pela escolha do tipo de material de construção em um projeto arquitetônico exige conhecimento e responsabilidade, pois além de considerar o desempenho das edificações, pode acarretar impactos negativos em termos ambientais, econômicos e até mesmo no âmbito social, conforme apontado por Bissoli, Rembiski e Alvarez (2011).

Uma opção mais econômica, viável e sustentável é a escolha de materiais naturais encontrados em abundância nas regiões

próximas às construções, além de fortalecer aspectos culturais locais, que pode ser uma fonte de renda para a população, pode contribuir na redução das emissões de CO₂ geradas pelo transporte desses materiais (BISSOLI; REMBISKI; ALVAREZ, 2011).

Segundo Shimbo (2010) a alvenaria estrutural continua sendo o método construtivo mais comum na produção de habitações do mercado imobiliário, por aliar baixo custo de construção e reduzir o ciclo de produção.

A ABCP (2016) apresenta as vantagens da racionalização da alvenaria estrutural de blocos vazados de concreto são significativas, proporcionando eficiência e economia ao sistema. Entre essas vantagens, destacam-se:

- Redução de armaduras
- Redução de fôrmas
- Eliminação das etapas de moldagem dos pilares e vigas
- Facilidade na montagem da alvenaria
- Redução de desperdícios e retrabalho

Para garantir à população melhor qualidade de vida, ABCP (2016) sugere que a unidade habitacional seja otimizada, com infra-estrutura apropriada, conservação ambiental, resgate da cidadania e viabilidade econômica, por meio de:

1. Processos construtivos com minimização de perdas durante a execução;
2. Ganho de produtividade nas etapas

executivas;

3. Minimização da geração de resíduos durante a execução;

4. Redução dos custos globais;

5. Garantia de durabilidade dos processos construtivos propostos;

6. Ganho da área útil interna por meio de projetos otimizados;

7. Melhoria da estética das unidades habitacionais com o uso de inovações tecnológicas;

8. Ampliação planejada.

Na busca pela garantia do direito social à moradia, previsto no artigo 6º da Constituição Federal, foi promulgada a Lei nº 11.888 de 2008 - ATHIS (Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social). Seu objetivo é proporcionar às famílias de baixa renda, com renda mensal de até três salários mínimos, acesso à assistência técnica pública gratuita de profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo e engenharia. Essa assistência abrange todo o projeto, acompanhamento e execução das obras necessárias à construção, reforma, ampliação ou regularização habitacional (BRASIL, 2008).

04

REFERENCIAL PROJETUAL

4 REFERENCIAL PROJETUAL

A pesquisa e análise de referencial projetual é de extrema importância para o desenvolvimento do projeto, pois possibilita compreender na prática as soluções espaciais, construtivas e requisitos técnicos de conceitos fornecidos inicialmente no referencial teórico.

Nesse sentido, a pesquisa projetual resultou em três exemplos de conjuntos projetados para comunidades e estão situados no Estado de São Paulo, local com exemplos de grande referência em conjuntos de habitação social no Brasil e projetados por escritórios renomados de arquitetura, que foram eles: Conjunto Jardim Edith; Conjunto Habitacional Heliópolis - Gleba G e Residencial Alexandre Mackenzie.

A metodologia utilizada para a escolha dos projetos foi o nível de relevância que esses conjuntos têm no âmbito da arquitetura social e o quanto eles seguem os desafios da implantação de um conjunto de habitação social: quantitativos (ocupar) e o qualitativo (habitar) das unidades habitacionais. Para isso os projetos foram analisados seguindo alguns critérios, sintetizados em:

implantação, volumetria, diretrizes programáticas, elementos construtivos, materialidade e acessibilidade.

ao lado da ponte estaiada, que agora é um novo marco da cidade (MMBB, 2013).

4.1 CONJUNTO JARDIM EDITE HABITAÇÃO INTEGRADORA

FICHA TÉCNICA	
Escritório	H+F Arquitetos e MMBB Arquitetos
Local	no bairro Cidade Monções, São Paulo - SP, Brasil
Cliente	SEHAB, Prefeitura de São Paulo, SP
Início do projeto	2008
Conclusão da obra	2013
Área construída	26.714 m ²
Tipo de obra	Habitação Popular
Tipologia	Residencial, com 252 unidades
Materiais predominantes	Concreto
Diferenciais técnicos	Construção econômica / Design / Eficiência Energética / Eficiência Térmica

Quadro 02: Ficha técnica do Conjunto Jardim Edite.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O conjunto Habitacional do Jardim Edite foi projetado para ocupar o lugar da favela de mesmo nome, que se situava em uma das áreas mais importantes para o recente desenvolvimento do setor financeiro e de serviços em São Paulo (Figura 12): a interseção das avenidas Engenheiro Luís Carlos Berrini e Jornalista Roberto Marinho,



Figura 12: Conjunto Jardim Edite ao fundo a ponte estaiada.
Fonte: Nelson Kon (MMBB, 2013).

De acordo com os arquitetos MMBB e H+F (2013), a ideia do projeto é que o conjunto não fosse uma exceção e sim que fizesse parte do panorama urbano, tratando-se de uma integração social entre as habitações construídas e evitar que o novo conjunto

habitacional voltasse a ser um gueto ou se transformasse em um conjunto de habitação social que as pessoas evitam frequentar.

O conjunto organiza-se em duas quadras urbanas, conformadas pelo prolongamento das ruas existentes, para integrar o conjunto habitacional de baixa renda à sua rica vizinhança, o projeto optou por verticalizar as unidades residenciais e instalar um embasamento composto por três equipamentos públicos: uma unidade básica de saúde e a creche, que foram demandas iniciais, e um restaurante escola que foi uma demanda da própria comunidade (Figuras 13 e 14).

Esses equipamentos foram projetados para atender tanto a comunidade residente quanto o público das grandes empresas próximas, inserindo o conjunto habitacional na economia e no cotidiano da região (MMBB, 2013).

A implantação do conjunto possui uma boa relação com a cidade, pois não possuem prédios muito próximos, o que proporciona uma vista livre da paisagem, e uma boa insolação e ventilação cruzada.

De acordo com os arquitetos, os estacionamentos são públicos, mas pela noite a preferência é de uso dos moradores, e durante o dia visitantes podem utilizar as vagas, visto que tem a demanda de acesso aos equipamentos de uso público.

Com a utilização desse térreo, às

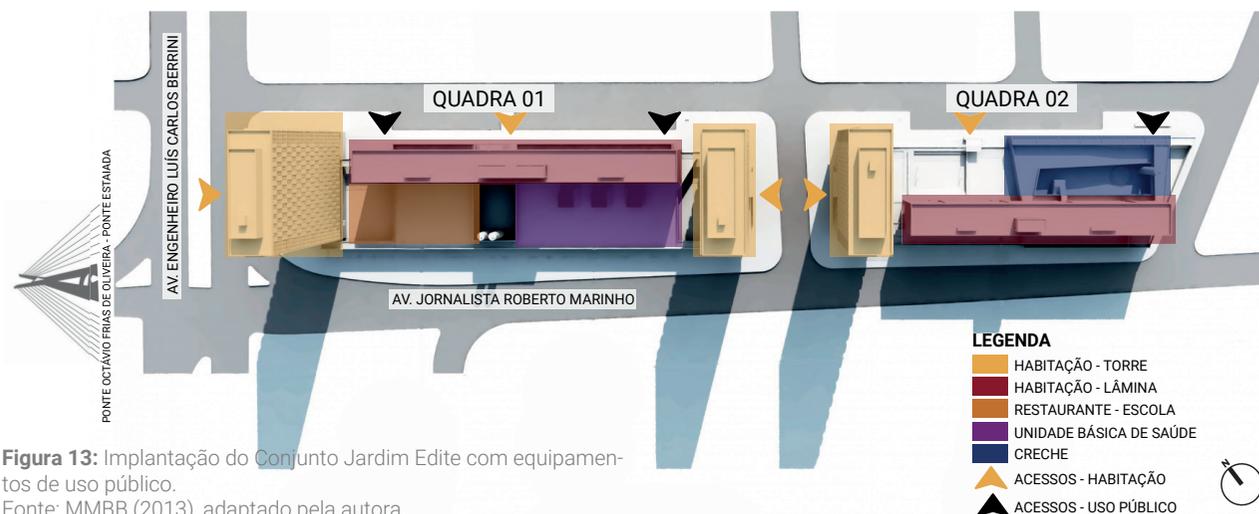


Figura 13: Implantação do Conjunto Jardim Edite com equipamentos de uso público.
Fonte: MMBB (2013), adaptado pela autora.



Figura 14: Volumetria dos blocos habitacionais e de uso público.
Fonte: Nelson Kon (MMBB, 2013), adaptado pela autora.

calçadas sempre estão com pessoas em movimento, e como as fachadas estão voltadas para a rua, estabelece um controle social dessas áreas.

O pavimento de cobertura desses equipamentos, funciona como um térreo elevado do condomínio residencial, no qual interliga todos os prédios habitacionais em cada quadra, proporcionando aos moradores

um espaço adequado para convivência em meio à escala metropolitana da região vizinha.

O projeto possui uma área total construída de 26.714m², distribuída em 3.550 m² para o embasamento de uso público (restaurante-escola com 850m², a unidade básica de saúde 1300m² e a creche 1400m²) e para a área habitacional com 23.164 m² (torre 01 com 5.244 m², torre 02 com 5.124 m², torre 03 com 5.244 m², lâmina 01 com 3.577 m² e lâmina 02 com 3.975 m²).

Os blocos habitacionais possuem 252 unidades habitacionais, e foram organizados em dois modelos: torre e lâmina.

São três blocos do tipo torre, em formato retangular vertical, cada torre possui 17 andares, sendo 15 pavimentos tipo, com um total de 60 apartamentos, sendo 04 apartamentos por andar com 50 m². Cada

REFERENCIAL PROJETUAL

apartamento possui os ambientes de sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois quartos. E como área de uso comum, as circulações, foram planejadas para serem também de convívio. O corredor das torres é quase um avarandado, com janelas abertas ao exterior, espaço suficiente para as pessoas cultivarem algumas plantas e dão acesso a dois elevadores e uma escada de emergência (Figura 15).



Figura 15: Planta baixa do bloco habitacional do tipo torre.
Fonte: MMBB (2013), adaptado pela autora.

Já os do tipo lâmina são dois blocos retangulares horizontais, com térreo e 04 pavimentos tipo, sendo um bloco com 10 apartamentos, totalizando 40 apartamentos e outro com 08 apartamentos, totalizando 32 apartamentos por pavimento, e todos com 50 m². Cada apartamento possui os ambientes de sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, um banheiro e dois quartos. E como área de uso comum, uma circulação que dá

acesso a uma escada que fica entre dois apartamentos (Figura 16).

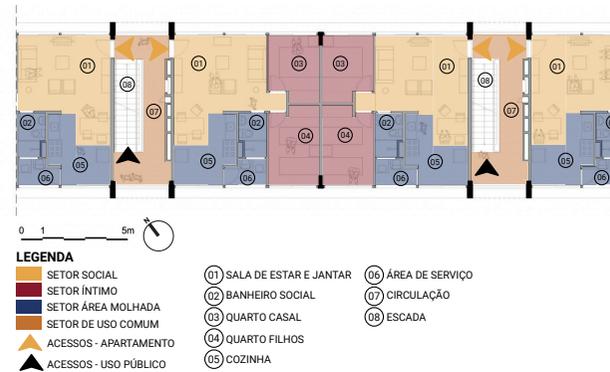


Figura 16: Planta baixa do bloco habitacional do tipo lâmina.
Fonte: MMBB (2013), adaptado pela autora.

Quando à estrutura e materialidade de todo o conjunto habitacional, o projeto buscou o conceito nas formas simples, nos materiais usados. De acordo com os arquitetos, a ideia era ser algo que fosse uma vez construída e de fácil manutenção, a construção foi em concreto moldado in loco, com fechamento em alvenaria de bloco de concreto revestido com acabamento em pintura, deixando concreto aparente apenas nas lajes de cobertura.

O tratamento das fachadas foi um fator importante que trouxe movimento ao projeto, com a inserção de saliências na fachada com balcões de 50cm (que por fora protege às aberturas e internamente é um espaço para armários), os gradis que imprimem um grafismo interessante e quebra a monotonia aliando técnica e estética, esses

resultados torna o conjunto habitacional numa referência que contribui na composição da paisagem urbana (Figura 17).

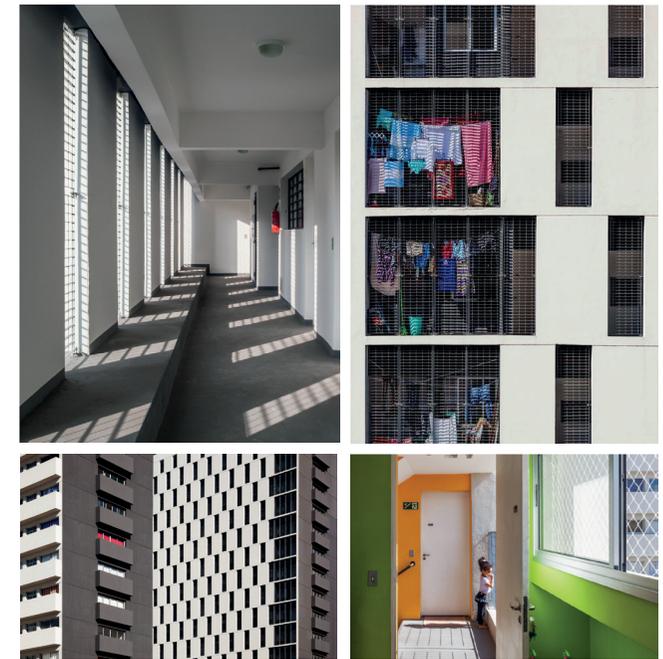


Figura 17: Detalhes da fachada do Conjunto Jardim Edite.
Fonte: Nelson Kon (MMBB, 2013).

Às cores predominantes nas fachadas dos blocos habitacionais é a cor branca e nas laterais a cor preta, apenas no pavimento térreo voltado para a rua, cada edifício possui uma cor - roxo, laranja, verde, azul e marrom. Existe a presença de elementos vazados, que permite a ventilação e iluminação natural, localizados nos pátios internos e nos equipamentos de uso público (Figura 18).



Figura 18: Fachadas do Conjunto Jardim Edite.
Fonte: Nelson Kon (MMBB, 2013).

4.2 CONJUNTO HABITACIONAL HELIÓPOLIS - GLEBA G

HABITAÇÃO HUMANIZADA

FICHA TÉCNICA	
Escritório	Biselli Katchborian e Arquitetos Associados
Local	no bairro Vila Heliópolis, São Paulo - SP, Brasil
GLEBA G I	Início do projeto: 2011 Conclusão da obra: 2014
GLEBA G II	Conclusão da obra: 2022
Área do terreno	12.000 m ²
Área construída	31.329 m ²
Tipo de obra	Habitação Popular
Tipologia	Residencial, com 420 apartamentos
Materiais predominantes	Blocos de concreto
Diferenciais técnicos	Construção econômica / Ambientes e Aplicações: Fachadas de edifícios e Passarelas

Quadro 03: Ficha técnica do Conjunto Habitacional Heliópolis.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

De acordo com os arquitetos (BISELLI; KATCHBORIAN, 2014), o projeto do Conjunto Habitacional Heliópolis surgiu como parte do Programa de Reurbanização de Favelas da Prefeitura do Município de São Paulo, por meio da Secretaria de Habitação. O projeto teve como objetivo realocar várias famílias, que foram identificadas através de um censo realizado para determinar o perfil dos

moradores de Heliópolis, a maior comunidade de São Paulo. Diante da necessidade de inúmeras moradias, a área foi dividida em glebas, entre vários escritórios de arquitetura, e cada um ficou com um lote.

O gleba G se encontra na entrada de Heliópolis, em uma posição de importante conexão entre a cidade formal e informal, na conexão das Rua das Juntas Provisórias e Rua Comandante Taylor (Figura 19), foi projetado com foco em elementos integradores ao tecido urbano, buscando priorizar espaços públicos de interesse do morador, como o amplo pátio central, e enfatizando a qualidade do projeto (BISELLI; KATCHBORIAN, 2014).



Figura 19: Conjunto Habitacional Heliópolis.
Fonte: BK (2011).

REFERENCIAL PROJETUAL

Durante a concepção do projeto, os arquitetos enfrentaram a restrição orçamentária e, por consequência, a impossibilidade de instalar elevadores. Sendo assim, após realizar diversas simulações, não encontrou uma maneira de acomodar as 420 unidades sem verticalizar.

De acordo com a legislação local, só permite edifícios sem elevadores com no máximo cinco andares. Foi então que os arquitetos encontraram uma solução inovadora para habitação popular, que foi a determinação de vários pavimentos térreos.

Isso foi possível porque o terreno conta com um desnível significativo de quase doze metros (Figura 20), e existe um artigo da legislação local que permitia a escolha do nível térreo, desde que ele esteja contido na cota média entre o ponto mais alto e mais baixo. Assim, decidiu-se criar diversos níveis de térreo, cada um com três pavimentos acima e cinco abaixo, ou dois abaixo e cinco acima.

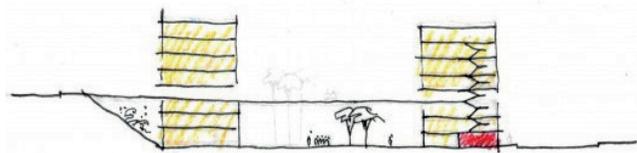


Figura 20: Corte esquemático do terreno. Fonte: Biselli & Katchborian Arquitetos (2023).

Nessa abordagem de projeto, aproveitou-se os desníveis naturais, possibilitando a construção de até oito pavimentos sem a necessidade de elevadores, com acessos em diferentes níveis e seguindo a legislação de altura máxima.

Para isso, foi necessário a instalação de um conjunto de passarelas-pontes feitas em estrutura metálica (Figura 21), que vencem um vão de 27 metros, conectando os blocos e possibilitando o aproveitamento máximo dos coeficientes de construção.



Figura 21: Passarelas-pontes do Conjunto Habitacional Heliópolis. Fonte: Nelson Kon (2023).

O Conjunto Habitacional Heliópolis tem seu projeto inspirado no modelo de quadra europeia, onde o modelo de torres básicas foi substituído pela implantação de sem recuos e um pátio interno (Figura 22). Os blocos foram posicionados de forma alinhada no lote junto à rua, criando assim um pátio interno, privilegiando os espaços públicos de

interesse do morador, protegido portanto da rua, e a dotação de uso comercial e de serviços no nível térreo (BISELLI; KATCHBORIAN, 2014).



Figura 22: Implantação do Conjunto no modelo de quadra europeia. Fonte: BK (2011).

Os pavimentos de entrada contam com áreas de lazer, e os espaços cobertos dos pórticos foram transformados em pátios internos com equipamentos de ginástica, recreação e iluminação especial. Além disso, o projeto de paisagismo valoriza diferentes tipos de pisos e vegetações que também ajudam a conectar os espaços (Figura 23).

Os apartamentos possuem apenas o layout flexível, permitindo várias configurações. Essa flexibilidade foi considerada necessária pela equipe social da SEHAB, já que o número de moradores por família varia de 5 a 11 pessoas. Ao todo, são

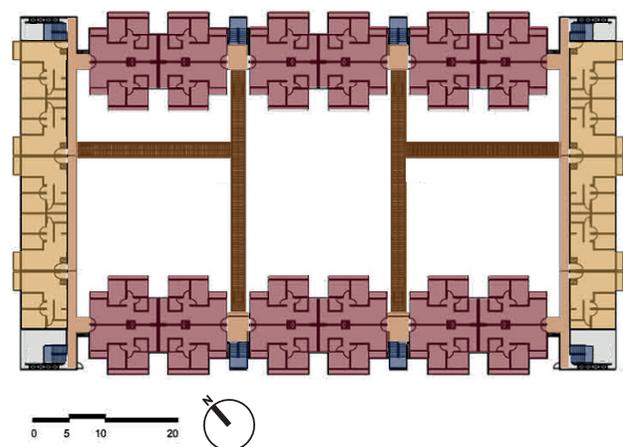
420 apartamentos com 50 m² cada, divididos em duas fases: Gleba G I e II, das quais 199 foram entregues na primeira fase em 2014, e 221 atendidas pela segunda fase em 2022.



Figura 23: Área de lazer do Conjunto Habitacional Heliópolis. Fonte: Nelson Kon (2023).

Os blocos possuem dois tipos de plantas que estão distribuídas ao longo do pavimento tipo, que no geral conta com cerca de 34 apartamentos, sendo 24 unidades da planta tipo B e 10 unidades da planta tipo A, com acessos por meio de escadas e circulações horizontais (Figura 24).

A planta do tipo A oferece dois dormitórios, banheiro social, cozinha, área de serviço, sala de estar e jantar integrado da cozinha e sacada (Figura 25). E também algumas unidades projetadas para pessoas com deficiências, sendo localizadas no pavimento térreo, que possui acesso direto pela rua. A planta adaptada possui os mesmos ambientes dos demais apartamentos, com dois quartos, um banheiro, cozinha, área de serviço, sala de estar e jantar, e uma sacada (Figura 26).



- LEGENDA**
- APARTAMENTO TIPO A
 - APARTAMENTO TIPO B
 - ESCADAS
 - CIRCULAÇÃO

Figura 24: Planta baixa do pavimento tipo. Fonte: Archdaily (2021), adaptado pela autora.

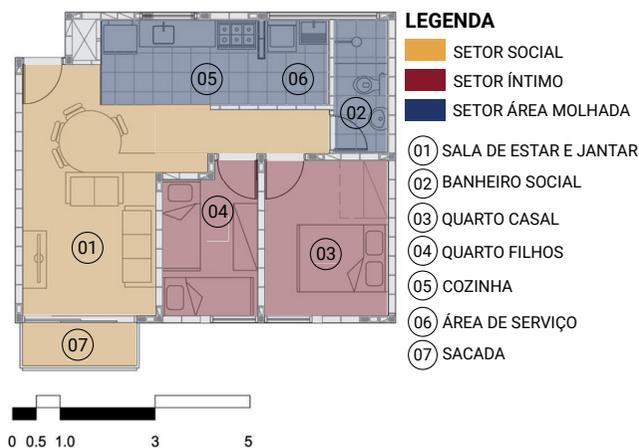


Figura 25: Planta baixa do apartamento tipo A. Fonte: Archdaily (2021), adaptado pela autora.

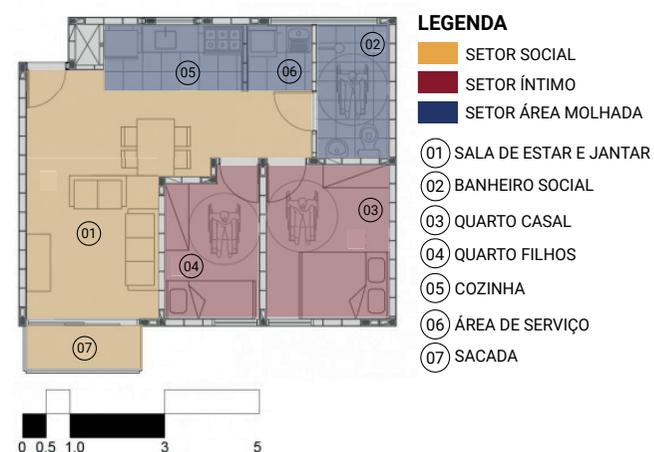


Figura 26: Planta baixa do apartamento tipo A adaptada. Fonte: Biselli & Katchborian Arquitetos, adaptado pela autora.

E a planta do tipo B conta com dois quartos, um banheiro, cozinha, área de serviço, sala de estar e jantar, e uma sacada (Figura 27).

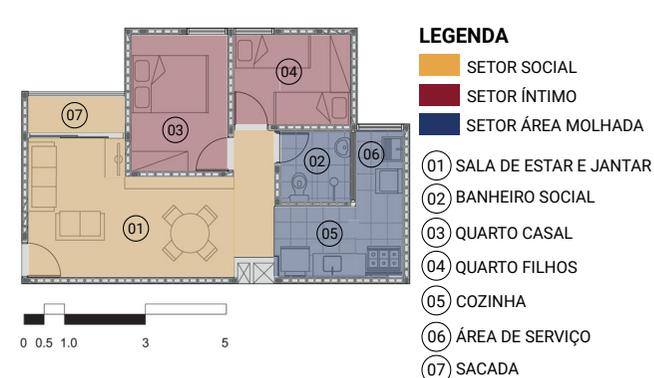


Figura 27: Planta baixa do apartamento tipo B. Fonte: Archdaily (2021), adaptado pela autora.

REFERENCIAL PROJETUAL

Quanto ao sistema construtivo, todos os prédios foram executados em alvenaria estrutural de blocos de concreto, como uma solução econômica de execução simples em que favorecem a racionalidade e a repetição. Essa escolha não interfere no resultado final da arquitetura, exceto pela construção dos pórticos de acesso, que demandou uma estrutura mista de concreto armado (Figura 28).



Figura 28: Pórtico da entrada do Conjunto Habitacional Heliópolis. Fonte: Nelson Kon (2023).

Os blocos apresentam nas fachadas um jogo de vazios preenchidos por diversos núcleos que se estendem do teto ao chão, além da paginação de aberturas das janelas e portas-balcão. O uso da pintura em tonalidades vibrantes - como a cor laranja, azul e amarelo, identifica a entrada de cada conjunto, marcando os diferentes níveis de térreo. De acordo com o arquiteto, as cores ajudam os moradores a encontrar rapidamente a sua unidade habitacional (Figura 29).



Figura 29: Fachadas do do Conjunto Habitacional Heliópolis. Fonte: Nelson Kon (2023).

4.3 RESIDENCIAL ALEXANDRE MACKENZIE

HABITAÇÃO DINÂMICA

FICHA TÉCNICA	
Escritório	Boldarini Arquitetura e Urbanismo
Local	no bairro Jaguaré, São Paulo -SP, Brasil
Início do projeto	2008
Conclusão da obra	2010
Área do terreno	20.670 m ²
Área construída	32.722 m ²
Tipo de obra	Habitação Popular
Tipologia	Residencial, com 427 unidades
Materiais predominantes	Blocos de concreto
Diferenciais técnicos	Construção econômica / Ambientes e Aplicações: Corredores e caminhos, Escadas externas e rampas

Quadro 04: Ficha técnica do Residencial Alexandre Mackenzie. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O Residencial Alexandre Mackenzie surge com o objetivo de contribuir para as ações de urbanização da Favela Nova Jaguaré em São Paulo, por meio do reassentamento de famílias que residem em áreas de risco (BOLDARINI, 2010).

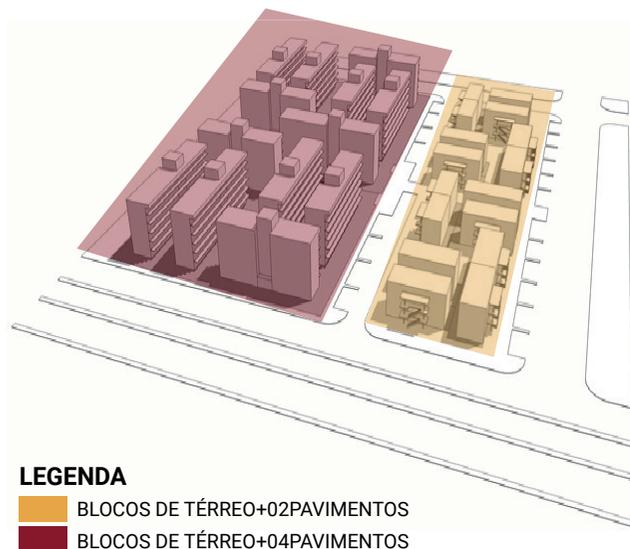
Está situado em uma área próxima a diversas indústrias e próximo a importantes vias de circulação, bem como às estações de trem. Além disso, fica a poucos metros do Rio Pinheiros, estando assim integrado à malha urbana (Figura 30).



Figura 30: O conjunto do Residencial Alexandre Mackenzie. Fonte: Fábio Knoll (2023).

A implantação se deu em um terreno com uma área de aproximadamente 20.670 m², dividido em duas partes com uma rua projetada entre eles (Figura 31). Os blocos, de formato retangular, foram distribuídos de maneira alternada, um lado edifícios de apartamentos com térreo + 04 pavimentos e

do outro casas sobrepostas de térreo + 02 pavimentos.



LEGENDA

- BLOCOS DE TÉRREO+02PAVIMENTOS
- BLOCOS DE TÉRREO+04PAVIMENTOS

Figura 31: Implantação do conjunto.
Fonte: BOLDARINI (2010), adaptado pela autora.

O projeto explora as relações entre espaços públicos e privados, incorporando vias e áreas de uso coletivo que se integram ao sistema viário ao redor e estabelecem novas conexões. Para atender a diversas necessidades, as vagas de estacionamento estão situadas na área externa do conjunto, na via projetada e na rua Diogo Pires (Figuras 32 e 33).



Figura 32: Rua projetada, visão do estacionamento e casas sobrepostas.

Fonte: Daniel Ducci (BOLDARINI, 2010).



- LEGENDA**
- BLOCOS DE TÉRREO+02PAVIMENTOS - 2 QUARTOS
 - BLOCOS DE TÉRREO+04PAVIMENTOS - 2 QUARTOS ADAPTADO
 - BLOCOS DE TÉRREO+02PAVIMENTOS - 3 QUARTOS
 - BLOCOS DE TÉRREO+04PAVIMENTOS - 3 QUARTOS
 - BLOCOS DE TÉRREO+04PAVIMENTOS - 2 QUARTOS
 - ACESSOS

Figura 33: Planta de Implantação do conjunto.
Fonte: BOLDARINI (2010), adaptado pela autora.

Visando dinamizar o conjunto, foram criadas áreas de lazer e espaços coletivos entre os conjuntos habitacionais, com formas e dimensões diferenciadas (Figura 34). De acordo com o arquiteto, essa solução evita a formação de espaços confinados ou cantos

mortos, ocupando os vazios com playgrounds e equipamentos de uso comunitário. Nas coberturas dos edifícios de apartamentos tem a possibilidade de utilização como espaço destinado às atividades cotidianas, com o objetivo de favorecer a socialização entre os moradores (Figura 35).

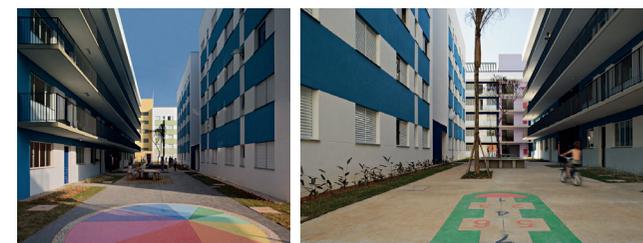


Figura 34: Áreas de lazer no pavimento térreo.
Fonte: Daniel Ducci (BOLDARINI, 2010).

REFERENCIAL PROJETUAL



Figura 35: Cobertura dos edifícios de apartamentos.
Fonte: Daniel Ducci (BOLDARINI, 2010).

O conjunto é composto por 427 unidades residenciais, que variam entre 32 m² e 48 m², distribuídas em duas tipologias, são 13 blocos com térreo+04 pavimentos que equivalem a 295 apartamentos e 12 blocos de térreo+02 pavimentos com 132 unidades.

Os blocos com tipologia de casas sobrepostas possuem a opção com 03 quartos e 02 quartos, além de cozinha, área de serviço, banheiro social, sala de estar e jantar. Têm como partido a disposição de áreas comuns diretamente relacionadas com as estruturas de circulação dando continuidade à moradia (Figura 36).

A tipologia de edifícios de apartamentos também possuem a opção com 03 quartos e 02 quartos, além de cozinha, área de serviço, banheiro social, sala de estar e jantar, sendo que apenas no térreo, existe apartamento adaptado com 02 quartos. A circulação vertical é por meio de escadas e a circulação horizontal é por varandas externas compostas por lajes em balanço, que desempenham a função de beiral protegendo as aberturas (Figura 37).

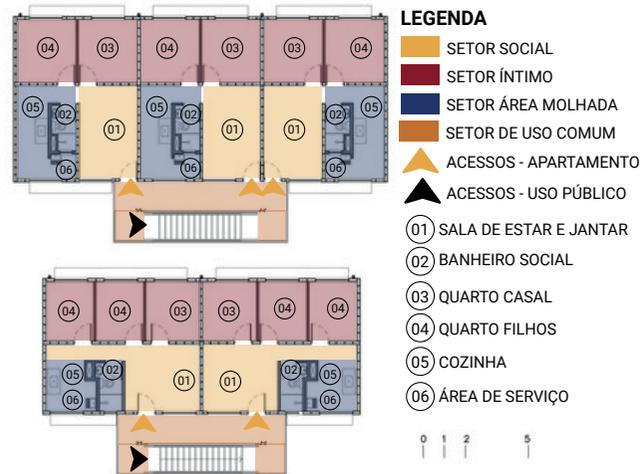


Figura 36: Planta baixa da tipologia casas sobrepostas.
Fonte: BOLDARINI (2010), adaptado pela autora.



Figura 37: Planta baixa da tipologia de edifícios de apartamentos.
Fonte: BOLDARINI (2010), adaptado pela autora.

O sistema construtivo utilizado para a construção do conjunto habitacional foi a alvenaria estrutural por ser um material que permite a racionalização.

As estruturas metálicas foram utilizadas para a circulação vertical, como às escadas na tipologia das casas sobrepostas,

bem como para outros elementos, como pergolado, guarda-corpo, corrimão e gradis de fechamento.

As fachadas dos blocos são de modo geral com acabamento em pintura na cor branca, mas com demarcações em cores vibrantes - como azul, lilás, verde, amarelo e vermelho (Figura 38). Segundo o arquiteto, a variação nas cores retratam a alegria e a energia dos moradores. Para a proteção das aberturas, existe um detalhe na fachada de pequenos beirais com 50 cm de largura e a própria circulação dos pavimentos. As janelas são de alumínio e vidro para as salas, cozinha e área de serviço, já os ambientes de quartos e banheiro são de alumínio e vidro com fechamento de venezianas do lado externo.



Figura 38: Fachadas do conjunto.
Fonte: Daniel Ducci (BOLDARINI, 2010).

4.4 COMPARATIVO DOS CORRELATOS PROJETAIS

Com a finalização do referencial projetual, foi elaborado um quadro resumo (Quadro 05) que compara os três projetos, destacando os critérios tomados como condicionantes para sua avaliação.

PONTOS ANALISADOS		PROJETOS		
		CONJUNTO JARDIM EDITE	CONJUNTO HELIÓPOLIS - GLEBA G	RESIDENCIAL ALEXANDRE MACKENZIE
				
IMPLANTAÇÃO E VOLUMETRIA	TIPO DE IMPLANTAÇÃO	BLOCOS RETANGULARES	"QUADRA EUROPEIA"	BLOCOS RETANGULARES
	APROVEITAMENTO DO TERRENO	SIM	SIM	SIM
	BOA RELAÇÃO COM ENTORNO	SIM	SIM	SIM
	USO DA LUZ NATURAL	SIM	SIM	SIM
	USO DA VENTILAÇÃO NATURAL	SIM	SIM	SIM
	BAIXO GABARITO	TÉRREO+4 PAVIMENTOS E TÉRREO+16 PAVIMENTOS	VARIAÇÃO ENTRE NÍVEIS TÉRREO, COM ATÉ 8 PAVIMENTOS	TÉRREO+4 PAVIMENTOS E TÉRREO+2 PAVIMENTOS
	PRESENÇA DE ÁREAS VERDES	SIM	SIM	SIM
	LOCAIS DE CONVÍVIO	ENTRE OS BLOCOS	ENTRE OS BLOCOS	ENTRE OS BLOCOS E NAS COBERTURAS
	USO DE CORES NOS BLOCOS	SIM	SIM	SIM
PERMEABILIDADE VISUAL	SIM	SIM	SIM	
DIRETRIZES PROGRAMÁTICAS	NÚMERO DE HABITAÇÕES	252 UNIDADES	420 UNIDADES	427 UNIDADES
	TIPO DE MORADIA	APTOS COM 2 QUARTOS	APTOS COM 2 QUARTOS	APTOS COM 2 E 3 QUARTOS
	HABITAÇÕES POR PAVIMENTO	VARIANDO ENTRE 4, 8 E 10 APARTAMENTOS	VARIANDO ENTRE 34 APARTAMENTOS	VARIANDO ENTRE 3, 4, 5, E 6 APARTAMENTOS
	ÁREA DOS APARTAMENTOS	50 m ²	50 m ²	VARIAÇÃO ENTRE 32m ² E 48 m ²
	PROGRAMA DE NECESSIDADES	BÁSICO	BÁSICO	BÁSICO
ELEMENTOS CONSTRUTIVOS E MATERIALIDADE	TIPO DE SISTEMA ESTRUTURAL	CONCRETO MOLDADO IN LOCO	ALVENARIA ESTRUTURAL	ALVENARIA ESTRUTURAL
	ESQUADRIAS	ALÚMINIO E VIDRO	ALÚMINIO E VIDRO	ALÚMINIO E VIDRO E VENEZIANAS
	COBERTAS	LAJE EM CONCRETO APARENTE	TELHA FIBROCIMENTO E ÁREA IMPERMEABILIZADA	TELHA FIBROCIMENTO E ÁREA IMPERMEABILIZADA
	BAIXO CUSTO	SIM	SIM	SIM
	BAIXA MANUTENÇÃO	SIM	SIM	SIM
	ELEMENTOS DE PROTEÇÃO SOLAR	ELEMENTOS VAZADOS E CORREDORES PROTEGIDOS COM GRADES	FECHAMENTO DE VENEZIANAS NA FACHADA	PEQUENO BEIRAIS E CORREDORES
ACESSIBILIDADE	CIRCULAÇÕES ADEQUADAS	SIM	SIM	SIM
	POSSUI HABITAÇÕES ACESSÍVEIS	NÃO	SIM	SIM, NO TÉRREO
	POSSIBILIDADE DE ADAPTAÇÃO	SIM	NÃO, APENAS LAYOUT	NÃO, APENAS LAYOUT
	PRESENÇA DE ELEVADORES	APENAS NOS BLOCOS TIPO TORRES	NÃO	NÃO
	FÁCIL ACESSO DE MAIS PAVIMENTOS	SIM	SIM	SIM
	ÁREAS EXTERNAS ACESSÍVEIS	SIM	SIM	SIM

Quadro 05: Resumo da análise dos projetos correlatos.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

4.5 REFERÊNCIAS PARA O PROJETO

Após a análise comparativa entre os projetos, notou-se que de modo geral os três correlatos tiveram níveis de referência considerável no projeto, visto que ambos trazem como conceito principal o pertencimento do usuário com o lugar (Figura 39).

Existe uma semelhança entre os projetos na implantação e volumetria, respeitando as condicionantes do local e sobretudo com uma arquitetura que se destaca e integra com o entorno, com volumes retangulares e ambientes de convívio entre os blocos.

No quesito implantação o Conjunto Heliópolis - Gleba G se destaca pela solução dada a problemática do desnível no terreno, com o uso de passarelas-pontes que conectam os blocos e também respeitando a legislação local para conseguir a demanda de número de apartamentos, posicionando os edifícios voltadas para um pátio interno.

Em relação à volumetria, o Residencial Alexandre Mackenzie apresenta um volume bastante interessante, com corredores como se fossem grandes varandas e escada

externa a fachada como áreas de uso comum.

Nota-se que existe uma padronização de apartamentos com dois quartos, mas dependendo da demanda do público, existe a necessidade de variação tanto na moradia como na colocação de edifícios para uso público.

Nesse sentido, o conjunto Jardim Edite apresenta uma demanda do programa de necessidades semelhante ao da Comunidade Vitória, com relação ao local de implantação do conjunto, por estar no contexto de uma rica vizinhança e se tratar de uma realocação de pessoas, quantidade de apartamentos, ambientes e metragem. Podemos destacar também a utilização de elementos vazados, tipos de aberturas, detalhes e cores utilizadas na fachada.

Quanto aos aspectos construtivos e materialidade, seja concreto ou bloco de concreto de alvenaria estrutural, observa-se a utilização de materiais que garantem uma rápida construção, diante da urgência em proporcionar moradias, além de serem de baixo custo e fácil manutenção, como o uso

de cores através de pintura na fachada, que contribui para a identidade e apropriação da edificação pelos moradores.

Por fim, a acessibilidade é uma questão fundamental em um projeto de arquitetura, principalmente em projetos com uso público, e os três correlatos apresentam soluções acessíveis e adaptáveis para as moradias.



Figura 39: Painel semântico com os projetos utilizados nos correlatos.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

05

ETAPAS PRÉ-PROJETUAIS

5.1 O CONTEXTO: COMUNIDADE VITÓRIA

A ocupação Vitória teve início por volta de 2009, quando algumas famílias se encontravam sem condições financeiras de arcar com o custo do aluguel e diante da necessidade de um abrigo, começaram a ocupar espontaneamente a estrutura de um prédio que estava abandonado. Este prédio foi construído para servir como hotel, denominado como HOTEL CABO BRANCO, e está situado em um grande terreno localizado na Av. João Cirilo da Silva, no bairro do Altiplano (Figura 40).

A ocupação teve início nas ruínas do hotel, entretanto, em uma visita realizada no local, a senhora Neide explicou que foi uma das primeiras moradoras do prédio, mas em razão das péssimas condições estruturais do edifício, algumas partes da estrutura começou a cair, e também houve um crescimento significativo no número de ocupantes, fazendo com que as famílias ocupassem ao redor do prédio, erguendo suas casas na área descampada do terreno.

No início da ocupação, o bairro do Altiplano era pouco habitado e pouco explorado pelo mercado imobiliário.



LEGENDA

- OCUPAÇÃO VITÓRIA
- ESTRUTURA DO HOTEL CABO BRANCO



Figura 40: Localização da Ocupação Vitória.
Fonte: SigWEB Filipeia (2023), adaptado pela autora.

A partir de 2013, o bairro passou por uma acelerada verticalização e mudança de perfil social, com uma expansão se concentrando principalmente na oferta de imóveis destinados ao público de alto padrão.

Ao lado do terreno da ocupação Vitória se encontra o colégio Motiva Oriental, uma escola particular com mensalidades

altíssimas, e a construção de vários prédios próximo à comunidade é um indicativo de que a ocupação está localizada em um espaço territorialmente estratégico, o que torna a área ainda mais visada e valorizada em termos de valor no mercado imobiliário. Essa valorização causa uma tensão social, já que, geralmente, as comunidades são associadas

à criminalidade e ao tráfico de drogas, conforme a percepção comum da sociedade (Figuras 41 e 42).



Figura 41: Moradias entre o prédio e a rua João Virgínio Acioli.
Fonte: Autorial própria (2023).



Figura 42: Moradias entre o prédio e a rua Waldemar de Albuquerque Aranha.
Fonte: Autorial própria (2023).

Não há dúvida de que as famílias da Comunidade Vitória ocupam o imóvel como se fossem seus donos, e essa ação sempre foi visível ao público, com as moradias sendo facilmente vistas por qualquer pessoa que passe pelo local, inclusive de carro.

De acordo com a DPU (2022, ver anexo), foi comprovada a antiguidade da posse do imóvel pelas famílias que formam a Comunidade Vitória, visto que a ocupação foi mantida e sem oposição de pelo menos entre 24/03/2010 (dados em que um Oficial de Justiça Federal certificou a presença de "sem-terras" no local) e o dia 24/04/2015, quando os representantes do HOTEL CABO BRANCO LTDA registraram um Boletim de Ocorrência alegando que o imóvel havia sido invadido no dia 20/04/2015.

Os representantes do hotel basearam sua ação em um Boletim de Ocorrência Policial registrado por eles em 23/04/2015, no qual afirmavam falsamente que exerciam a posse do imóvel até 20/04/2015. Alegavam que, durante uma visita regular à obra que ainda estaria em fase de construção, encontraram o imóvel totalmente ocupado por invasores, justificando assim a concessão de medida liminar de reintegração de posse (DPU, 2022).

Portanto, é evidente que decorreram mais de cinco anos de ocupação, tempo necessário para a aquisição originária da propriedade por meio da Usucapião Especial Coletiva de Imóvel Urbano, de acordo com o artigo 10 do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

Embora a ação de usucapião seja direcionada diretamente contra o HOTEL CABO BRANCO LTDA, no presente caso, é evidente o interesse jurídico da UNIÃO na causa, já que o imóvel em questão, objeto da usucapião, está atualmente penhorado para garantia de créditos da FAZENDA NACIONAL (DPU, 2022).

Uma vez que a usucapião é uma forma originária de aquisição da propriedade, a procedência da presente ação irá, sem dúvida, extinguir a garantia averbada em favor da UNIÃO. Portanto, é justificável a intervenção da UNIÃO no processo como terceira interessada (DPU, 2022).

É importante destacar que para propor a presente ação de usucapião especial coletiva urbana, os membros das famílias da Comunidade Vitória foram minuciosamente identificados por meio do

cadastramento realizado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH/PB) a pedido da Defensoria Pública da União (DPU, 2022).

Conforme a DPU (2022) fica claro que as famílias que fazem parte da Comunidade Vitória atendem a todos os requisitos legais para adquirir a propriedade por meio da usucapião especial coletiva urbana, prevista nos artigos 10 e seguintes do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001).

De acordo com a escritura pública, o imóvel objeto da usucapião possui uma área total de 13.786m². Por sua vez, o cadastro realizado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH/PB) atesta que a Comunidade Vitória é composta por 399 indivíduos, distribuídos em 141 unidades familiares. No entanto, durante o cadastro realizado nos meses de outubro e novembro de 2021 e fevereiro de 2022, apenas 139 famílias foram registradas, totalizando 457 moradores, sendo a maioria das famílias lideradas por mulheres (DPU, 2022).

Com base nisso, pode-se calcular que cada possuidor detém uma área de 34,55m² e cada unidade familiar possui 97,77m², ambos valores bastante inferiores ao limite legal de 250m² por possuidor (DPU, 2022).

5.2 DEMANDA DO PÚBLICO ALVO

Para conhecer melhor a história da comunidade, foram realizadas algumas visitas ao local, no mês de novembro e dezembro de 2022, com o acompanhamento da senhora Neide, presidente da comunidade, que explicou em conversas as demandas da comunidade.

De acordo com Neide, atualmente a comunidade possui cerca de 200 famílias, um número considerável comparado ao levantamento realizado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH/PB, ver anexo) no mês de outubro e novembro de 2021 e fevereiro de 2022, que eram 139 famílias. Isso indica que ao longo dos meses o número de habitantes foi aumentando consideravelmente.

No relatório da SEDH (2022) descreve a presença de cerca de 13 famílias, que estavam em situação de rua antes de se instalarem no local, ocupando o térreo e o primeiro andar do prédio, já que o segundo andar está completamente deteriorado, além dos problemas externos e elétricos que representam riscos aos moradores (Figura 43).



Figura 43: Ocupação no interior do prédio.
Fonte: Autorial própria (2023).

Os corredores do prédio apresentam diversas falhas, as paredes e lajes estão se desfazendo, com muitos buracos, evidenciando a estrutura dos pisos. Algumas áreas foram isoladas pelos próprios moradores, mas de forma precária e improvisada. Além disso, o prédio não possui portas, janelas e nem banheiros. Os moradores do prédio não possuem ligação individual de água, e dependem de duas torneiras coletivas para captação de água, uma no primeiro andar e outra no térreo (Figura 44).

Embora os barracos ao redor do prédio apresentam maior segurança, as condições de sobrevivência ainda são insuficientes. As famílias que moram no entorno do prédio residem em casas construídas com materiais como madeirite, lona e zinco, ou em casas de

alvenaria, mas sob a estrutura feita apenas com tijolos (Figura 45 e Gráfico 01).



Figura 44: Situação no interior do prédio.
Fonte: Autoria própria (2023).

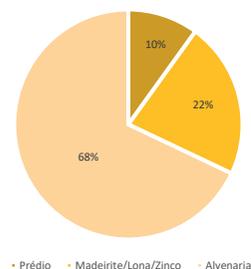


Gráfico 01: Tipos de habitação.
Fonte: Dados da SEDH (2022), adaptado pela autora.

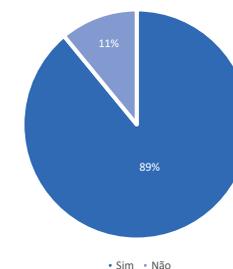


Gráfico 02: Porcentagem de habitações com banheiro.
Fonte: Dados da SEDH (2022), adaptado pela autora.



Figura 45: Tipos de moradias construídas no entorno do prédio.
Fonte: Autoria própria (2023).



Figura 46: Medidores de água e luz das casas.
Fonte: Autoria própria (2023).

Hoje essas casas já possuem ligação de água e energia elétrica, e a maioria possui banheiro (Gráfico 02), mas as condições de moradia ainda são precárias, visto que mesmo tendo fossa, o local não tem rede de esgoto, e em algum momento às tubulações hidráulicas vão em direção da rua, o que deixa aparente na entrada da comunidade poças de água poluída (Figuras 46 e 47).



Figura 47: Água de esgoto na direção da Rua João Virgíneo Acioli.
Fonte: Autoria própria (2023).

ETAPAS PRÉ-PROJETUAIS

Conforme a SEDH (2022) a maioria dos indivíduos que vivem na ocupação têm idades entre 18 e 59 anos (376 pessoas), com poucos adolescentes (30) e idosos (13), mas com um número significativo de crianças de 0 a 12 anos (138). Foi identificado que 18 pessoas possuem algum tipo de deficiência, sendo 8 com deficiência física, 6 com transtornos de saúde mental e 1 que faz tratamento de hemodiálise (Gráfico 03).

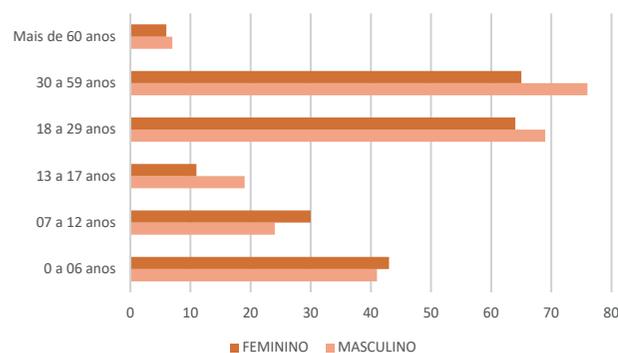


Gráfico 03: Faixa etária por sexo.
Fonte: Dados da SEDH (2022), adaptado pela autora.

Durante a conversa com Neide, explicou que uma das maiores dificuldades na comunidade é ter um espaço para lazer (Figura 48), tanto para as crianças brincarem como para realizar confraternizações em datas comemorativas, como festinhas de dia das crianças ou de natal, em que os moradores se ajudam para fazer quentinhas e entregar aos moradores que estão no prédio ou mais necessitados.



Figura 48: Crianças brincando na Rua Waldemar de Albuquerque Aranha.
Fonte: Autoria própria (2023).

Das 139 unidades familiares cadastradas com a SEDH (2022), mais da metade dos moradores estão no local há mais de 5 anos (Gráfico 04), e destas apenas 91 pessoas possuem algum tipo de trabalho, no entanto 112 indivíduos declararam estar desempregados. É importante ressaltar que 74 pessoas da ocupação dependem diretamente das atividades na praia e na orla, no qual exercem a função de vendedores ambulantes (de artesanato, coco, água, entre outros), flanelinhas, lavadores de carro, pescadores, além de outras atividades como porteiro, eletricista, servente, diarista e doméstica, que estão restritas aos bairros Altiplano, Bancários, Cabo Branco e Tambaú.

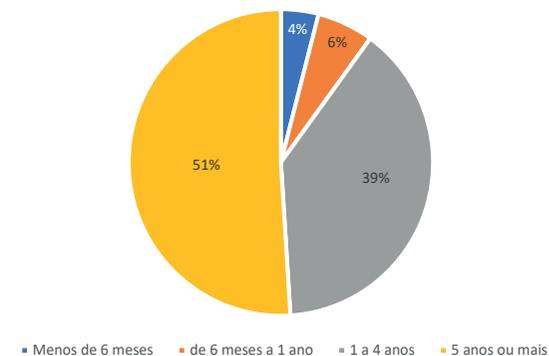


Gráfico 04: Tempo de moradia na ocupação.
Fonte: Dados da SEDH (2022), adaptado pela autora.

Alguns moradores criaram pequenos comércios na frente de suas casas, na busca de ajudar financeiramente em suas subsistências. De acordo com Neide, os usos variam entre conveniências ou pequenos mercadinhos (5), bar (1), loja de roupas (2), salão de beleza (2), borracharia (1), lava jato (1), estações de reciclagem (3) e loja de materiais de segurança (1), além de vendas na própria residência de quentinhas, churrasquinho, coxinha, pastel, e etc (Figura 49).

Foi constatado que a renda per capita de 83% das famílias residentes na ocupação é inferior a $\frac{1}{2}$ salário mínimo, e a maioria dessas famílias possui renda per capita de até $\frac{1}{4}$ do salário mínimo, o que corresponde a R\$249,50 reais. Essa renda é proveniente principalmente de trabalhos informais e descontínuos, o que justifica a dificuldade

dessas famílias em arcar com um aluguel mensal (SEDH, 2022).



Figura 49: Pequenos comércio na comunidade: conveniência, lava jato, borracharia.
Fonte: Autoria própria (2023).

Em relação a utilização dos serviços públicos pelas famílias da ocupação, adolescentes e jovens em idade escolar frequentam a escola EEEFM - Escola Estadual de Ensino Fundamental e Médio Padre Roma e Escola Municipal de Ensino Fundamental

Anita Trigueiro do Valle, e as crianças o Centro de Referência de Educação Infantil - CREI - Professor José de Carvalho da Costa Filho, localizados no próprio bairro e perto da ocupação (SEDH, 2022).

Os serviços de saúde são acessados através da Unidade de Saúde da Família Altiplano, apesar da ocupação não estar inserida na área de cobertura da unidade, isso gera dificuldades de acesso ao atendimento médico e realização de exames (SEDH, 2022).

Concluindo a visita na comunidade, Neide nos contou sobre a escolha do nome da comunidade, inicialmente iria se chamar Vasco da Gama, mas como foi uma conquista dos moradores, passou a se chamar VITÓRIA (Figura 50).



Figura 50: Conversa com a dona Neide, líder da comunidade.
Fonte: Autoria própria (2023).

5.3 O BAIRRO: ALTIPLANO CABO BRANCO

O bairro Altiplano Cabo Branco está localizado na zona leste da cidade de João Pessoa-PB (Figura 51), atualmente está em uma constante transformação urbana. Essa transformação é resultado da alteração na legislação urbana, após o Decreto nº 5.844 da PMJP aprovado em 2007, que antes protegia a área caracterizada como patrimônio ambiental e paisagístico do Estado da Paraíba.

Com uma população de cerca de 5.233 habitantes (IBGE, Censo 2010), o bairro apresenta uma ocupação predominantemente residencial, embora tenha alguns clubes, associações e locais para realização de eventos em seu território.

Existe uma relação interbairros, conforme a Figura 52, provocada pelos acessos, tanto para as praias do Cabo Branco e Tambaú, como também pela Avenida Min. José Américo de Almeida para os bairros de Tambauzinho e Miramar, e na parte sul do bairro pela Avenida João Cirilo da Silva para o bairro do Portal do Sol e Bancários, sendo esta a principal via de acesso no bairro, que conta com um sistema cicloviário. O acesso interno

ETAPAS PRÉ-PROJETUAIS

do bairro, tem como via principal a rua Helena Freire, que passa ao centro do bairro, sendo paralela a rua Emílio de Araújo Chaves no qual se encontram as escolas públicas e a USF Integrada do Altiplano.

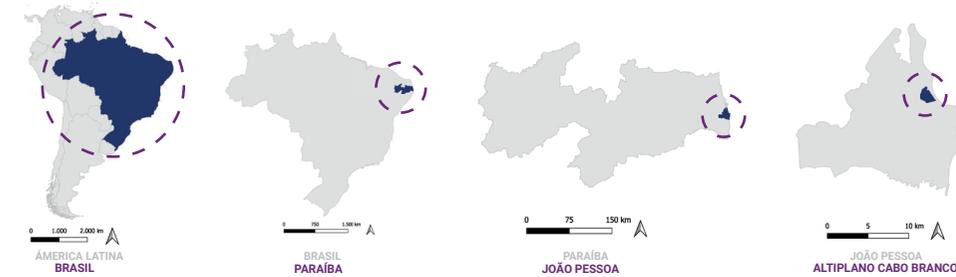


Figura 51: Localização do bairro Altiplano Cabo Branco. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

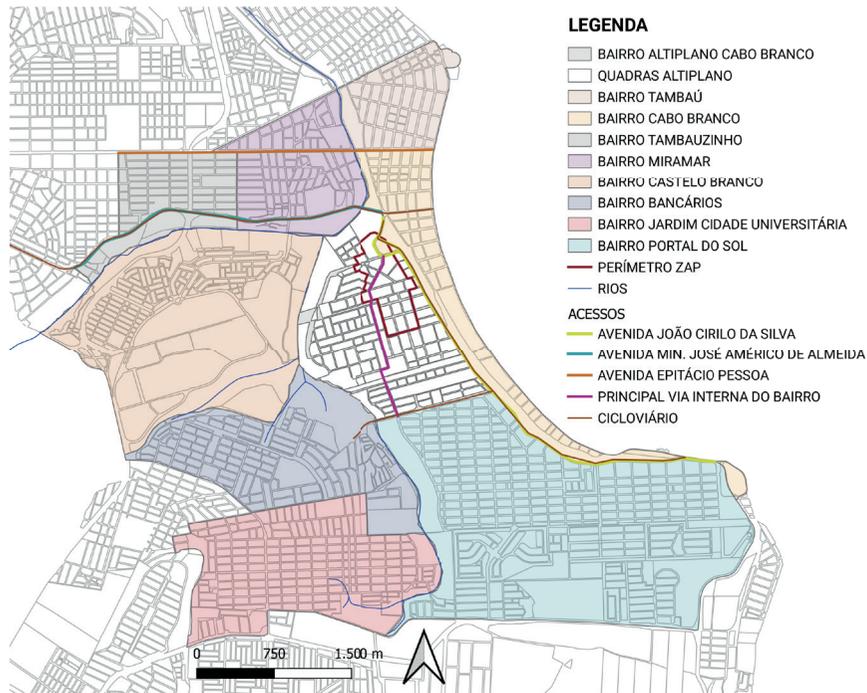


Figura 52: Delimitação e acessos ao bairro Altiplano Cabo Branco. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O bairro também dispõe de acessos por meio de transporte público (Figura 53), com quatro linhas de transporte, que são elas: 401 - Altiplano, 508 - Cabo Branco/Penha, 520 - Altiplano/Epitácio e 1001 - Integração. Possui um terminal de ônibus no qual essas linhas têm como ponto de ida e volta, e dentro do bairro tem diversos pontos de ônibus.

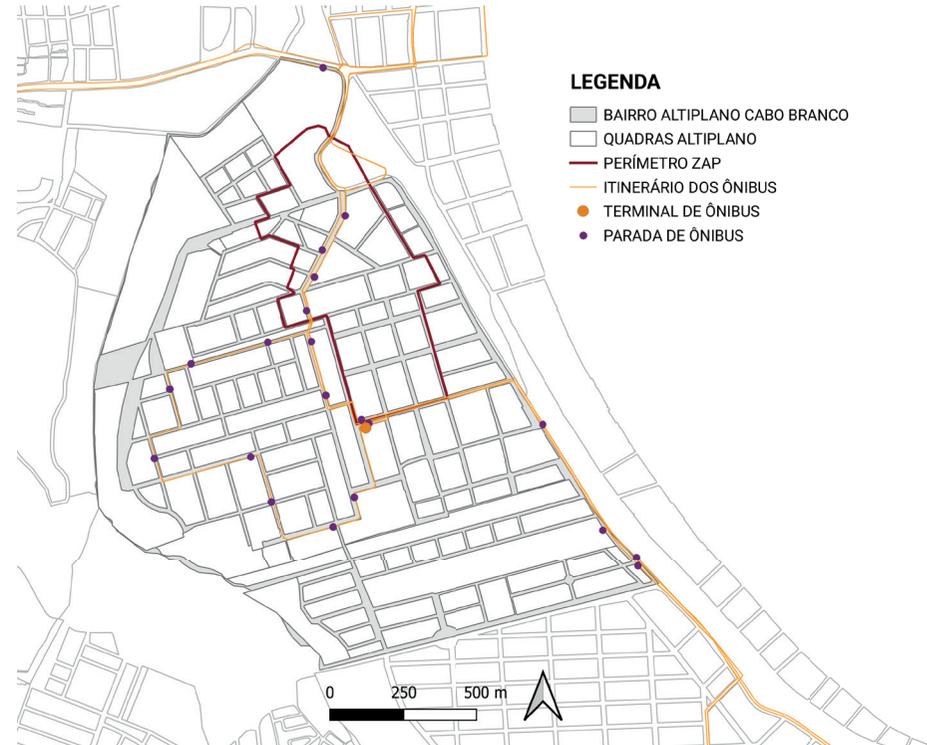


Figura 53: Acessos de transporte público no bairro Altiplano Cabo Branco. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

De acordo com o Plano Diretor de João Pessoa, o Mapa de Macrozoneamento da cidade de João Pessoa, atualizado em 2021 (Figura 54), apresenta o bairro Altiplano Cabo Branco constituído por duas zonas, tendo com predominância a Zona Não Adensável (ZNA),

que é uma área onde tem carência da infraestrutura básica, da rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso e ocupação do solo, com limite máximo de construção e o do índice de aproveitamento único. Entretanto, após o decreto Decreto nº 5844/2007, passou a ter uma área classificada como Zona Adensável Prioritária (ZAP), uma área onde tem disponibilidade de infraestrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento único poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0. O bairro conta também com um Setor de Amenização Ambiental (SAA), localizado nos lotes ao longo da Avenida João Cirilo da Silva, paralelo com a divisa para o bairro Cabo Branco.

Quanto a legislação urbanística de Zoneamento, atualizado em 2021 e Uso e Ocupação do Solo de João Pessoa, atualizado em 2007, o bairro Altiplano Cabo Branco está situado no Setor 07 (Figura 55), composto pelas: Zona Residencial 3 (ZR3), Zona B Cabo Branco (BCB), Zona C Cabo Branco (CCB), Setor Residencial Especial (SRE) e Setor de Amenização Ambiental (SAA). Devido a abrangência da ZR3, o bairro é predominantemente residencial.

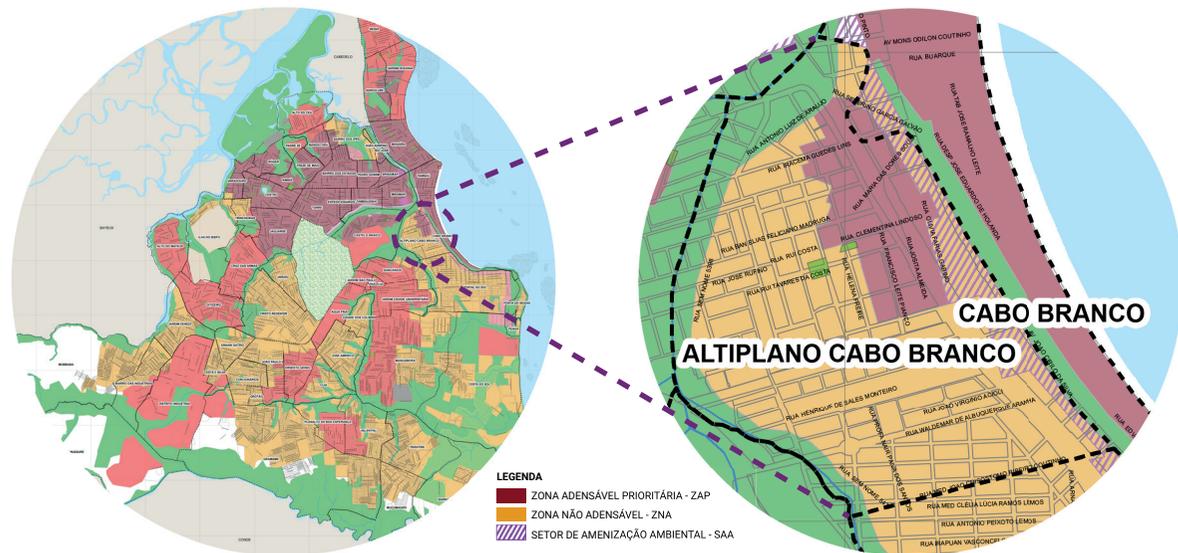


Figura 54: Recorte ampliado do mapa de macrozoneamento de João Pessoa. Fonte: Plano Diretor do município de João Pessoa, adaptado pela autora (2023).

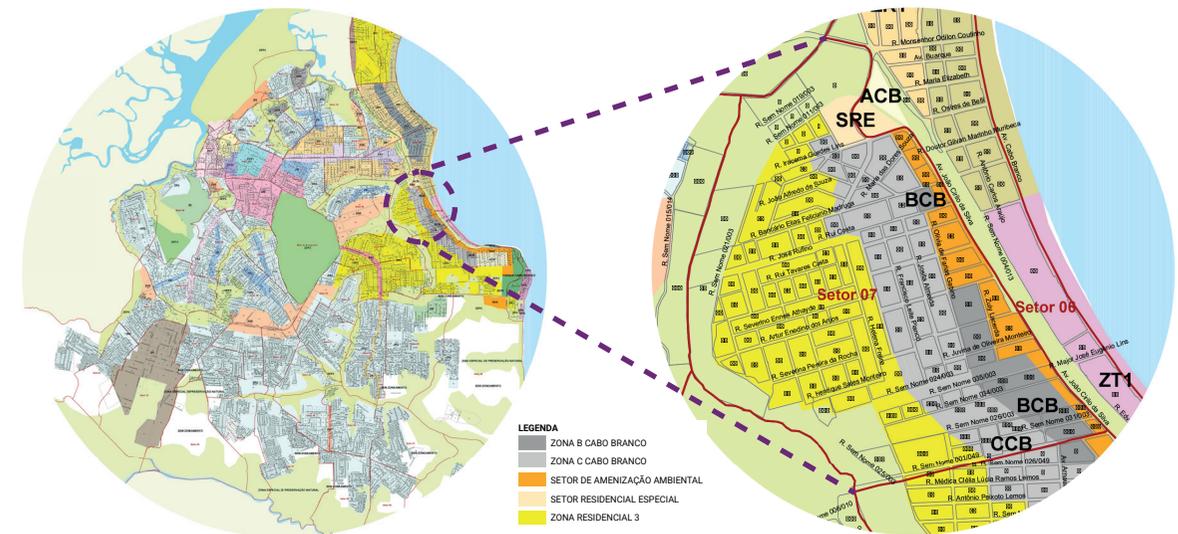


Figura 55: Recorte ampliado do mapa de Uso e Ocupação do Solo de João Pessoa. Fonte: Código de Urbanismo do município de João Pessoa, adaptado pela autora (2023).

5.4 O TERRENO: CONDICIONANTES E A LEGISLAÇÃO

Considerando a necessidade de atender a demanda da população da comunidade Vitória, optou pela escolha do terreno próximo ao local da ocupação, no bairro Altiplano Cabo Branco (Figura 56).



Figura 56: Localização do terreno no bairro Altiplano Cabo Branco. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Além das demandas da comunidade, a área escolhida para a implantação do projeto dispõe de condicionantes propícias para a instalação do Conjunto Habitacional, uma vez que no seu entorno estão localizados os equipamentos voltados para a saúde e educação, além do contexto de estarem próximos às demais comunidades existentes (Figura 57).

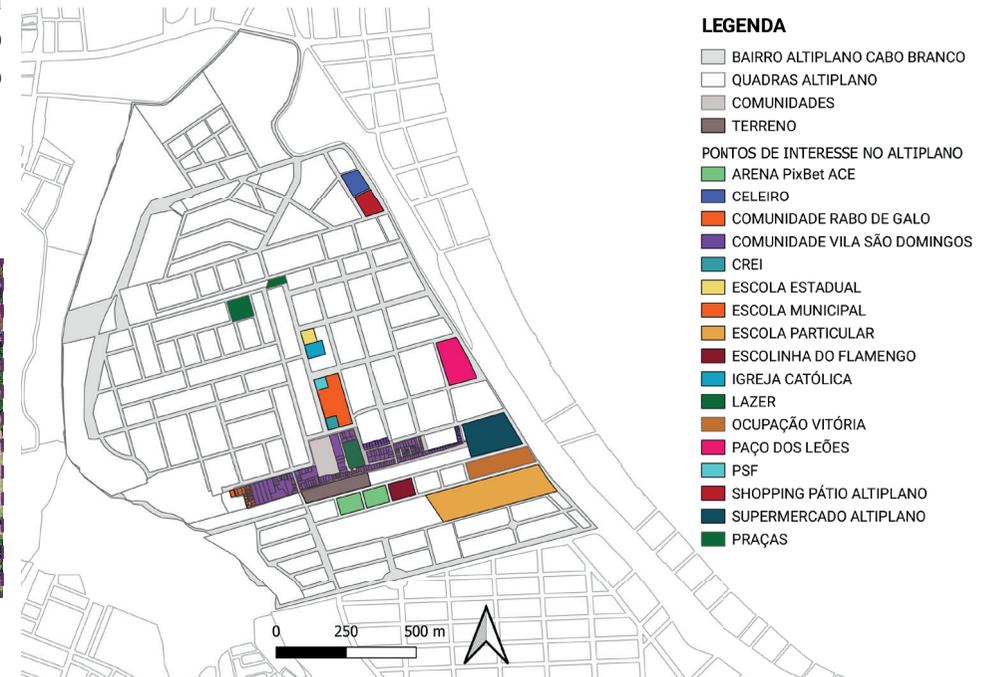


Figura 57: Pontos de interesse no entorno do terreno. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Para obter um diagnóstico mais preciso, foi analisado o entorno quanto aos usos do solo, gabarito e os tipos de pavimentação de ruas existentes no entorno do lote, considerando um raio de 200 metros, localizando o terreno e o local existente da Ocupação Vitória. Foi possível observar que a área tem como principal uso o residencial unifamiliar (Figura 58), um gabarito predominantemente horizontal

com habitações térreas (Figura 59) e as ruas que estão nos arredores do terreno, predominam-se com pavimentação em terra (Figura 60).

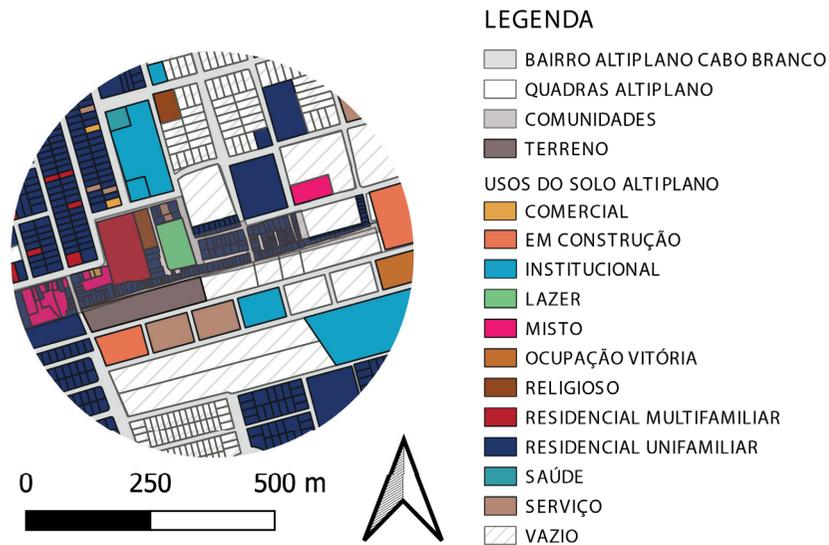


Figura 58: Mapa de Uso e Ocupação no entorno do terreno. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

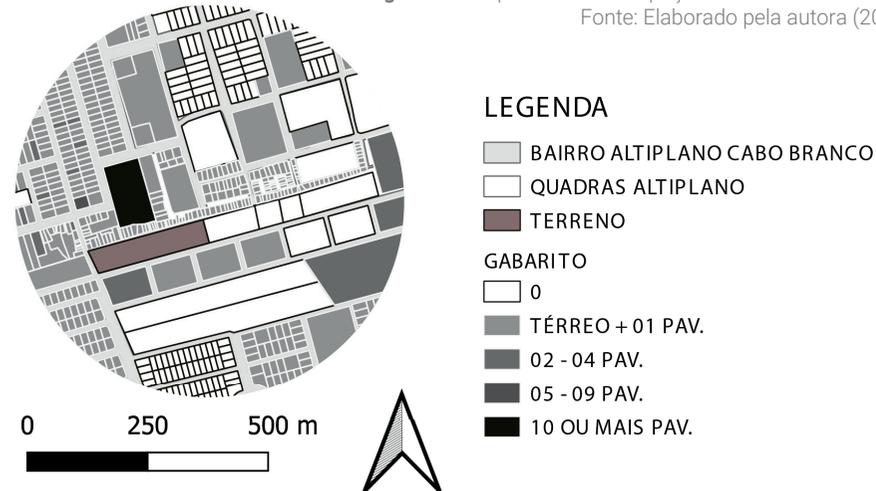


Figura 59: Mapa de Gabarito e Vazios no entorno do terreno. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

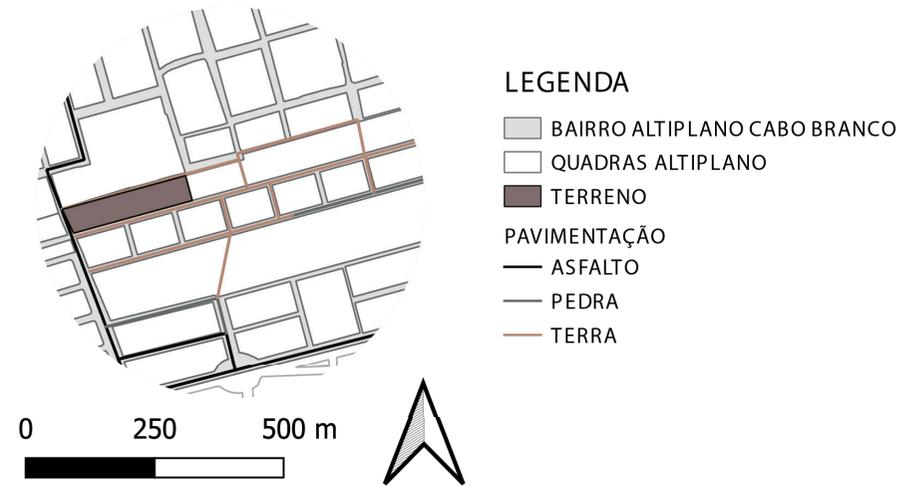


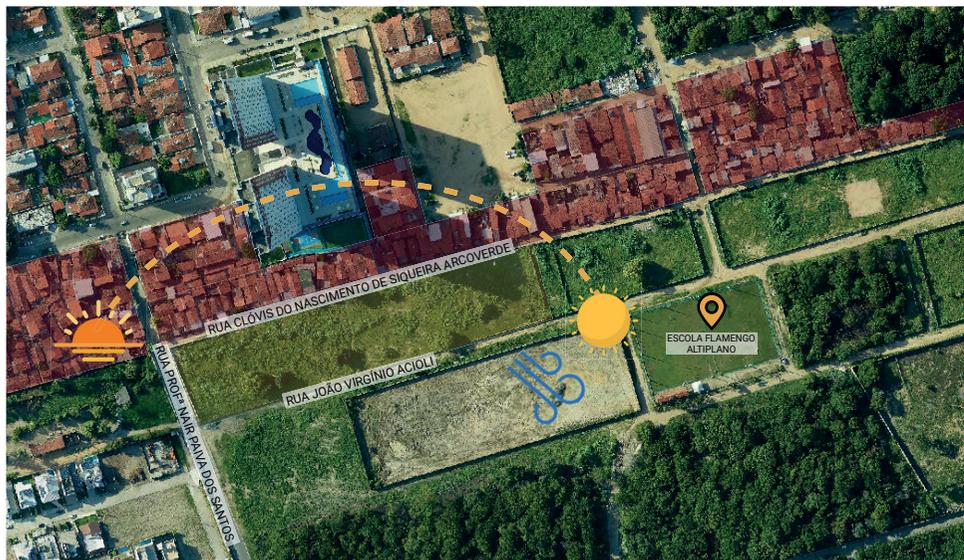
Figura 60: Mapa de pavimentação das ruas no entorno do terreno. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O lote está localizado em um terreno acive com cerca de 12 metros de desnível, tem o formato retangular, com medidas de aproximadamente 243.84 metros de comprimento e 51.90 metros de largura, com uma área total de 12.191,99 m².

Tem como frente a rua Prof^a Nair Paiva dos Santos, e do lado direito a rua Clóvis do Nascimento de Siqueira Arcoverde, onde se localiza a Comunidade São Domingos, comunidade já existente no bairro. E do lado esquerdo a rua João Virgínio Acioli, que ao final dela está localizada a Ocupação Vitória (Figura 61).

Em relação às condicionantes climáticas da cidade, observa-se que a ventilação predominante do local é proveniente do sudeste (Figura 62), o que exige atenção especial para ambientes como quartos e salas. Já em relação à radiação solar, a fachada oeste e leste são as áreas com maior exposição solar. Por isso, é recomendável posicionar espaços de menor permanência, como a cozinha e a área de serviço, na direção oeste.

ETAPAS PRÉ-PROJETUAIS



LEGENDA

- TERRENO ESCOLHIDO
- COMUNIDADES EXISTENTE (SÃO DOMINGOS E RABO DE GALO)
- NASCENTE
- POENTE
- VENTILAÇÃO PREDOMINANTE



Figura 61: Localização e as condicionantes climáticas do terreno.
Fonte: SigWEB Filipeia (2023), adaptado pela autora.

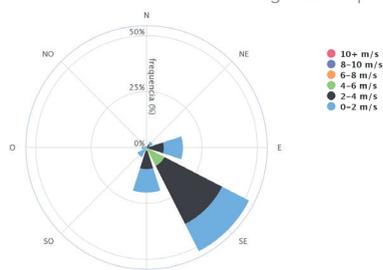


Figura 62: Ventilação predominante em João Pessoa - PB.
Fonte: ProjetEEE (2023).

Foi elaborado um resumo das condicionantes físicas do terreno, como apresentado no Quadro 06:

CONDICIONANTES FÍSICAS DO TERRENO	
ÁREA DO TERRENO	12191,99
TOPOGRAFIA	SUPERFÍCIE EM ACLIVE
TIPO DE LOTE	CABEÇA DE QUADRA (3 FRENTES)
USO ATUAL DO TERRENO	SEM USO
USOS DO ENTORNO	PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL
GABARITO DO ENTORNO	PREDOMINANTEMENTE HORIZONTAL DE TÉRREO+01PAV.
PAVIMENTAÇÃO DAS VIAS DO ENTORNO	PREDOMINANTEMENTE EM TERRA, SEM PAVIMENTAÇÃO

Quadro 06: Resumo das condicionantes físicas do terreno.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Conforme o mapa de Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo de João Pessoa, o terreno escolhido está situado no setor 07 com a Zona Residencial 3 (ZR3) e na Zona C Cabo Branco (CCB). Sendo o uso residencial permitido nessa zona, segundo o Código de Urbanismo da cidade existe uma diferença nas condicionantes entre as zonas para o mesmo uso, então consideramos as condicionantes dadas no Decreto n° 5.343/2005 - Cabo Branco, estabelecido os parâmetros a serem seguidos, como exposto no Quadro 07:

CONDICIONANTES LEGAIS DO TERRENO		
MACROZONEAMENTO		ZNA
ZONEAMENTO		ZR3 e CCB
USO		H5
ÁREA MÍNIMA		10.000 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO		30%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO		1,0
ALTURA		5 Pavs.
AFASTAMENTOS	FRONTAL	10,00
	LATERAL	5,00
	FUNDOS	5,00
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA		12% (3*4%)

Quadro 07: Resumo das condicionantes legais do terreno.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.1 CONCEITO

Para atender a públicos de diferentes perfis, o projeto parte da percepção da VIZINHANÇA, promovendo espaços de lazer que estimulem a convivência e integração entre os moradores, além de proporcionar moradias dignas onde as pessoas possam se sentir identificadas e pertencentes ao local (Figura 63).

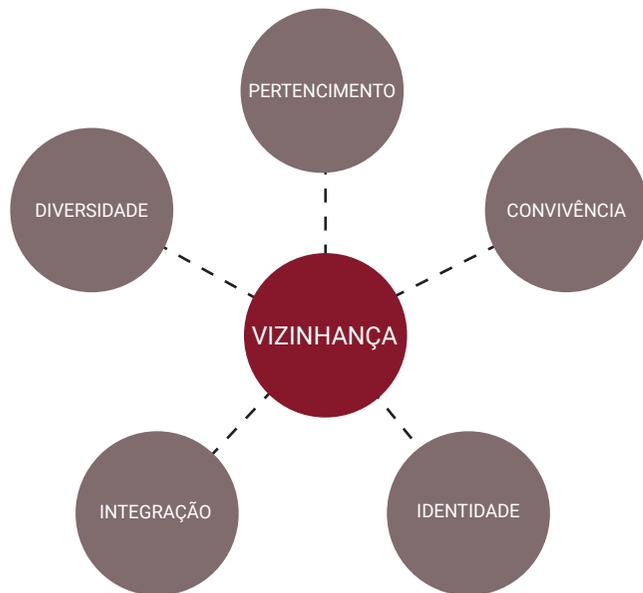


Figura 63: Diagrama conceitual.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.2 DIRETRIZES PROJETOuais

As diretrizes de projeto foram elaboradas com base nas pesquisas realizadas no referencial projetual, buscando guiar a concepção do conjunto habitacional. A prioridade inicial é a integração dos blocos com o entorno e a criação de espaços de lazer que possam ser de uso público.

DIRETRIZES:

- 1 - Projetar a quantidade de apartamentos necessária para atender à demanda da comunidade Vitória, considerando as dimensões dos apartamentos de acordo com o número de pessoas que irão ocupar cada espaço;
- 2 - Propor circulações nos blocos que garantam aos usuários apropriar-se do espaço de forma efetiva;
- 3 - Estabelecer relações do conjunto habitacional com o entorno, principalmente com os moradores da comunidade São Domingos e Rabo de Galo;
- 4 - Conceber áreas de empraçamento e conexão entre os blocos;
- 5 - Implantação de medidas que proporcionem segurança aos moradores, como o uso de portões restringindo acessos nos blocos e a criação de espaços entre os blocos com boa visibilidade, é essencial;
- 6 - Utilização de materiais que levam em consideração os custos de construção, manutenção e operação;
- 7 - Aplicação da cor como um elemento projetual significativo nos blocos;
- 8 - O uso de elementos vazados como um recurso que possibilita tanto o contato visual quanto a proteção.

6.3 PROGRAMA DE NECESSIDADES E PRÉ-DIMENSIONAMENTO

O programa arquitetônico foi desenvolvido a partir da análise das demandas apresentadas pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH/PB), da visita realizada à comunidade e do estudo de programas dos correlatos projetuais.

No que se refere ao pré-dimensionamento, foram considerados as áreas mínimas de mobiliário para os apartamentos informadas na ABNT NBR 15575-1 - Edificações habitacionais - Desempenho (2013), bem como as informações fornecidas pela legislação local, como o Código de Obras de PMJP (2001) e o Decreto nº 9.718 (2021).

Como resultado, o programa de necessidades foi dividido em dois grupos: habitacional e comercial, sendo eles subdividido em: Unidades Habitacionais, Áreas de Convivência, Área Técnica Condominial, Unidades Comerciais/Serviços, Área Técnica Comercial, Acessos e Circulações, conforme o Quadro 08.

BLOCO	AMBIENTE	FUNÇÃO	ÁREA DO AMB.	QUANTIDADE	ÁREA TOTAL	TOTAL
UNIDADES HABITACIONAIS	APARTAMENTO - TIPO 01	MORADIA	25	44	1100	7112,00
	APARTAMENTO - TIPO 02	MORADIA	37	93	3441	
	APARTAMENTO - TIPO 03	MORADIA	42	48	2016	
	APARTAMENTO - TIPO 04	MORADIA	37	15	555	
ÁREAS DE CONVIVÊNCIA	PRAÇA CONVÍVIO	LAZER	30	3	90	1230,00
	PRAÇA FITNESS	LAZER	90	3	270	
	PARQUE INFANTIL	LAZER	90	3	270	
	QUADRA POLIESPORTIVA	LAZER	600	1	600	
ÁREA TÉCNICA CONDOMINIAL	DEPÓSITO / DML	ARMAZENAMENTO	8	3	24	120,15
	GERADOR	ARMAZENAMENTO	10	3	30	
	CENTRAL DE LIXO	DESCARTE	13	3	40	
	CENTRAL DE GÁS	ARMAZENAMENTO	9	3	26	
	CENTRAL DE ÁGUA	MEDIDOR	0	3	-	Não computável
ACESSOS	PORTARIA INDIVIDUAL	CONTROLE	4	4	16	799,90
	ESTACIONAMENTO	CONTROLE	12	67	784	
CIRCULAÇÕES	ESCADA	ACESSO	-	-	-	Não computável
	RAMPAS	ACESSO	-	-	-	
	CORREDORES	ACESSO	-	-	-	
UNIDADES COMERCIAIS E SERVIÇOS	LANCHONETE	ALIMENTAR	12	6	72	302,00
	BAR	ALIMENTAR	20	1	20	
	LOJA DE ROUPAS	VENDAS	12	2	24	
	SALÃO DE BELEZA	SERVIÇO	18	2	36	
	LOJA DE MATERIAIS DE SEGURANÇA	VENDAS	10	1	10	
	LAVA JATO	SERVIÇO	30	1	30	
	BORRACHARIA	SERVIÇO	30	1	30	
	RECICLAGEM	SERVIÇO	20	3	60	
CONJUNTO DE BANHEIROS PÚBLICOS	HIGIENE	20	1	20		
ÁREA TÉCNICA COMERCIAL	CENTRAL DE ÁGUA	MEDIDOR	-	1	0	Não computável
	CENTRAL DE ENERGIA ELÉTRICA	MEDIDOR	-	1	0	
TOTAL DE ÁREAS						9564,05

Quadro 08: Programa de necessidades, com pré-dimensionamento e setorização.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

1- Setor Habitacional: diante da demanda do público alvo de famílias com um número considerável de moradores sob o mesmo teto, surge a necessidade de ter apartamentos com tipologias diferentes. Neste caso, os apartamentos foram divididos em quatro tipos, sendo o tipo 01 de um quarto casal, tipo 02 com dois quartos, tipo 03 com três quartos e tipo 04 com dois quartos sendo adaptado (Quadro 09).

2 - Áreas de Convivência: com a falta de áreas de lazer no entorno da comunidade, esse setor foi uma solicitação da presidente da comunidade, senhora Neide, em se ter principalmente áreas para as crianças poderem brincar e um espaço para realizar festinhas.

3 - Área Técnica Condominial: são áreas exigidas pelo o código de obras do município e pelo último Decreto n° 9.718 (2021), de terem áreas para depósito de lixo, gás e gerador. Além de áreas destinadas aos reservatórios e medidores.

4 - Unidades comerciais/Serviços: como alguns moradores da comunidade tem seus estabelecimentos comerciais na ocupação, e é dessa forma que algumas dessas famílias obtêm seu sustento. Surge a necessidade em ter uma área destinada a esses ambientes, que variam de lojas de roupa até lava-jato.

5 - Área Técnica Comercial: são áreas destinadas a parte técnica como reservatórios e medidores.

6- Acessos e Circulações: áreas que demandam grandes espaços, principalmente às rampas, seguidas pelas ABNT NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos) e ABNT 9077 (Saídas de emergência em edifícios).

BLOCO	APTO	SETOR	AMBIENTES	ÁREA	TOTAL
UNIDADES HABITACIONAIS	TIPO 01	SOCIAL	SALA	7,8	25,30
			CIRCULAÇÃO	3,3	
		ÁREA MOLHADA	COZINHA	3,7	
			ÁREA DE SERVIÇO	1,1	
	BANHEIRO SOCIAL		2,5		
	ÍNTIMO	QUARTO CASAL	7,0		
	TIPO 02	SOCIAL	SALA	12,3	37,30
			CIRCULAÇÃO	3,7	
		ÁREA MOLHADA	COZINHA	3,7	
			ÁREA DE SERVIÇO	1,1	
			BANHEIRO SOCIAL	2,5	
		ÍNTIMO	QUARTO CASAL	7,0	
	QUARTO FILHOS		7,0		
	TIPO 03	SOCIAL	SALA	11,0	42,30
			CIRCULAÇÃO	3,1	
		ÁREA MOLHADA	COZINHA	3,7	
			ÁREA DE SERVIÇO	1,1	
			BANHEIRO SOCIAL	2,5	
		ÍNTIMO	QUARTO CASAL	7,0	
	QUARTO FILHOS		7,0		
QUARTO FILHOS	7,0				
TIPO 04	SOCIAL	SALA	10,9	37,20	
		CIRCULAÇÃO	3,2		
	ÁREA MOLHADA	COZINHA	3,7		
		ÁREA DE SERVIÇO	1,1		
		BANHEIRO SOCIAL	4,4		
	ÍNTIMO	QUARTO CASAL	7,0		
QUARTO FILHOS		7,0			
TOTAL DE ÁREAS					142,10

Quadro 09: Programa de necessidades com pré-dimensionamento das unidades habitacionais.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.4 ORGANOGRAMA E FLUXOGRAMA

O organograma foi elaborado com a finalidade de estabelecer conexões entre os blocos setorizados no programa de necessidades, criando relações entre os setores das unidades habitacionais e os setores de uso comum (Figura 64).

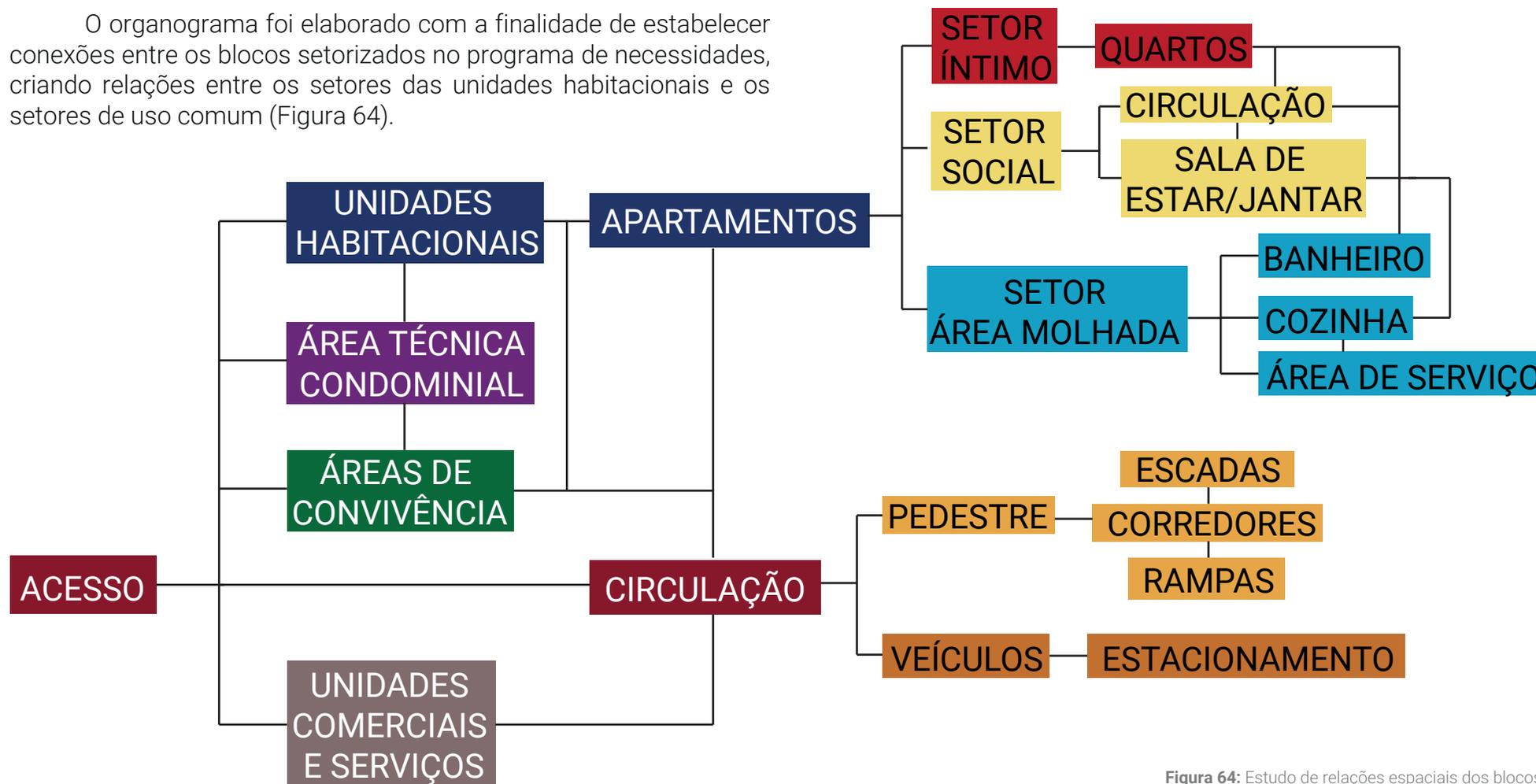


Figura 64: Estudo de relações espaciais dos blocos.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.5 PARTIDO ARQUITETÔNICO

A partir das diretrizes projetuais, do programa de necessidades, das condicionantes do terreno e do estudo das relações espaciais dos blocos, foram realizados diversos estudos volumétricos, setorizados em: habitação, áreas de uso comum, comércio e serviços e acessos, que resultaram em três propostas principais. Em todas as três propostas, buscou-se distribuir os blocos ao longo do comprimento do terreno, deixando as áreas de uso comum situadas entre eles (Figura 65).

Na primeira proposta, os volumes foram distribuídos com prioridade para as fachadas voltadas para o lado sul, todos conectados estruturalmente pela área de circulação. No entanto, ao levar em consideração o desnível do terreno, percebeu-se que a união dos blocos não seria viável.

Na segunda proposta, os blocos foram inseridos separadamente e seguindo a lógica de terem a fachada voltada para o sul. Entretanto, ao realizar os cálculos de acordo com a legislação local da taxa de ocupação, percebeu-se que essa distribuição não atenderia à demanda de unidades habitacionais.

Por fim, na terceira proposta, levou-se em consideração principalmente o desnível do terreno, que foi dividido em quatro partes e os blocos foram distribuídos com seus respectivos usos em diferentes níveis: o setor de comércio foi localizado no nível 0, enquanto os setores habitacionais e de uso comum foram distribuídos nos níveis 01, 02 e 03. Além da consideração do desnível do terreno, priorizou-se a criação de áreas comuns entre os blocos e, para atender às condicionantes legais, os volumes dos blocos habitacionais foram divididos em dois tamanhos diferentes.

LEGENDA

	UNIDADES HABITACIONAIS
	ÁREA DE CIRCULAÇÃO
	ÁREA TÉCNICA CONDOMINIAL
	ÁREAS DE VIVÊNCIA
	ÁREA DE ESTACIONAMENTO
	UNIDADES COMERCIAIS E SERVIÇOS

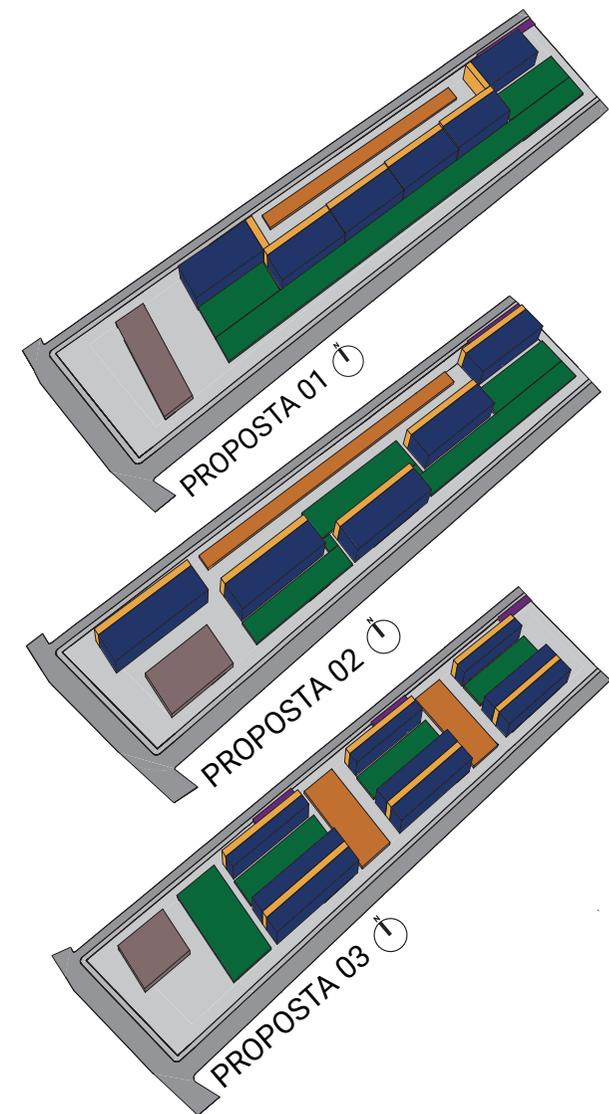


Figura 65: Evolução do Partido.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.6 PROPOSTA ARQUITETÔNICA

INFORMAÇÕES DO PROJETO		
ÁREA DO TERRENO	12191,99	
ÁREA CONSTRUIDA	12501,74	
ÁREA DE COBERTA	3561,08	
ALTURA	TÉRREO + 3 PAVIMENTOS	
NÚMERO DE HABITAÇÃO	BLOCO ÚNICO	60 APARTAMENTOS
	BLOCO DUPLO	144 APARTAMENTOS
	APTO - TIPO 01	48 APARTAMENTOS - 28,43 m ²
	APTO - TIPO 02	93 APARTAMENTOS - 42,87 m ²
	APTO - TIPO 03	48 APARTAMENTOS - 50,25 m ²
	APTO - TIPO 04	15 APARTAMENTOS - 42,87 m ²
	TOTAL DE 204 APARTAMENTOS	
TAXA DE OCUPAÇÃO	30%	
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,0	
ÁREA PERMEÁVEL	24%	
MATERIAIS PREDOMINANTES	ESTRUTURA	BLOCO DE CONCRETO
	ACABAMENTOS	BLOCOS DE ELEMENTOS VAZADOS E PINTURA
	JANELAS	ALÚMINIO NA COR BRANCO E VIDRO INCOLOR
	PORTAS	MADEIRA NA COR BRANCA
	PORTÕES	ALÚMINIO NA COR PRETO
DIFERENCIAIS TÉCNICOS	CONSTRUÇÃO ECONÔMICA, CORES NAS FACHADAS, CORREDORES, ESCADAS E RAMPAS COMO ÁREAS DE CONVÍVIO	

Quadro 10: Ficha técnica do Conjunto Vitória.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O residencial Vitória por se tratar de um conjunto de habitação de interesse social, parte da prerrogativa de ser um projeto econômico, mas que também é humanizado. Contemplando os requisitos das normas legislativas do município e a demanda da ocupação Vitória.

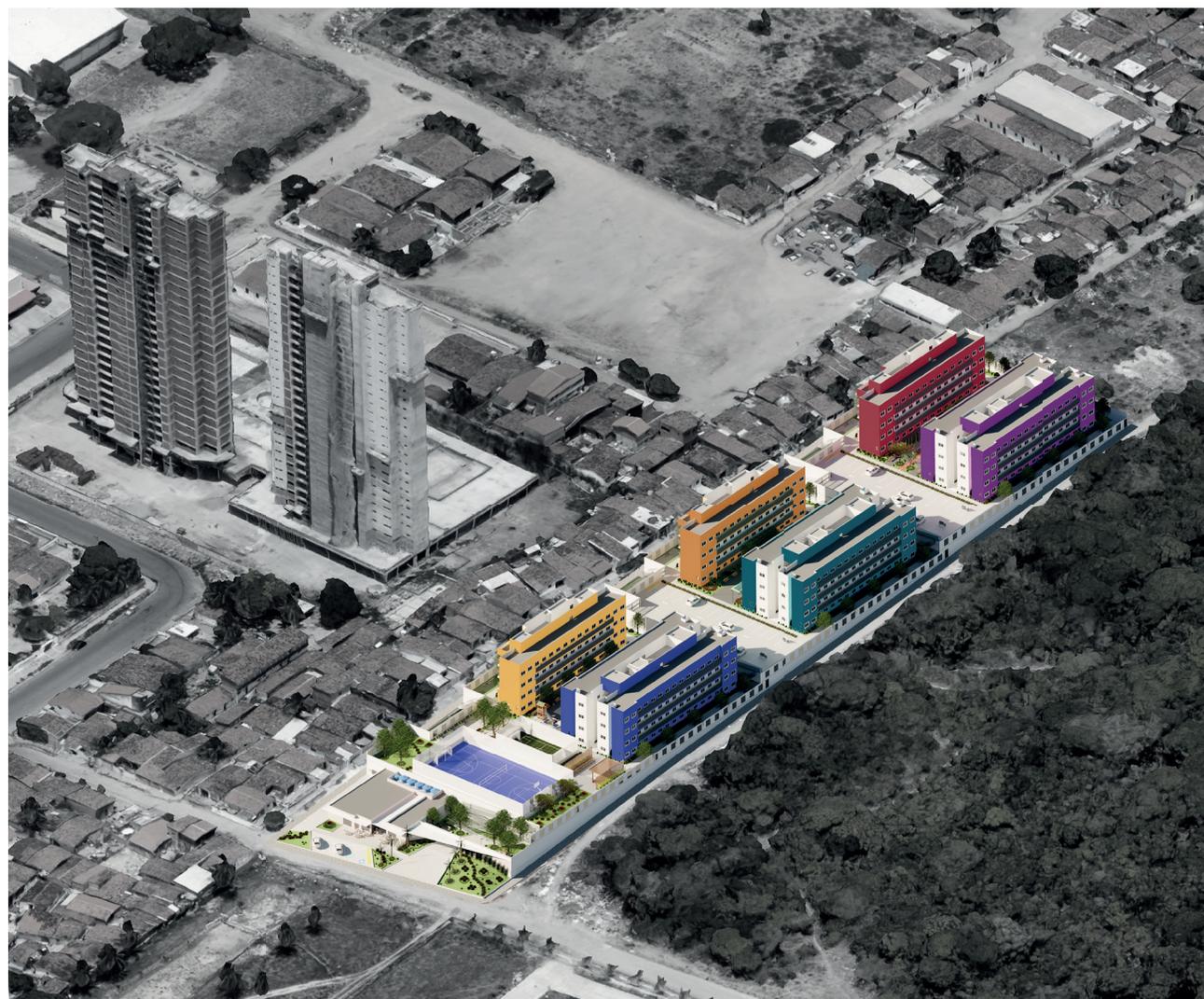


Figura 66: Perspectiva da implantação do conjunto com o entorno.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.7 IMPLANTAÇÃO E ACESSOS

IMPLANTAÇÃO GERAL

Buscando a melhor forma de distribuição dos blocos definidos no programa de necessidades e a aproximação entre eles apresentados no organograma visto anteriormente, o terreno se divide em quatro níveis, levando em consideração o grande desnível existente.

No entorno dos blocos, a vegetação se apresenta como estratégia de proteger os edifícios da radiação solar, além de embelezar e trazer vida para as áreas de uso comum.

LEGENDA

- IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 00
- IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 01
- IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 02
- IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 03

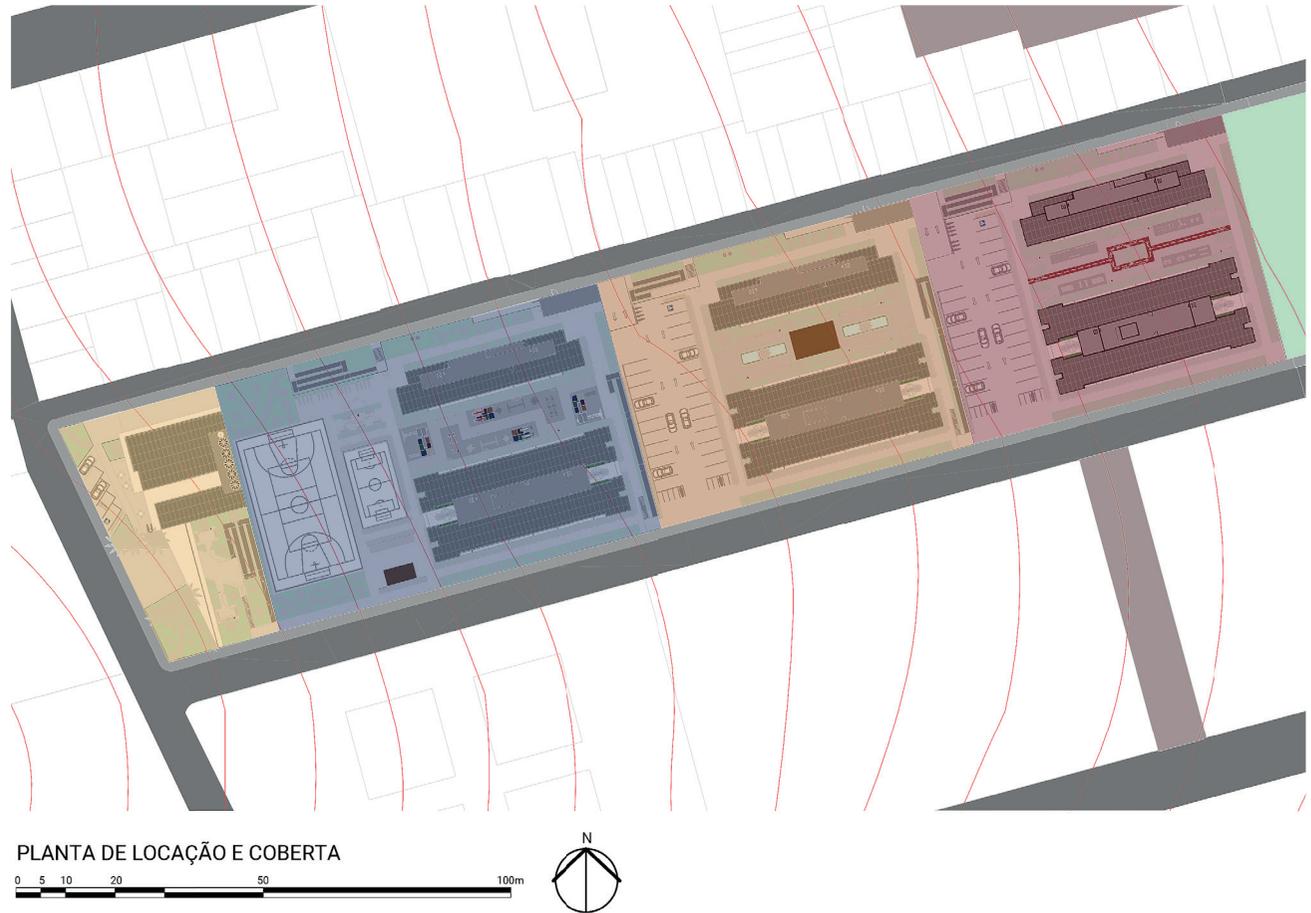


Figura 67: Planta baixa de implantação e cobertura do Conjunto Vitória.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

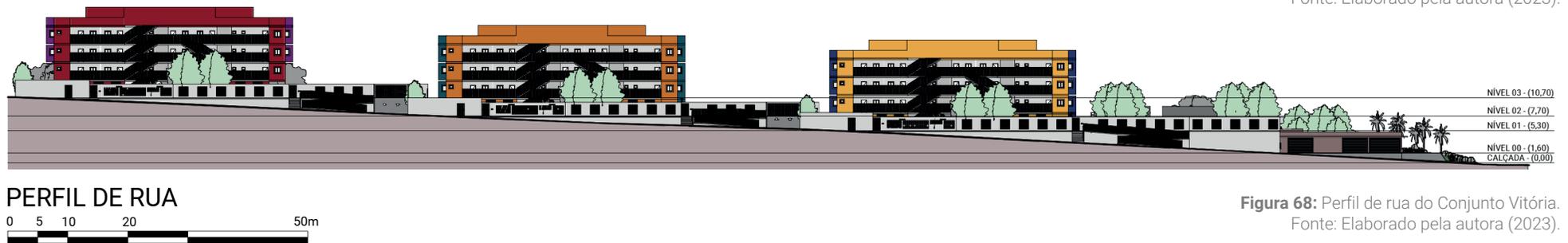
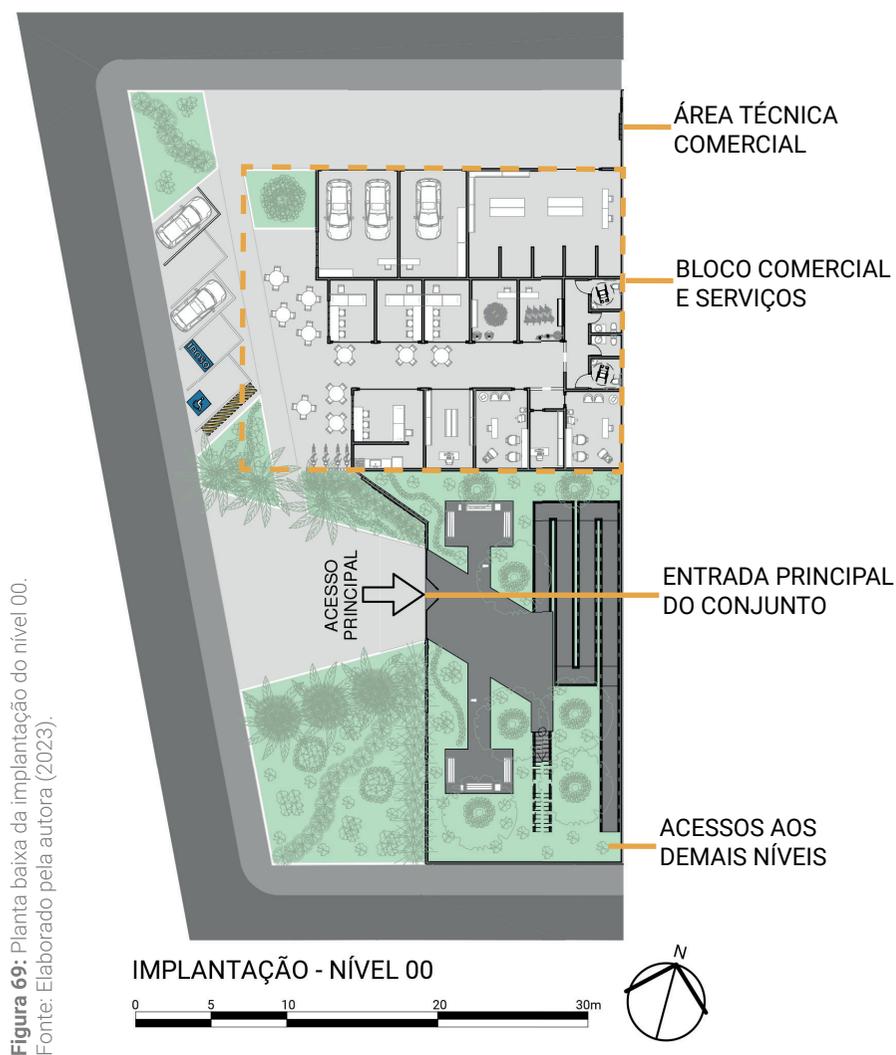


Figura 68: Perfil de rua do Conjunto Vitória.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.7 IMPLANTAÇÃO E ACESSOS NÍVEL 00



Destina-se à entrada principal do conjunto habitacional com uma área de espera, com bastante vegetação. E ao lado esquerdo o bloco com a parte comercial e serviços, contemplando ambientes de lojas, salão de beleza, lanchonetes, lava jato e ponto de reciclagem, além de em sua fachada principal ter uma área destinada a estacionamento de veículos e bicicletário.



Figura 70: Perspectiva do nível 00.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 71: Perspectiva da entrada e área de espera do conjunto.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.7 IMPLANTAÇÃO E ACESSOS NÍVEL 01

Destinado aos blocos residenciais, divididos em bloco único e bloco duplo, e entre eles uma área de uso comum, uma praça infantil, com brinquedos e bancos para descanso, e ao lado uma quadra poliesportiva, mini campo de futebol e bicicletário. Este nível também contempla áreas destinadas à parte técnica condominial, como a casa do gás, casa do lixo reciclável, depósito e gerador.

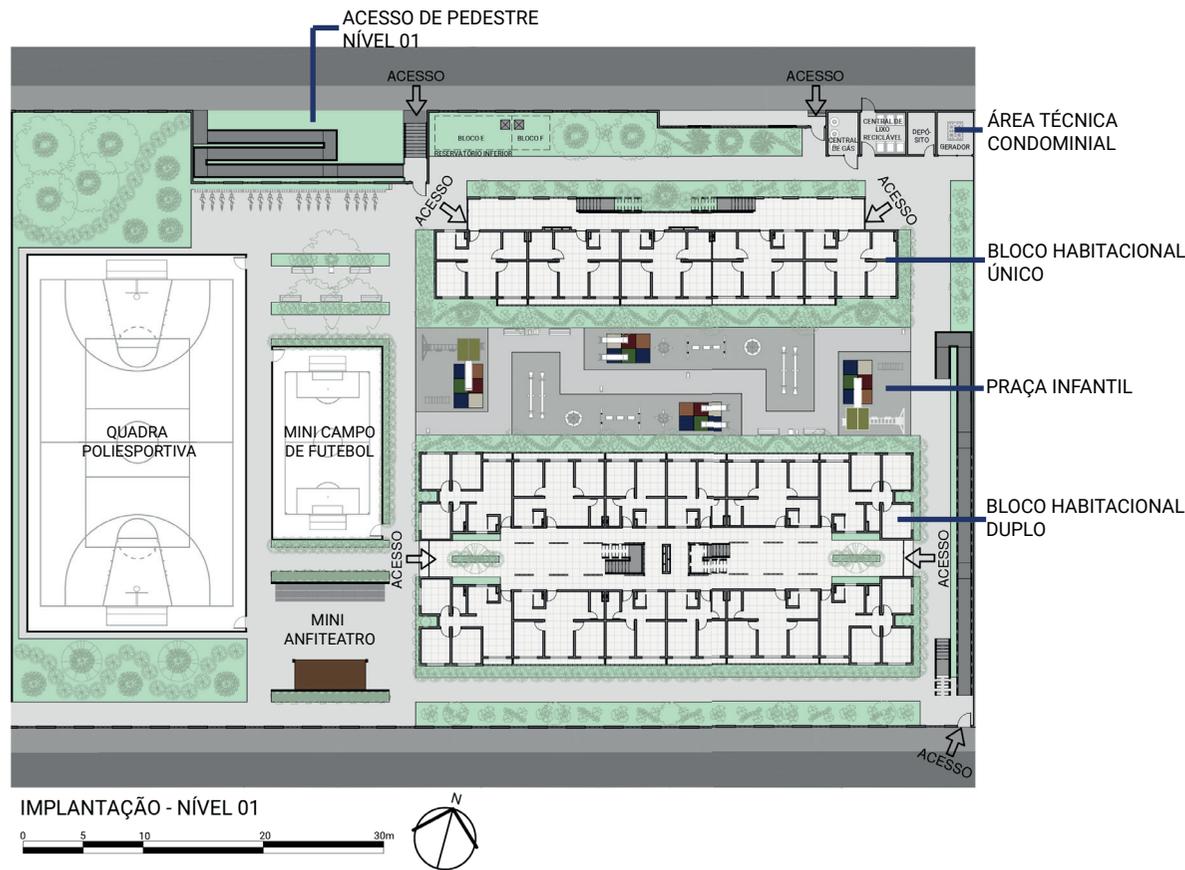


Figura 72: Planta baixa da implantação do nível 01.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 73: Perspectiva da área do mini anfiteatro.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 74: Perspectivas da praça infantil.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.7 IMPLANTAÇÃO E ACESSOS

ACESSOS

Quanto aos acessos de pedestres, além da entrada principal localizada no nível 00, em cada nível 01, 02 e 03, foi posicionada uma portaria individual, com acesso por meio de escada e rampas, além de uma porta de acesso na rua oposta desta portaria. O acesso entre os níveis internamente ocorre por meio de rampas e escadas. Em relação ao acesso à área técnica condominial, foi colocado uma porta para acesso individual a esses ambientes.



Figura 81: Perspectiva dos acessos na rua Clóvis do Nascimento de Siqueira Arcoverde e rua Profª Nair Paiva dos Santos. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 84: Perspectiva de acesso a área técnica condominial. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 82: Perspectiva do acesso principal de pedestres ao conjunto na rua Profª Nair Paiva dos Santos. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 83: Perspectiva dos acessos de pedestres e veículos na rua Clóvis do Nascimento de Siqueira Arcoverde. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 85: Perspectiva de acesso pela nível 01 e entrada pela rua João Virgínio Acioli. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.8 BLOCO COMERCIAL E SERVIÇOS

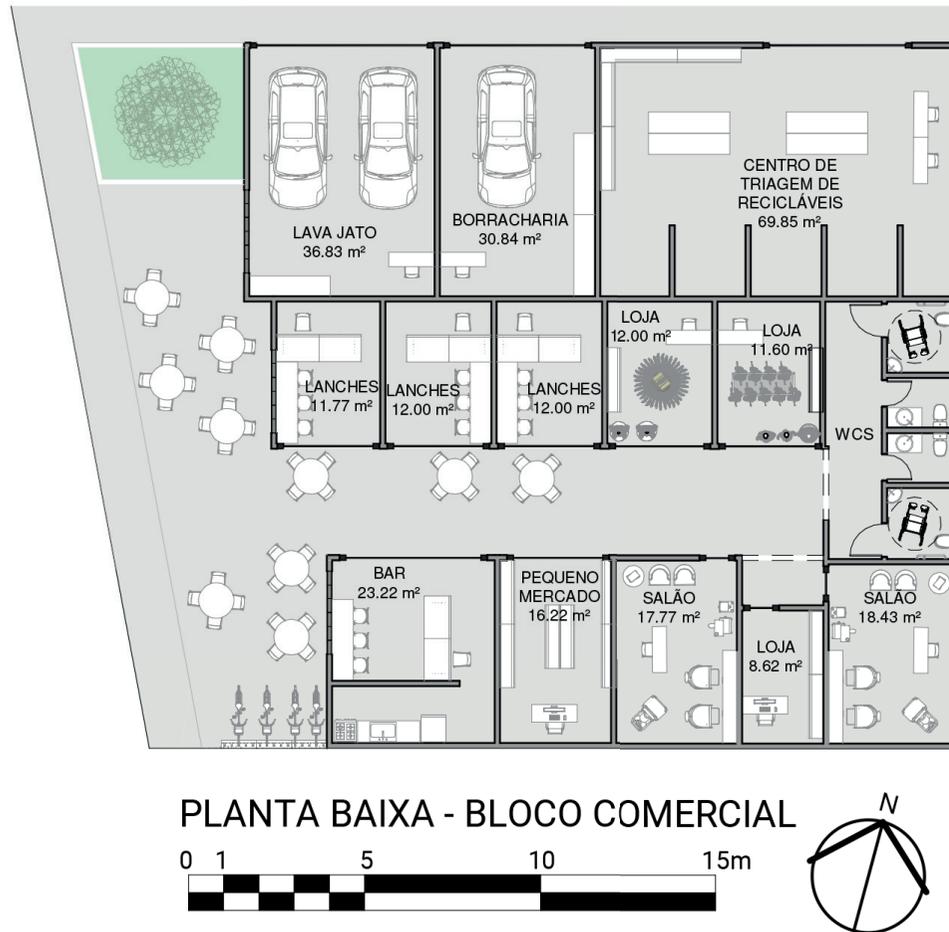


Figura 86: Planta baixa do bloco comercial e serviços.
 Fonte: Elaborado pela autora (2023).

O bloco comercial e serviços surge a partir da demanda da Ocupação Vitória, visto que várias casas se encontravam com esses estabelecimentos. Para o projeto ele foi sintetizado e os ambientes foram distribuídos com dimensão de acordo com a necessidade básica de cada tipologia, contemplando além dos ambientes previstos no programa de necessidades como banheiros para uso público.

A fachada principal deste bloco é o lado oeste, no qual conta com uma marquise e vegetação para proteger da radiação solar, e como um detalhe nessa fachada, foram colocados alguns blocos de elementos vazados, para contribuir na ventilação cruzada. Nas demais fachadas por ser um bloco público, foram sugeridos portões de enrolar em cada estabelecimento e todas as fachadas tem o acabamento em pintura na cor marrom claro.



Figura 87: Perspectiva da fachada oeste do bloco comercial.
 Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 88: Perspectiva da fachada norte do bloco comercial.
 Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.9 TIPOLOGIA DE APARTAMENTOS

Os blocos habitacionais são constituídos por quatro tipologias de apartamentos, e todos possuem os seguintes ambientes: sala de estar/jantar, cozinha, área de serviço, banheiro, quarto e área técnica.

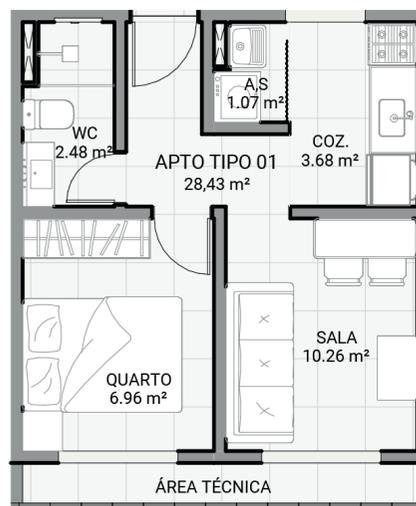
- Tipologia 01 são apartamentos de apenas um quarto, que no conjunto total são 48 apartamentos com metragem de 28,43 m².

- Tipologia 02 são apartamentos com dois quartos, sendo o tipo de maior quantidade no conjunto, são 93 apartamentos com metragem de 42,87 m².

- Tipologia 03 são apartamentos com três quartos, no total do conjunto são 48 apartamentos com metragem de 50,25 m².

- Tipologia 04 são apartamentos com dois quartos, mas adaptados e localizados próximos à entrada e saída do lote, são 15 apartamentos total no conjunto, com metragem de 42,87 m².

Todos os apartamentos possuem apenas o layout flexível, podendo ser modificado de acordo com a necessidade dos moradores.



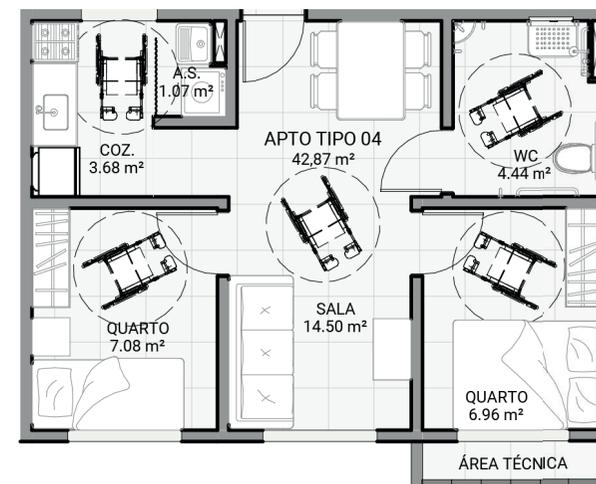
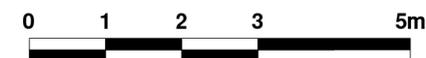
PLANTA BAIXA - APTO TIPO 01



PLANTA BAIXA - APTO TIPO 03



PLANTA BAIXA - APTO TIPO 02



PLANTA BAIXA - APTO TIPO 04



Figura 89: Planta baixa do apartamento Tipo 01.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Figura 90: Planta baixa do apartamento Tipo 02.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Figura 91: Planta baixa do apartamento Tipo 03.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Figura 92: Planta baixa do apartamento Tipo 04.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.10 BLOCO HABITACIONAL ÚNICO

O bloco habitacional único se repete no terreno três vezes, identificado por Bloco B, D e F. Cada bloco desse possui cinco apartamentos por pavimento, sendo no pavimento tipo com a tipologia 02, que são os apartamentos com dois quartos, e no pavimento térreo se encontram os apartamentos da tipologia 04, que são os apartamentos de dois quartos adaptados.

Os blocos únicos possuem uma circulação horizontal de uso comum com a ideia de grandes varandas, para ser um local de convívio entre os vizinhos.

As fachadas contam com aberturas de janelas voltadas para um pátio central, onde se encontram as áreas de uso comum, possui um detalhe de meia parede em elemento vazado para proteger as áreas técnicas dos apartamentos. Na fachada norte, a circulação vertical, duas escadas, e o guarda-corpo da circulação horizontal são elementos significativos da fachada. No térreo as paredes de fechamento do bloco possuem detalhes em elementos vazados para permitir a visão para a área externa e proteger o acesso de pessoas não moradoras do bloco. As fachadas se encontram com o acabamento em pintura nas cores: Bloco B na cor vermelha, Bloco D na cor laranja e Bloco F na cor amarela.

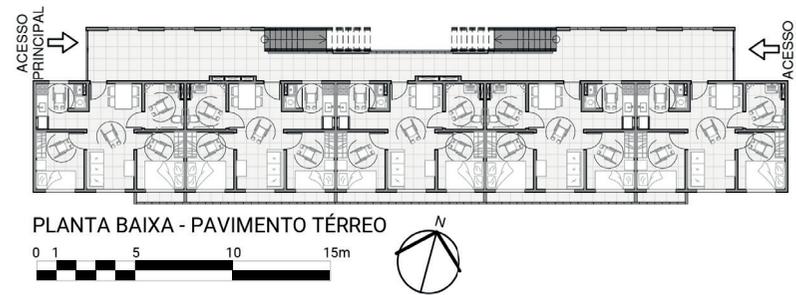


Figura 93: Planta baixa do pavimento térreo do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

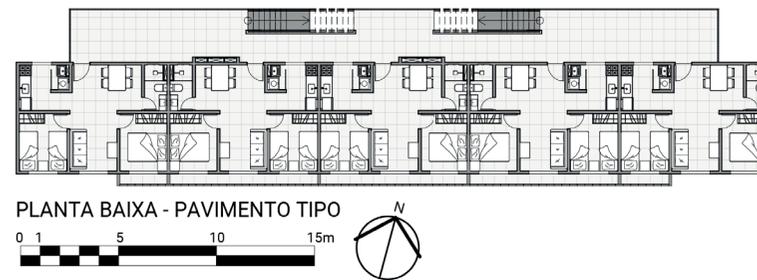


Figura 94: Planta baixa do pavimento tipo do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

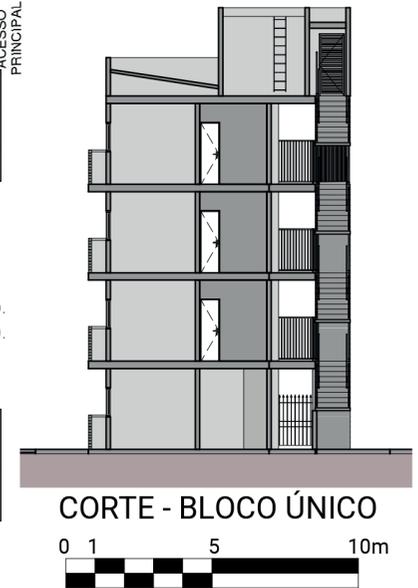


Figura 95: Corte transversal do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 96: Perspectiva da fachada sul do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 97: Perspectiva da fachada norte do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

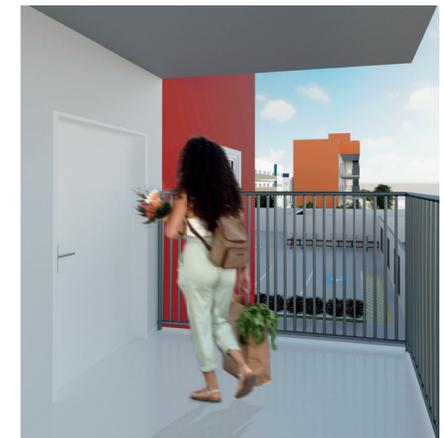


Figura 98: Perspectiva da circulação do bloco único. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.11 BLOCO HABITACIONAL DUPLO

O bloco habitacional duplo se repete no terreno três vezes, identificado por Bloco A, C e E. Cada bloco possui seis apartamentos por pavimento, sendo em todos os pavimentos às tipologias 01, 02 e 03, que são apartamentos com um quarto, dois quartos e três quartos.

Os blocos duplos possuem uma circulação horizontal e vertical de uso comum central, pois os apartamentos são espelhados, formando uma área destinada para ser um local de convívio entre os vizinhos.

As fachadas contam com aberturas de janelas voltadas para a rua e para o pátio central, onde se encontram as áreas de uso comum, e possui um detalhe de meia parede em elemento vazado para proteger as áreas técnicas dos apartamentos. Nas fachadas leste e oeste a área de circulação permite uma visão para a área externa, como se fossem varandas. Às fachadas se encontram com o acabamento em pintura nas cores: Bloco A na cor roxo, Bloco C na cor verde e Bloco E na cor azul.

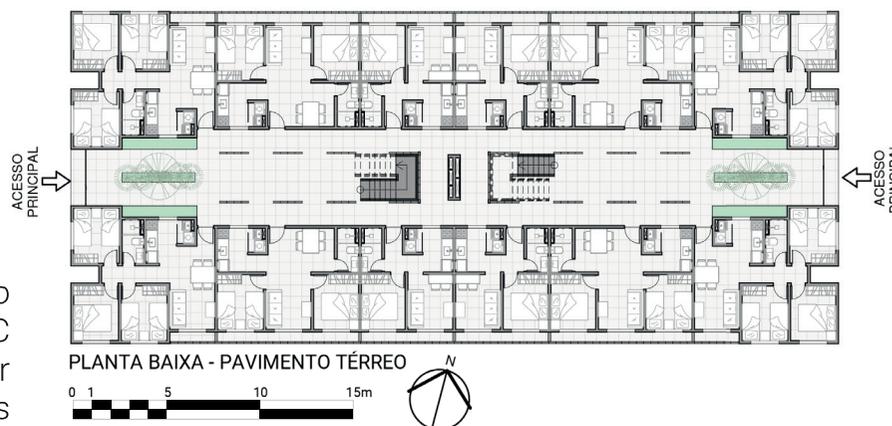


Figura 99: Planta baixa do pavimento térreo do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

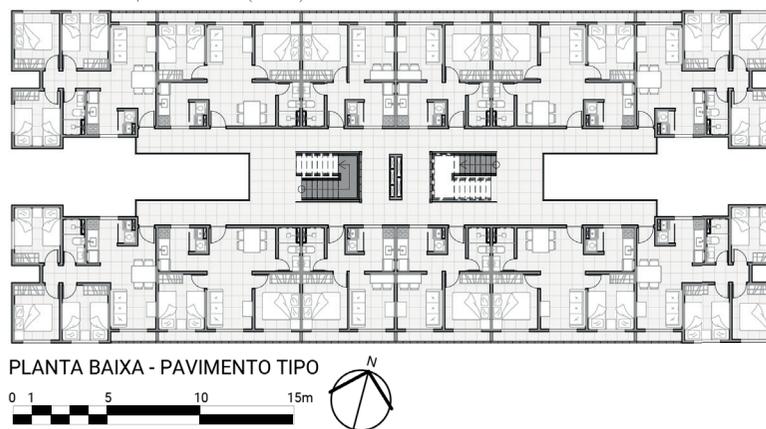


Figura 100: Planta baixa do pavimento tipo do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 102: Perspectiva da fachada sul do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

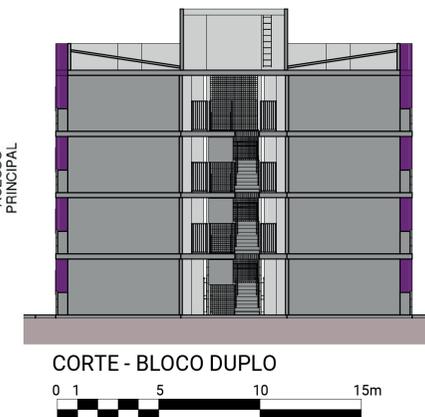


Figura 101: Corte transversal do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 103: Perspectiva da fachada oeste do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 104: Perspectiva da circulação do bloco duplo.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.12 CIRCULAÇÃO DE PEDESTRES

Para determinar as dimensões das circulações horizontais e as saídas de emergência, foram utilizadas as recomendações da norma NBR 9077 de 2001 e Norma Técnica N° 012/2015 – CBMPB, que estabelece os requisitos apropriados para a relação entre a população, unidade de passagem, escadas de emergência, saídas de emergência e rotas de fuga.

De acordo com a NBR 9077 (2001) e a Norma Técnica CBMPB (2015), a edificação está em conformidade com as seguintes especificações:

- Classificação quanto à sua ocupação: A-2 (Habitações multifamiliares - Edifícios de apartamentos em geral);
- Classificação quanto à altura: tipo M (edificações de média altura 6,00 m < H < 12,00m) sem exigência de alarme;
- Classificação quanto às suas dimensões em planta: α - p (pequeno pavimento - sp < 750 m²);
- Quanto a sua característica construtiva: tipo Z (a propagação do fogo é difícil).
- Distâncias máximas a serem percorridas: Z - A: saída única de 40 m e com

mais de uma saída 50 m, sem chuveiros automáticos.

• Número de saídas e tipos de escadas: A-2 -> M -> P < 750 m²: 1 saída obrigatória e escada tipo NE (escada não enclausurada) - escada comum para até 04 apartamentos por pavimento. Desta forma, por isso que a proposta projetual do conjunto habitacional foram necessárias duas escadas por bloco.

Em relação ao dimensionamento das saídas de emergência, é utilizado a seguinte fórmula:

$$N = P/C$$

Onde:

- N = Número de unidades de passagem (largura mínima para a passagem de um fluxo de pessoas, fixada em 0,55 m);
 - P = População: duas pessoas por dormitório e sala;
 - C = Capacidade da Unidade de passagem (é o número de pessoas que passa por esta unidade em 1 minuto)
- Acessos e descargas: 60 pessoas
Escadas e rampas: 45 pessoas
Portas: 100 pessoas

Os blocos habitacionais foram organizados em dois tipos de blocos: único (30 pessoas por pavimento) e duplo (72 pessoas por pavimento):

BLOCO ÚNICO:

Acessos e descargas: $N = 30/60 = 0,50$
 $\times 0,55 = 0,27$
 Escadas e rampas: $N = 30/45 = 0,67$
 $\times 0,55 = 0,37$
 Portas: $N = 30/100 = 0,30$ $\times 0,55 = 0,17$

BLOCO DUPLO:

Acessos e descargas: $N = 72/60 = 1,20$
 $\times 0,55 = 0,66$
 Escadas e rampas: $N = 72/45 = 1,60$
 $\times 0,55 = 0,88$
 Portas: $N = 72/100 = 0,72$ $\times 0,55 = 0,40$

De modo geral, a Norma Técnica CBMPB (2015) informa que as larguras mínimas das saídas de emergência para acessos, escadas, rampas e descargas em ocupações no geral, devem ser de 1,20 m.

A NBR 9050 (2020) também estabelece que a largura mínima para escadas em rotas acessíveis é de 1,20 m e devem ser equipadas com pelo menos um patamar a cada intervalo de 3,20 metros de desnível, bem como sempre que ocorrer uma mudança de direção.

No que diz respeito ao dimensionamento das rampas, a NBR 9050 (2020) especifica que as rampas devem ter inclinação entre 6,25% e 8,33%, sendo recomendado criar áreas de descanso nos patamares, a cada 50 metros de percurso.

Quanto a largura livre mínima recomendável para as rampas em rotas acessíveis é de 1,50 m, sendo o mínimo admissível de 1,20 m. E toda rampa deve possuir corrimão de duas alturas em cada lado.

Conforme a NBR 9050 (2020), os corrimãos podem ser acoplados aos guarda-corpos e devem ser fabricados com materiais de alta resistência. Devem ser firmemente fixados às paredes ou nas barras de suporte, garantindo condições seguras de uso. Devem ser instalados em ambos os lados de rampas e escadas, com altura de 0,92 metros e 0,70 metros em relação ao piso.

Quanto ao dimensionamento dos guarda-corpos, a Norma Técnica CBMPB (2015) e a NBR 14718 (2019) estabelece que a altura mínima dos guarda-corpos deve ser $\geq 1,10\text{m}$ em relação ao piso acabado e para as escadas e áreas abertas externa devem ter no mínimo 1,30 m de altura, com balaústres verticais, de modo que uma esfera de 15 cm de diâmetro não possa passar por nenhuma abertura.

GUARDA-CORPO DO PROJETO:

- **HABITAÇÃO: COM ALTURA DE 1,50 m;**
- **ÁREA COMUM: COM ALTURA DE 1,20 m.**

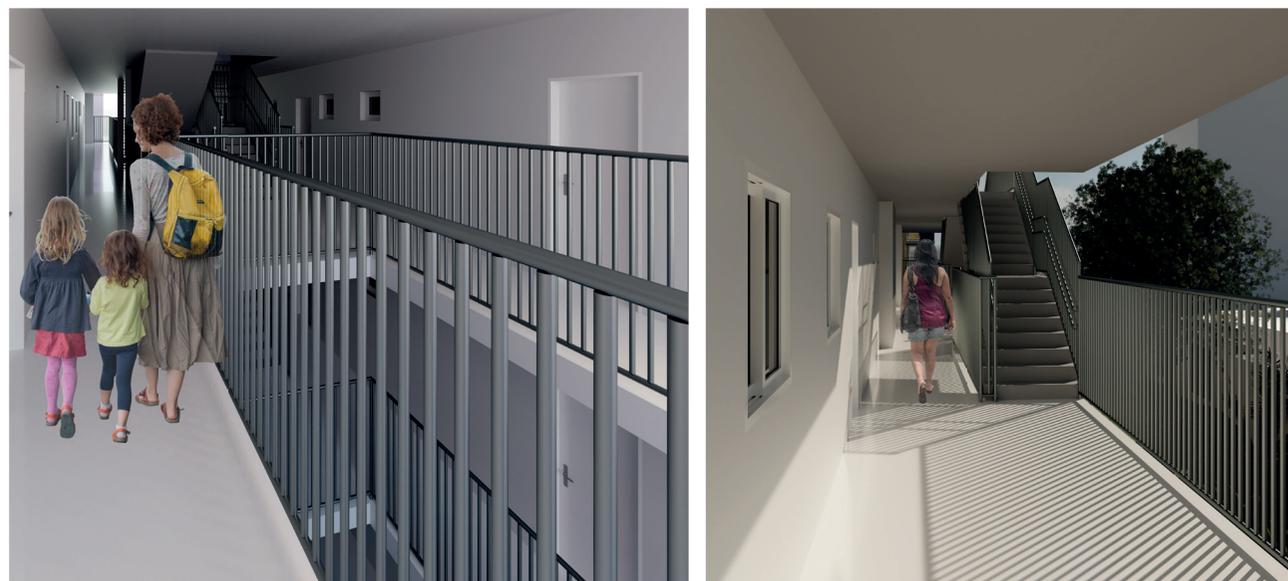


Figura 105: Circulação por meio de corredores (vista do bloco duplo) e escadas (vista do bloco único) internas dos blocos residenciais. Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Figura 106: Circulação por meio de rampas e escadas (vista do nível 00) externas das áreas comuns. Fonte: Elaborado pela autora (2023).



6.13 ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

Quanto às áreas destinadas ao estacionamento de veículos foram localizadas próximas às entradas dos blocos, com acesso por meio de rampas que segundo o Decreto nº 9.718 (2021) não podem ter declividade superior a 20%.

Para a delimitação da quantidade de vagas, foi utilizado às recomendações do Código de Obras de PMJP (2001), em que para edificações multifamiliares com apartamento com área construída de até 70,00m² (setenta metros quadrados), considera-se 01 (uma) vaga para cada grupo de 3 (três) apartamentos.

Dessa forma, como são 204 apartamentos, de acordo com o código de obras, seriam 68 vagas. Essas vagas foram distribuídas da seguinte forma:

- Nível 02 encontra-se 26 vagas para carros, sendo uma PCD, e 10 vagas para motos;
- Nível 03 encontra-se 25 vagas para carros, sendo uma PCD, e 10 vagas para motos;

Obteve-se um total de 71 vagas para os blocos habitacionais.



Figura 107: Perspectiva das vagas de estacionamento de carros e motos no nível 02.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

No nível 0 encontram-se 05 vagas para carros, sendo uma para idoso e uma PCD.

Além das vagas destinadas a carros e motos, foram distribuídos nos quatro níveis do terreno, vagas para bicicletário:

- No nível 0 encontra-se 15 vagas para bicicletas;
- Nível 01 encontra-se 80 vagas para bicicletas;
- Nível 02 encontra-se 20 vagas para bicicletas;
- Nível 03 encontra-se 35 vagas para bicicletas;

Obteve-se um total de 150 vagas para bicicletas.



Figura 108: Perspectiva das vagas de bicicletas no nível 01.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

6.14 SISTEMA ESTRUTURAL

Para a parte estrutural do conjunto habitacional foi escolhido o sistema de parede em alvenaria estrutural, em blocos de concreto, desempenhando duas funções: vedação (fechamento) e elemento estrutural, suportando as ações verticais e horizontais do edifício (Figura 109).

Os blocos são distribuídos em fiadas alternadas, amarrando os elementos e as paredes entre si com o mínimo possível de peças e sem quebras.

A família de blocos escolhida foi o bloco B39 (14x19x39 cm), para a elaboração dos desenhos técnicos do anteprojeto a largura foi arredondada para 15 cm.

Para este tipo de sistema estrutural as instalações elétricas deverão coincidir com os furos dos blocos e as instalações hidro-sanitárias com os shafts.

A fundação mais indicada para este tipo de sistema estrutural é o radier, e a laje utilizada entre os pavimentos foi a laje treliçada com EPS, com espessura de laje total de 20 cm (Figuras 110 e 111).

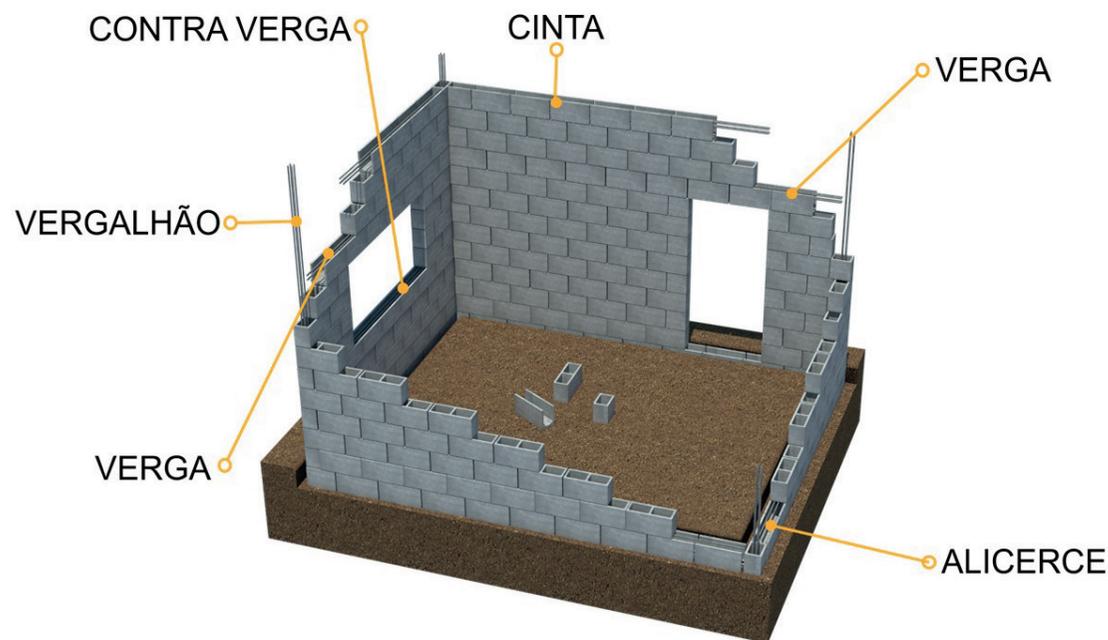


Figura 109: Perspectiva do estruturamento em alvenaria estrutural de blocos de concreto.
Fonte: Construindo casas (2023).

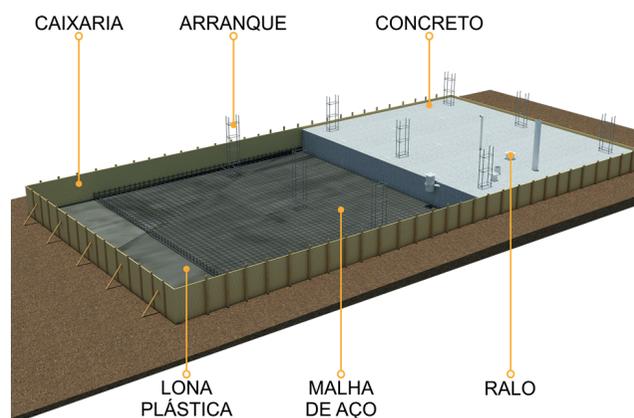


Figura 110: Perspectiva do estruturamento de fundação em radier com concreto armado.
Fonte: Construindo casas (2023).

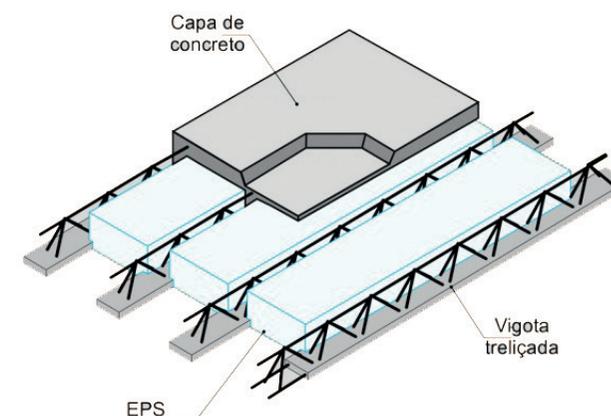


Figura 111: Detalhe da laje treliçada com EPS.
Fonte: Lajes Jundiáí (2023).

6.15 RESERVATÓRIOS DE ÁGUA

Os reservatórios de água foram dimensionados com base nas recomendações do Carvalho Júnior (2014) e para reserva de incêndio de acordo com a Norma Técnica N° 15 da CBMPB (2016).

OCUPAÇÃO:

População Habitacional - 2 pessoas por dormitório

População Comercial - Uma pessoa por 2,50 m² de área

CONSUMO PREDIAL:

Apartamentos: 200 litros por pessoa

Lojas e serviços: 50 litros pessoa

CAPACIDADE DE DIAS: Recomenda-se adotar o consumo de dois dias no mínimo.

RESERVA TÉCNICA DE INCÊNDIO:

Área das edificações e áreas de risco: O blocos habitacionais estão classificado em A-2

- BLOCO ÚNICO (com área construída de 3.845,16 m²): Acima de 2.500 até 5.000 m² = Tipo 2 -> RTI 15 m³

- BLOCO DUPLO (com área construída de 7.917,30 m²): Acima de 5.000 até 10.000 m² = Tipo 2 -> RTI 20 m³

Os dados foram sintetizados no Quadro 11:

TIPO	OCUPAÇÃO	CONSUMO (l/dia)	POPULAÇÃO (un)	ÁREA (m ²)	CAPACIDADE DE DIAS	RESERVAÇÃO TOTAL (l)	RESERVA DE INCÊNDIO (l)	TOTAL (l)
BLOCO ÚNICO	Duas pessoas por dormitório	200	75	0	2	30000,00	15000,00	45000,00
BLOCO DUPLO	Duas pessoas por dormitório	200	192	0	2	76800,00	20000,00	96800,00
BLOCO COMERCIAL	Uma pessoa por 2,50 m ² de área	50	104	0	2	10400,00	0	10400,00

Quadro 11: Cálculo dos reservatórios de água.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

De acordo com Carvalho Júnior (2014) para os reservatórios residenciais, recomenda-se a seguinte distribuição, a partir da reservação total (CR):

- Reservatório inferior: 60% CR;
- Reservatório superior: 40% CR.

Esses valores são fixados para aliviar a carga da estrutura e a reserva de incêndio é colocada no reservatório superior, que deve ter sua capacidade aumentada para comportar o volume referente a essa reserva (CARVALHO JÚNIOR, 2014).

Dessa forma o volume de água nos reservatórios foram distribuídos no anteprojeto da seguinte forma:

BLOCO HABITACIONAL ÚNICO:

- Reservatório Superior: 27.000 litros ~ 30.000 litros
- Reservatório Inferior: 18.000 litros ~ 15.000 litros

BLOCO HABITACIONAL DUPLO:

- Reservatório Superior: 50.720 litros ~ 51.000 litros
- Reservatório Inferior: 46.080 litros ~ 45.800 litros

BLOCO COMERCIAL:

- Reservatório Superior: 10.400 litros ~ 10.5000 litros ~ Distribuídos em cinco caixas d'águas de 2 mil litros e uma caixa de 500 litros.

Todos os reservatórios residenciais tanto o superior como o inferior são moldados em loco com alvenaria, e no bloco comercial são reservatórios industrializados em polietileno.

6.16 MATERIALIDADE

Quanto aos materiais do conjunto, basearam-se em elementos que fossem de fácil manutenção, longa vida útil e compatíveis com o sistema estrutural aplicado. Além de trazer conforto e identidade para o local.

As fachadas dos edifícios residenciais foram compostas por pintura acrílica em uma paleta cromática de seis tons, prezando pela harmonia entre tonalidades quentes e frias, com uma base neutra, na cor cinza claro. Essas fachadas recebem janelas em alumínio na cor branca e vidro incolor, com molduras pintadas na cor cinza claro de espessura de 2 cm e largura de 10 cm. Nas fachadas principais, existe às áreas técnicas, protegidas por elementos vazados, cobogó de concreto quadriculado na cor natural. Já o bloco comercial tem como base as paredes em pintura acrílica no tom de marrom claro, com detalhe de cobogó de concreto quadriculado na cor natural e uma marquise na cor branco neve.



Figura 112: Cores e elementos vazados utilizados nas fachadas do conjunto.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

Em relação às portas internas de todos os apartamentos e dos banheiros do bloco comercial, são portas prontas em madeira na cor branca. Os portões de acesso aos blocos, a rua, entrada de veículos e dos ambientes comerciais são em alumínio na cor preto fosco.

Sobre os pisos na área interna dos blocos residenciais e no bloco comercial recebem acabamento de porcelanato acetinado em formato de 60x60 cm na cor cinza. E os ambientes de área molhada, como cozinhas e banheiros, recebem nas paredes acabamento em cerâmica acetinada com formato de 33x60 na cor branca. E as paredes dos ambientes de áreas secas com acabamento em pintura PVA na cor branco neve. Os tetos recebem acabamento de blocos de gesso com pintura na cor branco neve.

ANTEPROJETO

A paginação de piso externa de todos os níveis possuem de base para as áreas de circulação de pedestres e de veículos, o piso em concreto moldado in loco na cor natural, pois é um tipo de piso que proporciona uma superfície regular e durável, com bom coeficiente de atrito. Entre os blocos residenciais, foram utilizados os blocos intertravados de concreto, nas cores natural, pois são pisos que possuem a característica antiderrapante do concreto, e proporcionam segurança aos pedestres, mesmo quando molhados. Exceto no nível 03 com a pista de cooper, que recebe acabamento no piso em argamassa acrílica e emborrachada, na cor terracota. E no nível 01, na área dos brinquedos onde as crianças escorregam em direção ao chão, tem o piso emborrachado para área externa em diversas cores.

Além de toda a área verde que contribui tanto para reduzir o volume do escoamento superficial da água de chuva como faz parte do paisagismo no projeto.



Figura 113: Revestimentos utilizados na área de piso externo do conjunto.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).



Figura 114: Planta humanizada do conjunto.
Fonte: Elaborado pela autora (2023).

07

CONSIDERAÇÕES FINAIS

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A habitação desempenha um papel fundamental na vida das pessoas, fornecendo abrigo, segurança e um espaço onde podem realizar suas atividades e descansar. Sua importância se estende ao bem-estar físico, emocional e social das pessoas. No entanto, embora seja um direito assegurado a todos os cidadãos brasileiros pela Constituição Federal, ainda existem lacunas que precisam ser abordadas de forma urgente por meio de políticas públicas eficientes e inclusivas.

Milhares de pessoas enfrentam a realidade da ausência de moradias dignas, especialmente em áreas urbanas, e vivenciam condições precárias de habitação. Assim, o objetivo deste trabalho foi desenvolver um anteprojeto de um conjunto habitacional de interesse social para os moradores da Ocupação Vitória, na cidade de João Pessoa. É importante salientar que buscou-se não apenas fornecer uma proposta de moradias dignas, mas também promover a inclusão social e fortalecer a comunidade.

Nesse sentido, o estudo do partido arquitetônico foi direcionado para encontrar soluções que conferem características arquitetônicas importantes ao conjunto habitacional, criando uma identidade visual marcante e desmistificando a concepção de que habitações desse tipo devem ser frias e hostis.

Por fim, o presente trabalho alcançou seu objetivo ao atender as diretrizes projetuais traçadas para uma moradia que, além de atender à quantidade necessária, pudesse contribuir para a qualidade do espaço. Sendo desenvolvido um anteprojeto que não fornece apenas lares, mas também inclui espaços de uso comum pensados para promover a convivência e lazer entre os moradores.

08

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

8 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABCP. Associação Brasileira de Cimento. **HABITAÇÃO 1.0:** bairro saudável. população saudável. São Paulo: ONG Paulista Água e Cidade e EPUSP - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2016. Manual Técnico para implementação. Disponível em: <https://abcp.org.br/wp-content/uploads/2016/01/Manual_Habitacao_10.pdf>. Acesso em: 04 maio 2023.

ARCHDAILY. **SEHAB Heliópolis.** 2021. Disponível em:<<https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>>. Acesso em: 27 de mar. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050:** Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos. Rio de Janeiro - RJ: ABNT, 2020. Disponível em: <https://www.cairn.gov.br/wp-content/uploads/2020/08/ABNT-NBR-9050-15-Acessibilidade-emenda-1_-03-08-2020.pdf>. Acesso em: 31 jan. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9077:** Saídas de emergência em edifícios. Rio de Janeiro - RJ: ABNT, 2001. Disponível em: <https://www.cnmp.mp.br/portal/images/Comissoes/DireitosFundamentais/Acessibilidade/NBR_9077_Sa%C3%ADdas_de_emerg%C3%Aancia_em_edif%C3%ADcios-2001.pdf>. Acesso em: 30 jan. 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14718:** Esquadrias - Guarda-corpos para edificações - requisitos, procedimentos e métodos de ensaio. Rio de Janeiro - RJ: ABNT, 2019. Disponível em: <<https://pdfcoffee.com/nbr14718-guarda-corpo-pdf-free.html>>. Acesso em: 15 maio 2023.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 15575-1:** Edificações habitacionais – Desempenho. Rio de Janeiro - RJ: ABNT, 2013. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/5660736/mod_folder/content/0/NBR%2015575/NBR15575-1.pdf?forcedownload=1>. Acesso em: 26 jan. 2023.

BISELLI, Mario; KATCHBORIAN, Artur. **Conjunto Habitacional Heliópolis - Gleba G.** 2014. Disponível em: <https://www.galeriadaarquitetura.com.br/projeto/biselli-katchborian-arquitetos-associados_/conjunto-habitacional-heliopolis-gleba-g/1842>. Acesso em: 27 mar. 2023.

BISELLI & KATCHBORIAN ARQUITETOS. **Conjunto Heliópolis Gleba G.** Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/15.172/5511>>. Acesso em: 27 de mar. 2023.

BISSOLI, Márcia.; REMBISKI, Fabrícia Delfino; ALVAREZ, Cristina Engel. Building materials with sustainable and reusable characteristics in the State of Espírito Santo (Brazil). **Hábitat Sustentable**, v. 1, n.1, p. 25-34, dez. 2011. Disponível em: <<https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/5224385.pdf>>. Acesso em: 04 maio 2023.

BK. **Conjunto Habitacional Heliópolis.** 2011. Disponível em:<<http://www.bkweb.com.br/projects/institucional/conjunto-habitacional-heliopolis/>>. Acesso em: 27 de mar. 2023.

BLUMENSCHNEIN, Raquel Naves; PEIXOTO, Elane; GUINANCIO, Cristiane. **Avaliação da qualidade da habitação de interesse social:** projetos urbanístico e arquitetônico e qualidade construtiva. Brasília: UnB, FAU, 2015. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/277708754_Avaliacao_da_qualidade_da_habitacao_de_interesse_social_projetos_urbanistico_e_arquitetonico_e_qualidade_construtiva/citation/download>. Acesso em: 9 jan. 2023.

- BOLDARINI. **Residencial Alexandre Mackenzie**. 2010. Disponível em: <<https://www.boldarini.com.br/projetos/residencial-alexandre-mackenzie>>. Acesso em: 28 mar. 2023.
- BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil**. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. Estação Liberdade, São Paulo; 4ª edição, 2004. Vol. xxix (127), 1994 (3.º), (pp. 711-732). Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/470900/mod_resource/content/1/Origens%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20no%20Brasil.pdf>. Acesso em: 13 fev. 2023.
- BONDUKI, Nabil. **Os pioneiros da habitação social** - Volume 1: Cem anos de política pública no Brasil. São Paulo: Edições SESC/Editora da UNESP, 2014. Capítulo: A política Nacional de Habitação do século XXI (2003-2010). (pp. 78-125). Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/4891044/mod_resource/content/1/BONDUKI%2C%20Nabil.%20Os%20pioneiros%20da%20habita%C3%A7%C3%A3o%20social%20-%20201.pdf>. Acesso em: 13 fev. 2023.
- BONDUKI, Cortesia de Nabil. **Clássicos da arquitetura**. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/01-12832/classicos-da-arquitetura-a-conjunto-residencial-prefeito-mendes-de-moraes-pedregulho-affonso-eduardo-reidy>>. Acesso em: 01 de maio 2023.
- BRASIL. Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001 – **Estatuto da Cidade**. Brasília. Disponível em: <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>>. Acesso em: 9 jan. 2023.
- BRASIL. Lei nº 11.888 de 24 de Dezembro de 2008 - **ATHIS**. Brasília. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11888.htm>. Acesso em: 04 maio 2023.
- BRASIL. **Política Nacional de Habitação**. Brasília: Ministério das Cidades, 2004. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/atividade-legislativa/comissoes/comissoes-permanentes/cdu/publicacoes/plana-nacional-de-habitacao/view>>. Acesso em: 04 maio 2023.
- BUENO, Laura. Favela: uma questão também de estética. **Oculum Ensaios**, (1), 25–48, 2013. Disponível em: <<https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1745/1686>>. Acesso em: 9 jan. 2023.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos sobre a Cidade. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/7688121/mod_resource/content/3/ANA%20FANI%20-%20espa%C3%A7o%20urbano.pdf>. Acesso em: 01 maio 2023.
- CARVALHO JÚNIOR, Roberto de. **INSTALAÇÕES PREDIAIS HIDRÁULICO-SANITÁRIAS**: princípios básicos para elaboração de projetos. São Paulo: Editora Edgard Blücher Ltda, 2014. Disponível em: <<http://ofitexto.arquivos.s3.amazonaws.com/instalacoes-prediais-hidraulico-sanitarias-blucher-9788521208372.pdf>>. Acesso em: 23 maio 2023.
- CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA. **NORMA TÉCNICA Nº 012**: Saídas de emergência. Paraíba - PB: CBMPB, 2015. Disponível em: <<https://bravo.bombeiros.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2020/12/NT-CBMPB-no-012-2015-SAIDAS-DE-EMERGENCIA.pdf>>. Acesso em: 15 maio 2023.
- CORPO DE BOMBEIROS MILITAR DA PARAÍBA. **NORMA TÉCNICA Nº 015**: Sistemas de Hidrantes e Mangotinhos para Combate a Incêndio. Paraíba - PB: CBMPB, 2016. Disponível em: <<https://bravo.bombeiros.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2020/12/NT-CBMPB-no-015-2016-SISTEMAS-DE-HIDRANTES-E-MANGOTINHOS.pdf>>. Acesso em: 23 maio 2023.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- CONSTRUINDO CASAS. **Alvenaria estrutural: o que é e como fazer?**. Disponível em: <<https://construindocasas.com.br/blog/construcao/alvenaria-estrutural/>>. Acesso em: 04 jun. 2023.
- CONSTRUINDO CASAS. **O que é radier?**. Disponível em: <<https://construindocasas.com.br/blog/construcao/radier/>>. Acesso em: 04 jun. 2023.
- DIAS, Manu. **Brasil tem 8,3 milhões de pessoas vivendo em áreas de risco**. Disponível em: <<https://www.brasildefato.com.br/2018/07/04/brasil-tem-83-milhoes-de-pessoas-vivendo-em-areas-de-risco/>>. Acesso em: 01 maio 2023.
- DPU. Defensoria Pública da União na Paraíba. **Comunidade Vitória - Ação de Reintegração de Posse** nº 0804535-63.2021.4.05.8200. 2022. João Pessoa - PB.
- FERREIRA, M. RACHID, M. Z. **Subsídios para a Implantação de um Programa Municipal de Atendimento Técnico à Habitação Social por Auto-Construção Assistida em Passos (MG)**. Ciência ET Praxis, [S.l.], v. 3, n. 6, p. 75-82, 2010. Disponível em: <<https://revista.uemg.br/index.php/praxys/article/view/2173/1164>>. Acesso em: 17 abr. 2022.
- FILIPEIA. **SigWEB**. Disponível em: <<https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/sigweb/>>. Acesso em: 13 jan. 2023.
- FJP. Fundação João Pinheiro. **DÉFICIT HABITACIONAL - INADEQUAÇÃO DE DOMICÍLIOS NO BRASIL 2016 - 2019**. 2020. Disponível em: <http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/03/14.05_Relatorio-Inadequacao-de-Domicilios-no-Brasil-2016-2019-versao-2.0_compressado.pdf>. Acesso em: 31 out. 2022.
- GOV. Governo do Brasil. **Moradia: Constituição garante e reforça concretização do direito**. 2018. Disponível em: <<https://www.gov.br/pt-br/constituicao-30-anos/textos/moradia-constituicao-garante-e-reforca-concretizacao-do-direito#:~:text=Assegurado%20pela%20Constitui%C3%A7%C3%A3o%20Federal%20de,habitacionais%20e%20de%20saneamento%20b%C3%A1sico%E2%80%9D>>. Acesso em: 31 out. 2022.
- H+F. **CONJUNTO JARDIM EDITH**. 2013. Disponível em: <<https://www.hf.arq.br/projeto/conjunto-jardim-edith/>>. Acesso em: 25 jan. 2023.
- JÁUREGUI, Jorge Mario. **Núcleo Habitacional da Rocinha - RJ**. Disponível em: <<http://www.jauregui.arq.br/rocinha-under.html>>. Acesso em: 02 maio 2023.
- KNOLL, Fábio. **Residencial Alexandre Mackenzie**. Disponível em: <<https://www.archdaily.com.br/br/868401/residencial-alexandre-mackenzie-boldarini-arquitetos-associados>>. Acesso em: 28 de mar. 2023.
- KON, Nelson. **Conjunto Habitacional Heliópolis**. Disponível em: <<https://www.nelsonkon.com.br/conjunto-habitacional-heliopolis/>>. Acesso em: 27 de mar. 2023.
- LAJES JUNDIAÍ. **Laje Treliçada Isopor**. Disponível em: <<http://www.lajesjundiai.com.br/produtos/laje-trelicada-isopor>>. Acesso em: 04 jun. 2023.
- MARICATO, Ermínia. SBPC: Renda do Solo Urbano. Arquitetura enquanto produto social. **Chão**: Revista de arquitetura, Rio de Janeiro, 1978. V. 3, p. 24-27. Disponível em: <https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2012/09/chao_n3.pdf>. Acesso em 09 jan. 2023.

- MARICATO, Ermínia. **As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias:** Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (Org.). A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. Cap.3, p. 121-192. Disponível em: <<https://labcs.paginas.ufsc.br/files/2011/12/07.-MARICATO-E.-As-id%C3%A9ias-fora-do-lugar-e-o-lugar-fora-das-id%C3%A9ias.pdf>>. Acesso em 09 jan. 2023.
- MARICATO, Ermínia. Gestão da terra urbana e habitação de interesse social: Habitação social em áreas centrais. **Oculum Ensaios:** Revista de arquitetura e urbanismo, Campinas, SP: FAU/PucCamp, 2000a. Cap. 13, n. 1, p. 13-24. Disponível em: <<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2016/12/oculum-ensaios.pdf>>. Acesso em: 09 jan. 2023.
- MARICATO, Ermínia. Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. **Cadernos Metrópole** (PUCSP), v.21, p.33-52, 2009. Disponível em: <<https://erminiamaricato.files.wordpress.com/2016/12/cadernos-metropoles.pdf>>. Acesso em: 11 jan. 2023.
- MARTINS, Paula Dieb; MAIA, Doralice Sátyro. Produção do Espaço e Estruturação da Cidade: o bairro do altiplano cabo branco “nobre” em João Pessoa-PB. **Espaço Aberto:** PPGG - UFRJ, Rio de Janeiro, v. 7, n. 2, p. 137-155, dez. 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/view/13026>>. Acesso em: 26 out. 2022.
- MDR. Ministério do Desenvolvimento Regional. **O que é o déficit habitacional.** 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-a-marela/o-que-e-o-deficit-habitacional>>. Acesso em: 31 out. 2022.
- MMA. Ministério do Meio Ambiente. Sustentabilidade urbana: impactos do desenvolvimento econômico e suas consequências sobre o processo de urbanização em países emergentes: textos para as discussões da Rio+20: Volume 3 **Habitação Social e Sustentabilidade** / Tarcisio Nunes [et al]. Organizadores: Brasília: MMA, 2015. Disponível em: <https://antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNH/ArquivosPDF/Publicacoes/capacitacao/publicacoes/habitacao_social.pdf>. Acesso em: 04 maio 2023.
- MMBB. **Jardim Edite.** 2013. Disponível em: <<https://www.mmbb.com.br/projects/details/74/4>>. Acesso em: 25 jan. 2023.
- OBSERVATÓRIO DAS METRÓPOLES. **Enquanto morar for privilégio, ocupar é um direito.** 2018. Disponível em: <<https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/enquanto-morar-for-privilegio-ocupar-e-um-direito-quemocupanaotemculpa/>>. Acesso em: 20 jan. 2023.
- PINHO, Evangelina. **Legislação urbana e regulamentação da habitação de interesse social.** Oculum Ensaios, (1), 65–72. 2013. Disponível em: <<https://periodicos.puc-campinas.edu.br/oculum/article/view/1747/1688>>. Acesso em 18 abr. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **CÓDIGO DE OBRAS.** João Pessoa - PB: PMJP, 2001. Disponível em: <<http://antigo.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codobras.pdf>>. Acesso em: 27 jan. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **DECRETO nº 5.343:** Delimitação do Parque do Cabo Branco. João Pessoa - PB: PMJP, 2005. Disponível em: <<http://antigo.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/04/DECRETO-5.343-Cabo-Branco.pdf>>. Acesso em: 01 abr. 2023.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **DECRETO n° 5.844**: ZAP Altiplano – Semanário Oficial. 1043 ed. João Pessoa - PB: PMJP, 2007. Disponível em: <http://antigo.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/dec_5844_usos_solo.pdf>. Acesso em: 27 jan. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **DECRETO n° 9.718**: Normativas de aprimoramento da Legislação Urbanística. João Pessoa - PB: PMJP, 2021.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **MACROZONEAMENTO**: Mapa da Cidade de João Pessoa. João Pessoa - PB: PMJP, 2021. Disponível em: <https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/files/mapas/ZoneamentoMacrozoneamento/MapaJoaoPessoa90x90_MACROZONEAMENTO.pdf>. Acesso em: 10 maio 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**: Mapa da Cidade de João Pessoa. João Pessoa - PB: PMJP, 2007. Disponível em: <http://www.planmob.joaopessoa.pb.gov.br/wp-content/uploads/2017/06/mapa_jp_uso_ocupa.pdf>. Acesso em: 01 abr. 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Visitam o residencial Anayde Beiriz**. PMJP. Disponível em: <<http://antigo.joaopessoa.pb.gov.br/luciano-agra-e-ministro-das-cidades-visitam-residencial-anayde-beiriz/>>. Acesso em: 01 maio 2023.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **ZONEAMENTO**: Mapa da Cidade de João Pessoa. João Pessoa - PB: PMJP, 2021. Disponível em: <https://filipeia.joaopessoa.pb.gov.br/files/mapas/ZoneamentoMacrozoneamento/MapaJoaoPessoa90x90_ZONEAMENTO.pdf>. Acesso em: 23 jan. 2023.
- PRESERVAÇÃO/DPH/SMC, Divisão de. **Vila Operária Maria Zélia**. Disponível em: <http://memorialdaresistencia.org.br/lugares/vila-operaria-maria-zelia/?perpage=36&order=ASC&orderby=date&taxquery%5B0%5D%5Btaxonomy%5D=tnc_tax_10337&taxquery%5B0%5D%5Bterms%5D%5B0%5D=429&taxquery%5B0%5D%5Bcompare%5D=IN&pos=0&source_list=term&ref=%2Fclassificacao-de-lugar%2Fcomplexo-habitacional%2F>. Acesso em: 01 maio 2023.
- PROJETEE. **Ventilação predominante em João Pessoa - PB**. Disponível em: <http://www.mme.gov.br/projeteee/dados-climaticos/?cidade=PB++Jo%C3%A3o+Pessoa&id_cidade=bra_pb_joao.pessoa.819180_inmet>. Acesso em 20 fev. 2023.
- ROLNIK, Raquel. **Como fazer valer o direito das mulheres à moradia?**. São Paulo: LabCidade - FAUUSP, 2012. Disponível em: <<http://www.direitoamoradia.fau.usp.br/wp-content/uploads/2012/01/guia-mulheres-PT.pdf>>. Acesso em: 03 maio 2023.
- SCHNEIDER, Alexandre; GETTY. **Maior favela de SP**. Disponível em: <<https://exame.com/brasil/maior-favela-de-sp-heliopolis-aos-50-anos-vai-enfim-ganhar-um-parque/>>. Acesso em: 01 maio 2023.
- SEDH. Secretaria de Estado do Desenvolvimento Humano. **RELATÓRIO SOCIAL - OCUPAÇÃO VITÓRIA - BAIRRO ALTIPLANO**. 2022. João Pessoa -PB.
- SEM HAB, PMJP. **Problemáticas envolvendo antipadrões da habitação social**. Disponível em: <<http://ct.ufpb.br/ccau/contents/documentos/estagio-supervisionado-i/acervo-virtual-estagio-supervisionado-i-2019-4-suplementar/joyce-kelly-chaves-de-araujo-problematicas-envolvendo-antipadros-da-habitacao-social-no-conjunto-habitacional-gervasio-maia.pdf>>. Acesso em: 01 maio 2023.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, Habitação de mercado:** a confluência entre estado, empresas construtoras e capital financeiro. 2010. 363 f. Tese (Doutorado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos/SP, 2010. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/18/18142/tde-04082010-100137/publico/tese_lucia_shimbo_jun10_final.pdf>. Acesso em: 04 maio 2023.

VALLADARES, Licia do Prado, & FIGUEIREDO, Ademir. **Habitação no Brasil: uma introdução à literatura recente.** BIB - Revista Brasileira De Informação Bibliográfica Em Ciências Sociais, (11), 25–49. 1981. Disponível em: <<https://bibanpocs.emnuvens.com.br/revista/article/view/27>>. Acesso em: 01 maio 2023.

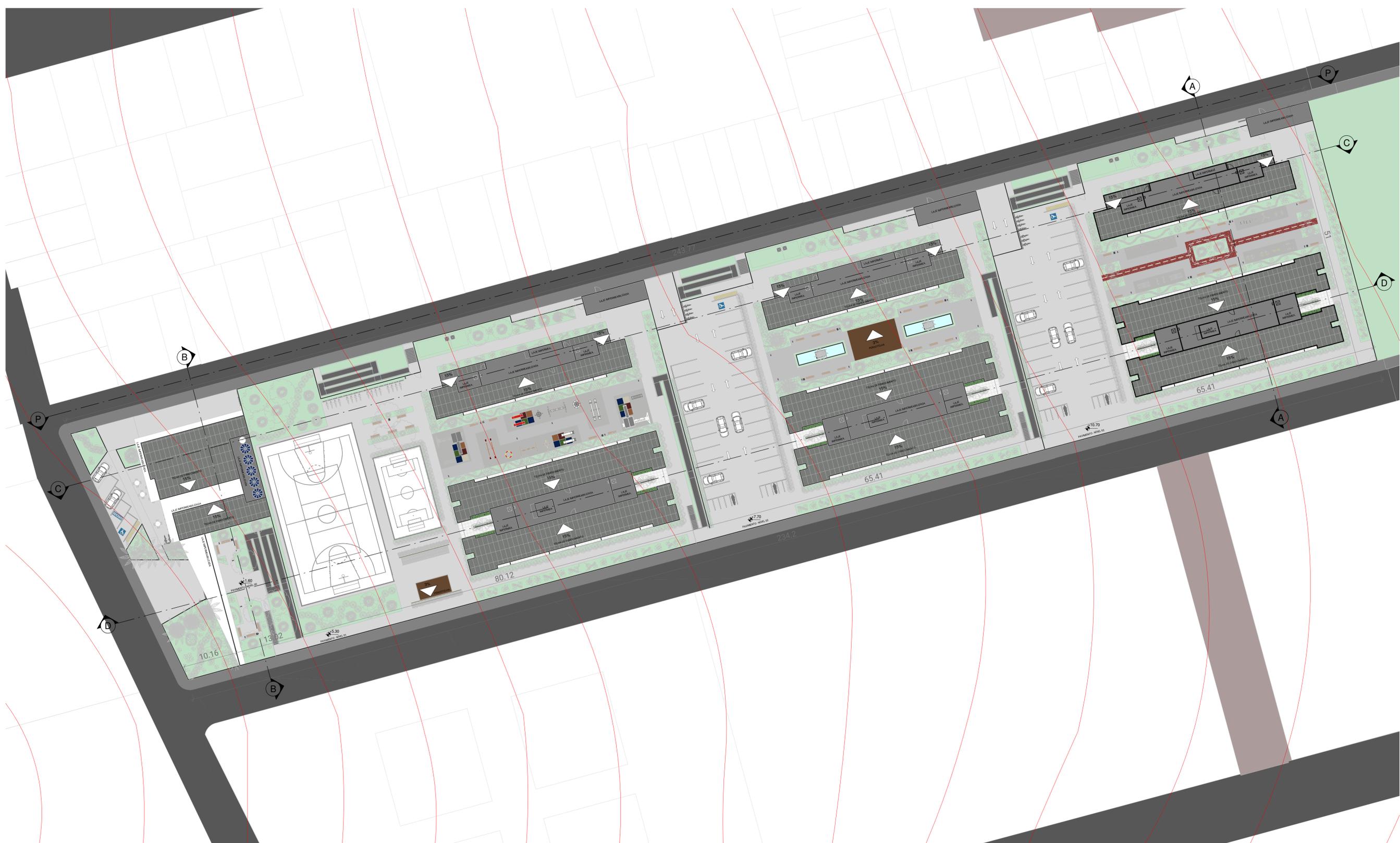
VIEIRA, Tuca. **A fronteira entre a favela de Paraisópolis e o bairro do Morumbi.** Disponível em: <<https://gshow.globo.com/programas/conversa-com-bial/noticia/a-fronteira-entre-a-favela-de-paraisopolis-e-o-bairro-do-morumbi-gerou-uma-das-mais-impactantes-imagens-sobre-a-desigualdade-brasileira.ghtml>>. Acesso em: 01 de maio 2023.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. **Parque Novo Santo Amaro V.** Disponível em: <<http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/parque-novo-santo-amaro-v>>. Acesso em: 02 maio 2023.

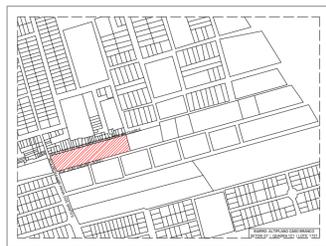
UNITED NATIONS. **Moradia é um direito, não uma mercadoria.** ONU HABITAT. Disponível em: <<https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>>. Acesso em: 25 jan. 2023.



APÊNDICES



1 PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESCALA 1:350



2 Overlay
ESCALA 1:1000



DADOS DO PROJETO

ÁREA DO TERRENO	12191,99 m ²
ÁREA CONSTRUÍDA	12501,74 m ²
ÁREA DE COBERTA	3561,08 m ²
TAXA DE OCUPAÇÃO	30%
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	1,0
ÁREA PERMEÁVEL	24%

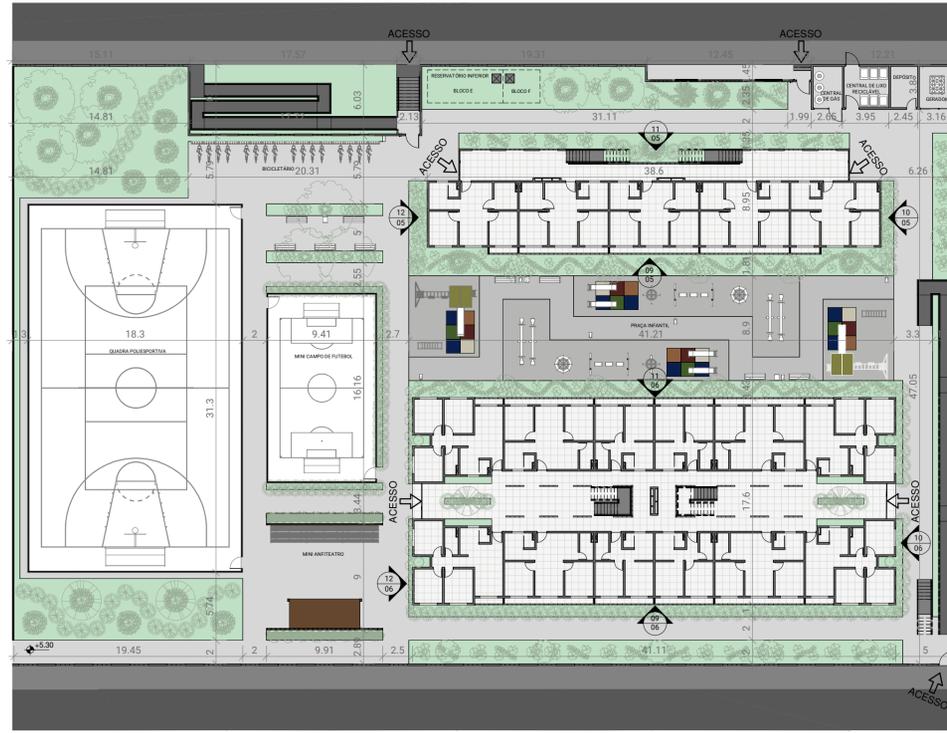
QUADRO DE ESQUADRIAS

	CÓDIGO	QUANT.	COMPRIMENTO	ALTURA	DESCRIÇÃO
PORTAS	P01	189	0,66	2,10	Porta de abrir de madeira, na cor branca
	P02	380	0,76	2,10	Porta de abrir de madeira, na cor branca
	P03	252	0,86	2,10	Porta de abrir de madeira, na cor branca
	P04	2	0,96	2,10	Porta de abrir de madeira, na cor branca - wcs do comércio
	P05	18	1,10	2,10	Portão de abrir em alumínio, na cor preto fosco - entrada de pedestres
	P06	6	2,50	2,10	Portão de correr em alumínio, na cor preto fosco - entrada de veículos
	P07	14	1,10	2,10	Portão de abrir em alumínio, na cor preto fosco - entrada nos blocos
	P08	4	1,00	2,10	Portão de abrir em alumínio gradesado, na cor preto fosco - acesso as quadras
	P09	3	4,20	2,50	Portão de enrolar em alumínio, na cor preto fosco - entrada do comércio
	P10	1	5,20	2,50	Portão de enrolar em alumínio, na cor preto fosco - entrada do comércio
	P11	6	2,90	2,30	Portão de enrolar em alumínio, na cor preto fosco - entrada do comércio
	P12	3	1,00	2,30	Portão de enrolar em alumínio, na cor preto fosco - entrada do comércio
JANELAS	J01	612	1,50	1,00	Janela de correr em alumínio na cor branco e vidro incolor
	J02	204	1,00	1,00	Janela de correr em alumínio na cor branco e vidro incolor
	J03	156	0,60	0,60	Janela maxim-ar em alumínio na cor branco e vidro incolor
	J04	48	0,70	0,60	Janela maxim-ar em alumínio na cor branco e vidro incolor

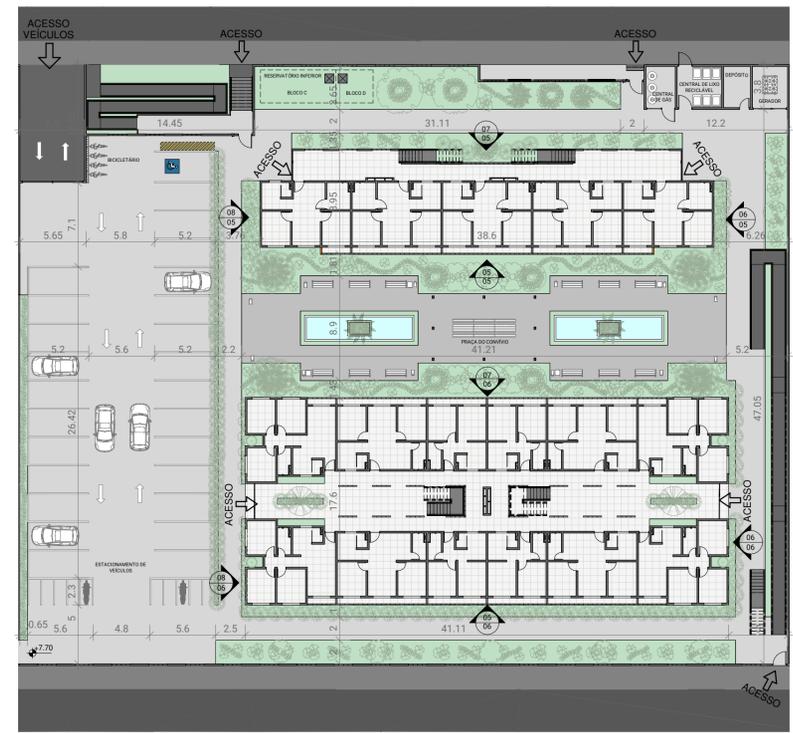
PROJETO: CONJUNTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	ESCALAS INDICADAS NO DESENHO	PRANCHA 01/06	
DESENHOS: PLANTA BAIXA - LOCAÇÃO E COBERTA	LOCAL: ALTIPLANO CABO BRANCO - JOÃO PESSOA/PB	DISCENTE: THAMIRES MOREIRA DE LIMA	
		DATA 05/06/2023	



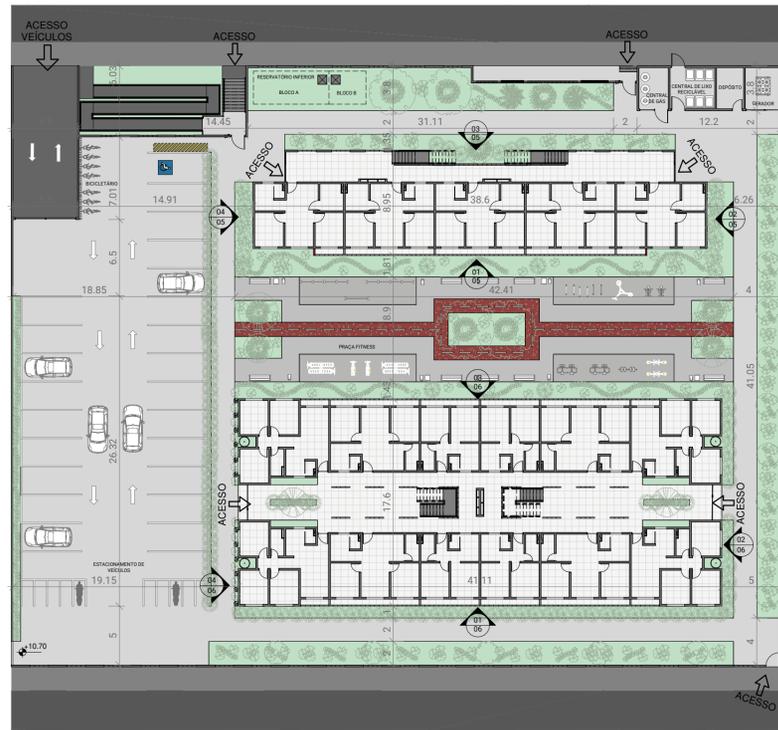
1 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 00
ESCALA 1:300



2 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 01
ESCALA 1:300



3 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 02
ESCALA 1:300



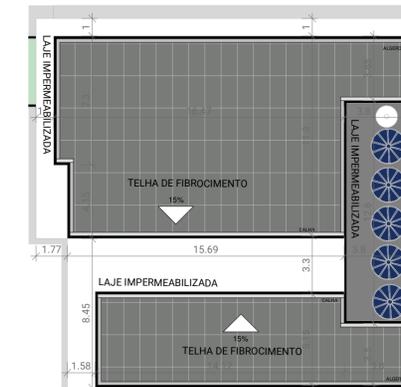
4 PLANTA DE IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 03
ESCALA 1:300



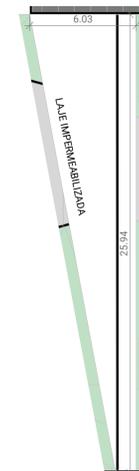
5 PLANTA DE COBERTA - BLOCO ÚNICO
ESCALA 1:200



6 PLANTA DE COBERTA - BLOCO DUPLO
ESCALA 1:200



7 PLANTA DE COBERTA - BLOCO COMERCIAL
ESCALA 1:200



8 PLANTA DE COBERTA - MARQUISE DA ENTRADA
ESCALA 1:200



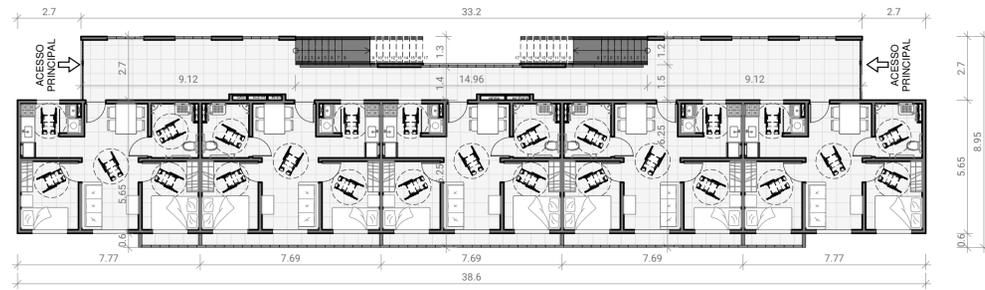
9 PLANTA DE COBERTA - ÁREAS TÉCNICAS
ESCALA 1:200



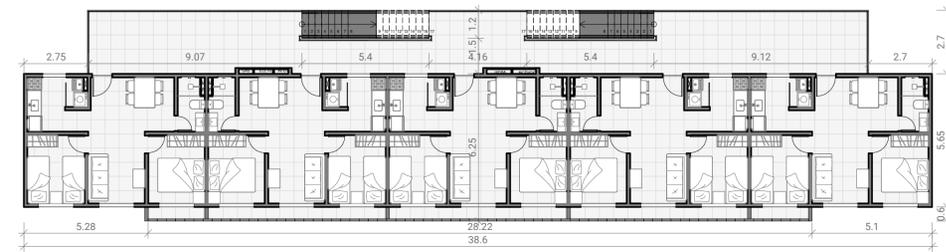
10 PLANTA DE COBERTA - MINI ANFITEATRO
ESCALA 1:200



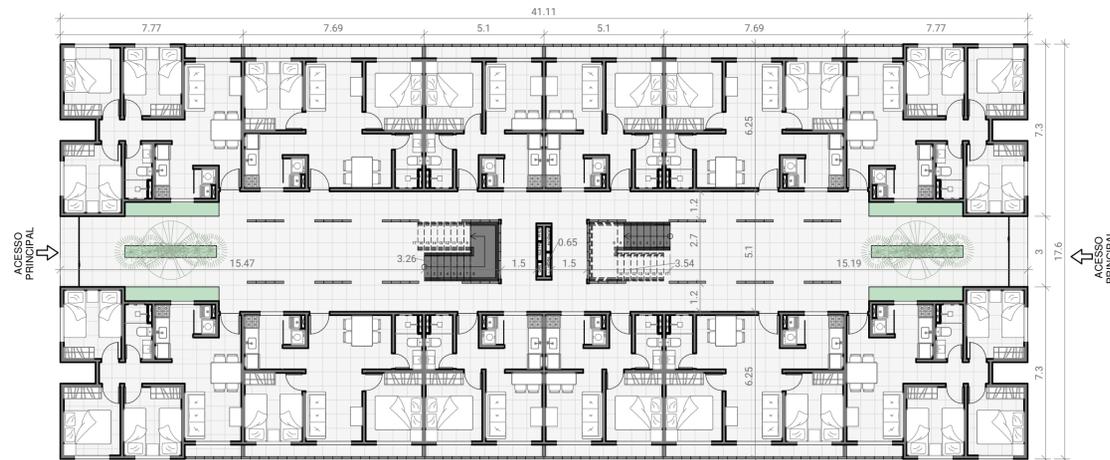
11 PLANTA DE COBERTA - ESPAÇO DE FESTAS
ESCALA 1:200



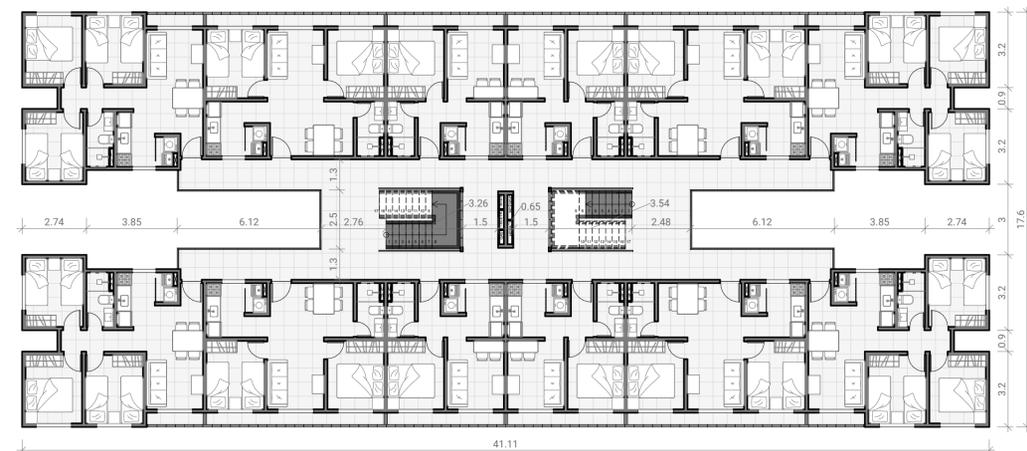
1 PLANTA BAIXA - BLOCO ÚNICO - TÉRREO
ESCALA 1:150



2 PLANTA BAIXA - BLOCO ÚNICO - TIPO
ESCALA 1:150



3 PLANTA BAIXA - BLOCO DUPLO - TÉRREO
ESCALA 1:150



4 PLANTA BAIXA - BLOCO DUPLO - TIPO
ESCALA 1:150



5 PLANTA BAIXA - APARTAMENTO TIPO 01
ESCALA 1:50



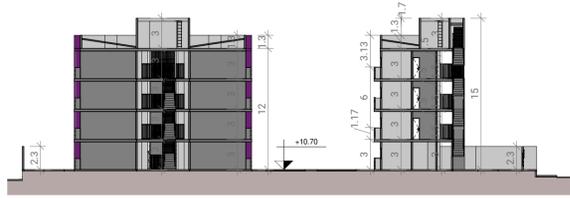
6 PLANTA BAIXA - APARTAMENTO TIPO 02
ESCALA 1:50



7 PLANTA BAIXA - APARTAMENTO TIPO 03
ESCALA 1:50



8 PLANTA BAIXA - APARTAMENTO TIPO 04
ESCALA 1:50



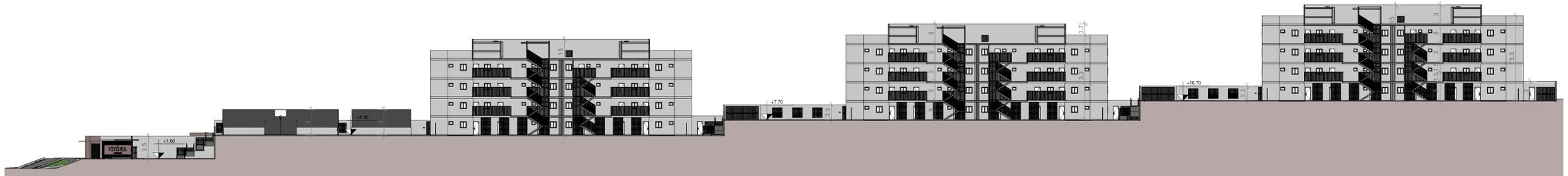
1 CORTE A/A
ESCALA 1:350



2 CORTE B/B
ESCALA 1:350



3 CORTE C/C
ESCALA 1:350



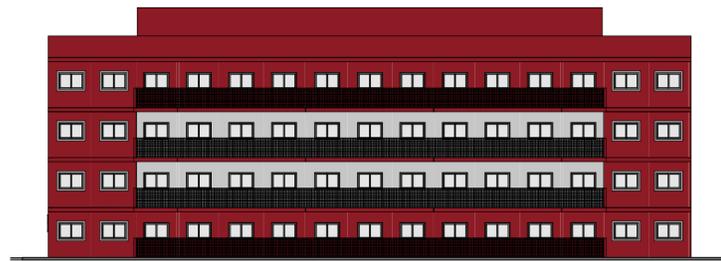
4 CORTE D/D
ESCALA 1:350



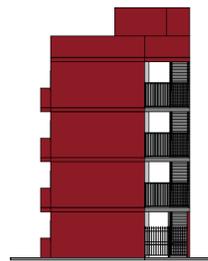
5 PERFIL DE RUA
ESCALA 1:350

IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 03 - (-10,70)
 IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 02 - (-7,70)
 IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 01 - (-5,30)
 IMPLANTAÇÃO - NÍVEL 00 - (-1,60)
 CALÇADA - (0,00)

PROJETO: CONJUNTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	ESCALAS INDICADAS NO DESENHO	PRANCHA 04/06	
DESENHO(S) CORTES E PERFIL DE RUA	LOCAL: ALTIPLANO CABO BRANCO - JOÃO PESSOA/PB	DATA 05/06/2023	
	DISCENTE: THAMIRES MOREIRA DE LIMA		



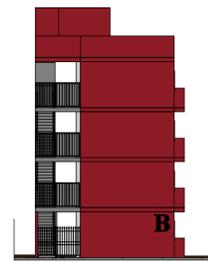
1 FACHADA SUL - BLOCO B
ESCALA 1:300



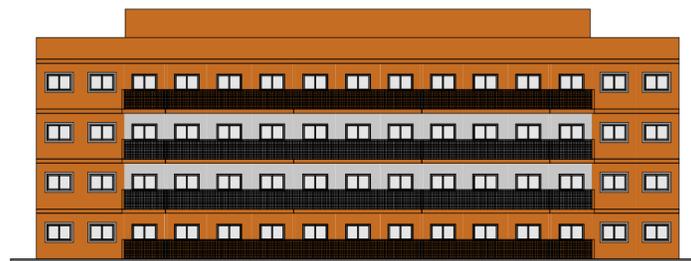
2 FACHADA LESTE - BLOCO B
ESCALA 1:300



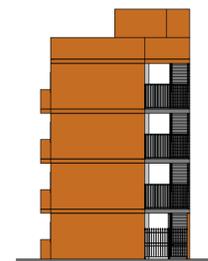
3 FACHADA NORTE - BLOCO B
ESCALA 1:300



4 FACHADA OESTE - BLOCO B
ESCALA 1:300



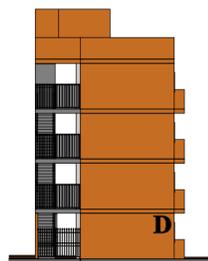
5 FACHADA SUL - BLOCO D
ESCALA 1:300



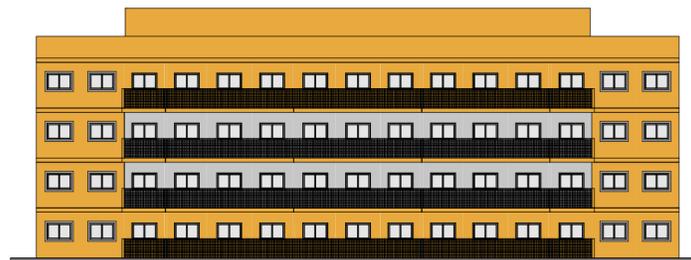
6 FACHADA LESTE - BLOCO D
ESCALA 1:300



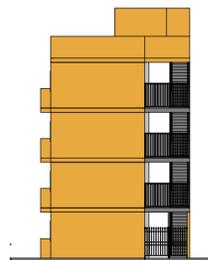
7 FACHADA NORTE - BLOCO D
ESCALA 1:300



8 FACHADA OESTE - BLOCO D
ESCALA 1:300



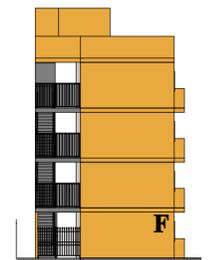
9 FACHADA SUL - BLOCO F
ESCALA 1:300



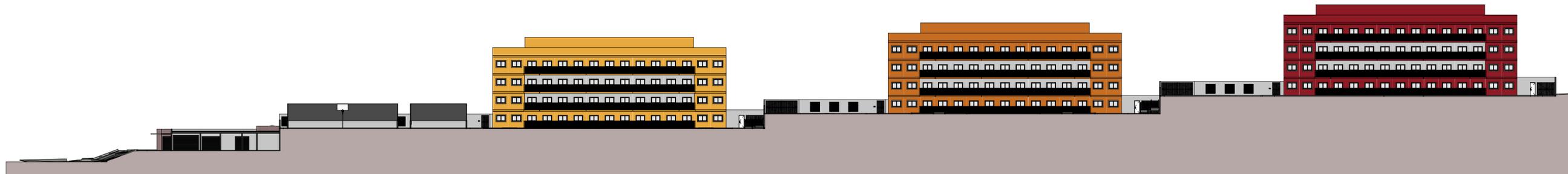
10 FACHADA LESTE - BLOCO F
ESCALA 1:300



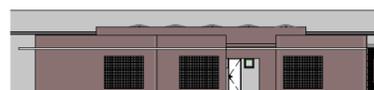
11 FACHADA NORTE - BLOCO F
ESCALA 1:300



12 FACHADA OESTE - BLOCO F
ESCALA 1:300



13 FACHADAS - BLOCO ÚNICO
ESCALA 1:500



14 FACHADA OESTE - BLOCO COMERCIAL
ESCALA 1:300

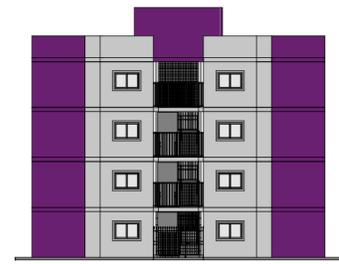


15 FACHADA NORTE - BLOCO COMERCIAL
ESCALA 1:300

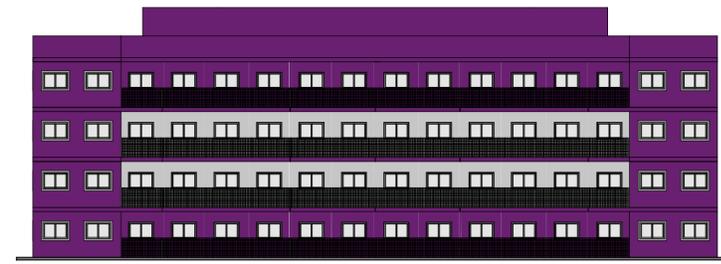
PROJETO: CONJUNTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	ESCALAS INDICADAS NO DESENHO	PRANCHA 05/06	
DESENHO(S) FACHADAS - BLOCO ÚNICO E BLOCO COMERCIAL	LOCAL: ALTIPLANO CABO BRANCO - JOÃO PESSOA/PB	DATA 05/06/2023	
DISCENTE: THAMIRES MOREIRA DE LIMA			



1 FACHADA SUL - BLOCO A
ESCALA 1:300



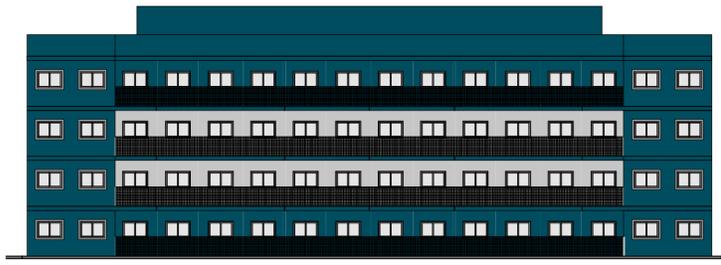
2 FACHADA LESTE - BLOCO A
ESCALA 1:300



3 FACHADA NORTE - BLOCO A
ESCALA 1:300



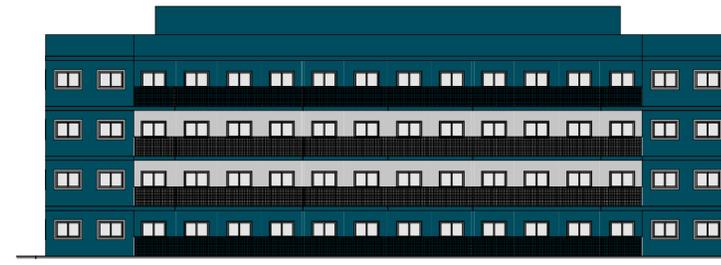
4 FACHADA OESTE - BLOCO A
ESCALA 1:300



5 FACHADA SUL - BLOCO C
ESCALA 1:300



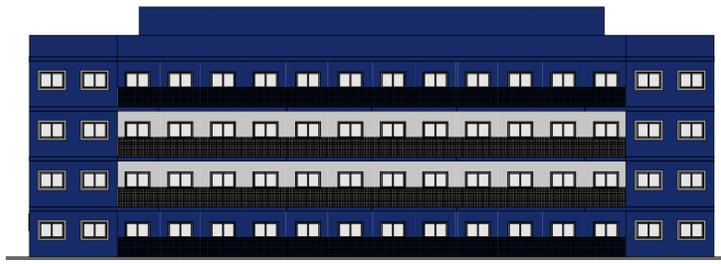
6 FACHADA LESTE - BLOCO C
ESCALA 1:300



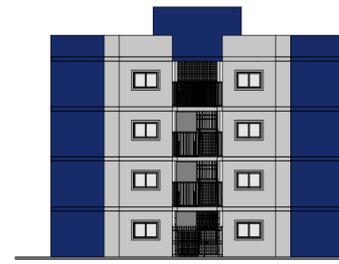
7 FACHADA NORTE - BLOCO C
ESCALA 1:300



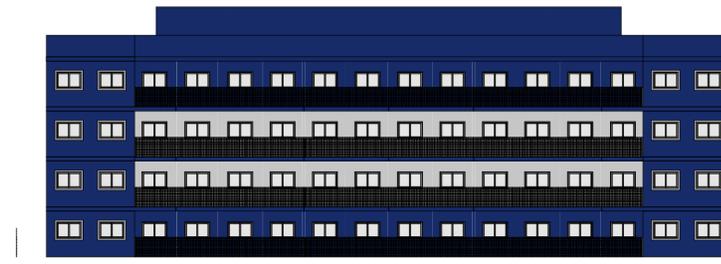
8 FACHADA OESTE - BLOCO C
ESCALA 1:300



9 FACHADA SUL - BLOCO E
ESCALA 1:300



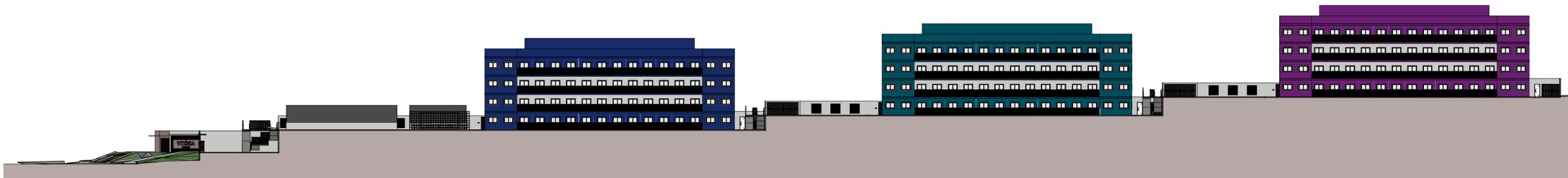
10 FACHADA LESTE - BLOCO E
ESCALA 1:300



11 FACHADA NORTE - BLOCO E
ESCALA 1:300



12 FACHADA OESTE - BLOCO E
ESCALA 1:300



13 FACHADAS - BLOCO DUPLO
ESCALA 1:500

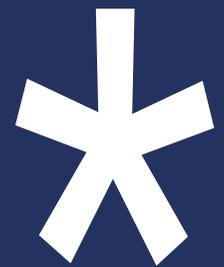


14 FACHADA OESTE - ENTRADA RESIDENCIAL
ESCALA 1:300



15 DETALHE - LETREIRO DA ENTRADA
ESCALA 1:300

PROJETO: CONJUNTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	ESCALAS INDICADAS NO DESENHO	PRANCHA 06/06	
DESENHO(S) FACHADAS - BLOCO DUPLO E ENTRADA DO RESIDENCIAL	LOCAL: ALTIPLANO CABO BRANCO - JOÃO PESSOA/PB	DATA 05/06/2023	
	DISCENTE: THAMIRES MOREIRA DE LIMA		



ANEXOS

AO JUÍZO DA 3ª VARA FEDERAL DA SUBSEÇÃO JUDICIÁRIA DE JOÃO PESSOA/PB

**A ser distribuída por dependência à
Ação de Reintegração de Posse nº 0804535-63.2021.4.05.8200**
(Ref. PAJ DPU nº 2021/034-00934)

A **COMUNIDADE VITÓRIA**, coletividade informal cujos componentes estão relacionados no cadastramento realizado pela Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano (SEDH/PB) (o qual se encontra anexado a estes autos - **DOC 01**), todos compositores do imóvel onde se localiza o inacabado Hotel Cabo Branco, situado na Av. Panorâmica, s/n, Altiplano, nesta Capital, registrado na fl. 160 do livro 2-BJ do Cartório Eunápio Torres sob o número de ordem 24.004, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por intermédio da **DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO**, com fulcro no artigo 183 da Constituição Federal e arts. 10 a 12 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), propor a presente

AÇÃO DE USUCAPIÃO ESPECIAL COLETIVA DE IMÓVEL URBANO

em face do **HOTEL CABO BRANCO LTDA**, com denominação atual **SOL MAR LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 09.185.935/0001-64, com sede na Av. Monteiro da Franca, nº 1589, sala 201, Manaíra, João Pessoa/PB, CEP 58038-320, endereço eletrônico daluzgomessilva@hotmail.com, pelas razões de fato e de direito deduzidas a seguir.

1. DA SÍNTESE FÁTICA E DO OBJETO DA PRESENTE AÇÃO DE USUCAPIÃO

Conforme notório, assim como ocorre em diversas localidades do nosso país, a região metropolitana do município de João Pessoa há muito tempo enfrenta grave déficit habitacional, em virtude da insuficiência de políticas públicas hábeis a garantir moradias em número adequado para atender a sua população hipossuficiente.

Essa condição termina por impulsionar inúmeras famílias a ocuparem áreas vazias que, até então, não cumpriam a sua função social, construindo ali as suas residências e, progressivamente, formando comunidades informais e até bairros, modificando o contexto de urbanização local e, inclusive, passando a receber alguma infraestrutura mínima por parte dos poderes públicos locais.

Foi exatamente o que aconteceu com a chamada COMUNIDADE VITÓRIA, que **se iniciou por volta do ano de 2009**, ou seja, há pelo menos 13 anos, quando algumas famílias sem moradia passaram espontaneamente a ocupar um grande terreno existente na Av. Panorâmica, no bairro do Altiplano, nesta Capital, onde havia a estrutura em ruínas

de um hotel inacabado (HOTEL CABO BRANCO, também conhecido como Hotel do Nazareno).

As famílias começaram ocupando a própria estrutura do prédio abandonado, mas, em seguida, em razão das péssimas condições estruturais da referida construção e pelo crescimento do número de ocupantes, as famílias foram erguendo suas casas também na área descampada do terreno, ao redor da estrutura construída.

O Relatório Social produzido pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Humano ainda no ano de 2019 (**DOC 02**) traz um relato preciso sobre como se deu a ocupação da localidade:

A ocupação Vitória surgiu a mais de 10 anos, quando as famílias ocuparam a área do bairro Altiplano, na qual foi construído um grande prédio com a finalidade hoteleira, chamado de Hotel do Nazareno, mas que nunca chegou a ser utilizado. Segundo relato dos moradores mais antigos da ocupação, há 13 anos as famílias iniciaram a ocupação da estrutura do prédio, que se encontrava abandonado, então as famílias começaram a utilizá-lo como abrigo, naquela época o bairro do Altiplano ainda era pouco habitado e explorado pelo mercado imobiliário.

(...)

No ano de 2008 as famílias acampadas receberam da Prefeitura Municipal de João Pessoa, durante o período de um ano, o benefício eventual de auxílio aluguel, quando a maior parte dos ocupantes alugaram casas na Vila São Domingos, localidade vizinha à ocupação, visto que em sua maioria trabalham nas proximidades. Porém quando cessado o benefício, as famílias que continuavam sem condições de arcar com o custo do aluguel, retornaram para a ocupação, que permanecia em desuso, e devido ao abandono do proprietário, estava com as condições do imóvel degradadas, portanto a população iniciou a ocupação do terreno ao redor do imóvel construído (prédio que seria o hotel).

O relato de uma moradora expressa a situação vivenciada:

“A minha vizinha tinha uma bebezinha e ela colocou a filha para dormir enquanto outras pessoas estavam ajudando para conter as goteiras. Quando chegamos lá em cima para organizar a lona para não cair mais água, caiu uma lajota muito perto da cabeça da menina. Ficamos apavorados e decidimos sair do prédio para uma escola. A prefeitura tirou a gente do prédio e deu o auxílio aluguel de R\$ 200, mas o valor não era suficiente e só durou um ano. Por isso voltamos a morar aqui convivendo com essas condições precárias, então construímos nossos barracos em volta do prédio” (moradora da comunidade)

Comprovando a antiguidade da posse do imóvel pelas famílias que hoje formam a COMUNIDADE VITÓRIA, tem-se a **certidão lavrada pela Oficiala de Justiça Federal em 24/03/2010 (DOC 03)**, que, em cumprimento a mandado de reavaliação do imóvel em questão expedido nos autos da Execução Fiscal nº 0003419-32.1996.4.05.8200, certificou que *“o prédio (...) abandonado e inacabado, em péssimo estado de conservação e atualmente invadido por sem-terras”*.

Em sentido análogo, comprovando a posse do imóvel abandonado do Hotel Cabo Branco pelas famílias da COMUNIDADE VITÓRIA por longos anos, tem-se também matéria

jornalística veiculada no Jornal da Paraíba no dia 19/01/2012¹, na qual já se noticiava que “trinta e cinco famílias vivem em condições desumanas há mais 1 ano em um prédio abandonado no Altiplano, em João Pessoa”, trazendo a referida matéria jornalística, ainda, detalhes sobre os motivos que levaram algumas daquelas famílias a ocuparem o imóvel em questão e relatando a precária situação a que estavam ali submetidas.

Não obstante estarem a exercer a posse pública, mansa, pacífica e contínua do imóvel em questão desde o ano de 2009, as famílias da COMUNIDADE VITÓRIA foram surpreendidas pelo ajuizamento, em 02/06/2015, de Ação de Reintegração de Posse, por intermédio da qual os representantes do HOTEL CABO BRANCO LTDA, lastreados simplesmente em Boletim de Ocorrência Policial por eles registrado em 23/04/2015, afirmavam falsamente que exerciam normalmente a posse do imóvel até 20/04/2015, quando, em visita rotineira à obra que supostamente ainda estaria em fase de construção, se depararam com o imóvel completamente ocupado por invasores, o que justificaria a concessão de medida liminar de reintegração de posse.

É de se ver que, não obstante seja evidente que as alegações contidas na petição inicial da Ação de Reintegração de Posse estejam recheadas de inverdades², a versão trazida a Juízo pelos responsáveis pelo HOTEL CABO BRANCO serviu pelo menos para confirmar cabalmente que a posse foi exercida pelos autores sem qualquer oposição até pelo menos 23/04/2015, quando os antigos proprietários do imóvel registraram o Boletim de Ocorrência alegando que o esbulho possessório teria acabado de ocorrer.

Assim, resta evidenciado o **transcurso de mais de 05 (cinco) anos** da data em que a Oficiala de justiça federal certificou a presença de “sem-terras” no imóvel em questão (24/03/2010) até o momento em que os representantes do HOTEL CABO BRANCO praticaram o primeiro ato de oposição à posse do imóvel pelas famílias da COMUNIDADE VITÓRIA, com o registro de Boletim de Ocorrência (23/04/2015), pelo que se tem evidente o preenchimento do lapso temporal necessário para a aquisição originária da propriedade via Usucapião Especial Coletiva de Imóvel Urbano, conforme art. 10 do Estatuto da Cidade, que assim dispõe:

Art. 10. Os núcleos urbanos informais existentes sem oposição há mais de cinco anos e cuja área total dividida pelo número de possuidores seja inferior a duzentos e cinquenta metros quadrados por possuidor são suscetíveis de serem usucapidos coletivamente, desde que os possuidores não sejam proprietários de outro imóvel urbano ou rural.

§ 1º O possuidor pode, para o fim de contar o prazo exigido por este artigo, acrescentar sua posse à de seu antecessor, contanto que ambas sejam contínuas.

¹ https://jornaldaparaiba.com.br/noticias/vida_urbana/2012/01/19/familias-moram-em-predio-abandonado-em-joao-pessoa

² a obra estava abandonada desde pelo menos 2005 (quando, justamente por esse motivo, foi recebida a denúncia na ação penal nº 2000.82.00.008841-7 contra os responsáveis pelo empreendimento por não terem dado continuidade às obras e terem desviado para outra finalidade a maior parte dos aportes financeiros recebidos da SUDENE/FINOR, na monta de US\$ 8.309.217,08) e as famílias da COMUNIDADE VITÓRIA comprovadamente exerciam a posse pública do imóvel desde pelo menos o ano de 2010.

§ 2º A usucapião especial coletiva de imóvel urbano será declarada pelo juiz, mediante sentença, a qual servirá de título para registro no cartório de registro de imóveis.

§ 3º Na sentença, o juiz atribuirá igual fração ideal de terreno a cada possuidor, independentemente da dimensão do terreno que cada um ocupe, salvo hipótese de acordo escrito entre os condôminos, estabelecendo frações ideais diferenciadas.

§ 4º O condomínio especial constituído é indivisível, não sendo passível de extinção, salvo deliberação favorável tomada por, no mínimo, dois terços dos condôminos, no caso de execução de urbanização posterior à constituição do condomínio.

§ 5º As deliberações relativas à administração do condomínio especial serão tomadas por maioria de votos dos condôminos presentes, obrigando também os demais, discordantes ou ausentes.

Este é justamente o objeto da presente ação: ver declarada por sentença a aquisição originária da propriedade do imóvel acima referido pelas famílias da COMUNIDADE VITÓRIA, mediante usucapião especial coletiva urbana, com a consequente constituição de condomínio especial entre os compossuidores.

Conforme se demonstrará na fundamentação jurídica a seguir, estão presentes todos os requisitos previstos no art. 183 da Constituição Federal e no art. 10 e seguintes da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade).

2. DAS QUESTÕES PROCESSUAIS

2.1. DA JUSTIÇA GRATUITA E DA OBSERVÂNCIA DAS PRERROGATIVAS FUNCIONAIS DA DEFENSORIA PÚBLICA DA UNIÃO

As famílias que compõem a COMUNIDADE VITÓRIA são consideradas de baixa renda, conforme bem delineado pelo Relatório Social elaborado pela Secretaria Estadual de Desenvolvimento Humano (**DOC 02**).

Desse modo, fazem jus aos benefícios da Justiça Gratuita no presente processo e, inclusive, gratuidade de taxas perante o cartório de registro de imóveis para fins do futuro registro do título de aquisição de propriedade a ser declarada neste feito, conforme previsto no §2º do art. 12 da Lei nº 10.257/2001:

Art. 12. (...)

§ 2º O autor terá os benefícios da justiça e da assistência judiciária gratuita, inclusive perante o cartório de registro de imóveis.

Por outro lado, é certo que a Defensoria Pública da União tem como atribuição a defesa dos necessitados na esfera federal, sendo asseguradas, para tanto, dentre outras, as prerrogativas do prazo em dobro e da intimação pessoal mediante vista dos autos, conforme o art. 44, I, da Lei Complementar nº 80/94.

Assim sendo, impõe-se a concessão dos benefícios da gratuidade judiciária e a observância das prerrogativas funcionais previstas na referida LC nº 80/94.

2.2. DA COMPETÊNCIA DA JUSTIÇA FEDERAL

A competência da Justiça Federal resta assentada com fundamento no art. 109, inciso I, da Constituição Federal, que assim dispõe:

Art. 109. Aos juízes federais compete processar e julgar:

I - as causas em que a União, entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidentes de trabalho e as sujeitas à Justiça Eleitoral e à Justiça do Trabalho;

No presente caso, não obstante a pretensão de usucapião direcione-se diretamente contra um particular (isto é, o HOTEL CABO BRANCO LTDA), observa-se evidente interesse jurídico da UNIÃO na causa, uma vez que o bem usucapiendo encontra-se penhorado para garantia de créditos da UNIÃO (FAZENDA NACIONAL) nas execuções fiscais nº 0006656-49.2011.4.05.8200 e 0003419-32.1996.4.05.8200, ambas em trâmite na 5ª Vara Federal da Seção Judiciária da Paraíba.

Como a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade, a futura procedência da presente ação obviamente irá extinguir a referida garantia averbada em favor da UNIÃO, o que justifica a sua intervenção no feito como terceira interessada.

Nesse sentido:

PROCESSO CIVIL. ASSISTÊNCIA DA UNIÃO EM AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL PENHORADO. A União Federal tem interesse jurídico para intervir como assistente em ação de usucapião de imóvel penhorado em ação de execução fiscal, pois, procedente a ação de usucapião, ocorrerá a diminuição ou extinção de sua garantia.

(TRF-4 - AG: 100258 RS 1999.04.01.100258-6, Relator: EDGARD ANTÔNIO LIPPMANN JÚNIOR, Data de Julgamento: 25/04/2000, QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 31/05/2000).

EMENTA: APELAÇÃO. AÇÃO DE USUCAPIÃO. INTERESSE DO DEPARTAMENTO NACIONAL DE INFRAESTRUTURA DE TRANSPORTES - DNIT NA DEMANDA. SÚMULA 150 DO STJ. REMESSA DOS AUTOS PARA A JUSTIÇA FEDERAL.

1- Nos termos do art. 109, I, da Constituição Federal, aos juízes federais compete processar e julgar as causas em que a União entidade autárquica ou empresa pública federal forem interessadas na condição de autoras, rés, assistentes ou oponentes, exceto as de falência, as de acidente de trabalho e as sujeitas à Justiça do Trabalho.

2- "Compete à Justiça Federal decidir sobre a existência de interesse jurídico que justifique a presença, no processo, da União, suas Autarquias ou Empresas Públicas", nos termos da Súmula 150 do STJ.

(TJ-MG AC: 10042160041358001 Arcos, Relator: Cláudia Maia, Data de Julgamento: 25/03/2021, Câmaras Cíveis / 14ª CÂMARA CÍVEL)

RELATÓRIO SOCIAL

OCUPAÇÃO VITÓRIA - BAIRRO ALTIPLANO



Registro fotográfico 01 – Vista panorâmica da ocupação Vitória.

1. APRESENTAÇÃO

O presente relatório trata-se de uma solicitação do Ministério Público Federal – MPF, através da Procuradoria Regional dos Direitos do Cidadão – PRDC à Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano.

Tem como objetivo realizar um estudo social da Ocupação Vitória, localizada no bairro Altiplano, João Pessoa-PB, com fins a subsidiar o processo judicial sobre o caso, assegurando a observância dos direitos sociais e humanos previstos em lei.

1.1. Contexto no qual está inserida a Ocupação.

Na conjuntura atual de redução do crédito para financiamento de imóveis, desemprego em alta e queda na renda das famílias, o sonho da casa própria se tornou ainda mais distante para milhares de famílias brasileiras.

Nessa conjuntura o déficit habitacional do país, que já era elevado, aumentou em mais de 220 mil imóveis entre 2015 e 2017, batendo recorde, segundo o levantamento feito pela Associação



Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc) em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV)¹.

O termo déficit habitacional é utilizado para se referir ao número de famílias que vivem em condições de moradia precárias e envolve a necessidade das novas habitações, ocorre, sobretudo, pela inadequação da moradia – famílias que dividem a mesma casa, moram em cortiços, favelas – e principalmente pelo peso excessivo que o aluguel passou a ter no orçamento das famílias nos últimos anos.

Diante deste contexto a cidade vive a tensão contemporânea expressa nos conflitos estabelecidos entre dinâmicas impostas globalmente e dinâmicas locais, sendo o espaço, produto e condição da dinâmica socioespacial. De acordo com Milton Santos (1979), existe uma organização social, um arranjo do espaço, de acordo com os interesses e necessidades de cada grupo presente no território².

A ocupação Vitória, surgiu a mais de 10 anos, quando as famílias ocuparam a área do bairro Altiplano, na qual foi construído um grande prédio com a finalidade hoteleira, chamado de Hotel do Nazareno, mas que nunca chegou a ser utilizado. Segundo relato dos moradores mais antigos da ocupação, há 13 anos as famílias iniciaram a ocupação da estrutura do prédio, que se encontrava abandonado, então as famílias começaram a utilizá-lo como abrigo, naquela época o bairro do Altiplano ainda era pouco habitado e explorado pelo mercado imobiliário.

Atualmente o bairro do Altiplano é um bairro nobre da capital João Pessoa, relativamente novo, pois foi ocupado tardiamente em relação à ocupação da orla, o bairro como o próprio nome diz está situado em um planalto na Zona Leste, próximo ao mar, o que lhe confere valor ambiental e paisagístico, fato que preservou sua ocupação urbana durante algum tempo. Porém a partir de 2013, vem experimentando uma acelerada verticalização e mudança de perfil social, visto que sua expansão tem como principal particularidade, a oferta de imóveis voltados para o público de **alto padrão**³.

Portanto, o bairro Altiplano foi submetido a um processo de intensa transformação urbana e social, que ainda está em pleno andamento, e pode ser percebido com a instalação em 2016 da

¹ Fonte: <https://exame.abril.com.br/brasil/deficit-habitacional-e-recorde-no-brasil/>.

² SANTOS, Milton. Espaço e Sociedade. Petrópolis: Vozes, 1979.

³ Com 26 empreendimentos ‘de alto padrão’ em construção e imóveis custando até R\$ 8 milhões, o bairro do Altiplano, situado na zona leste de João Pessoa, é um dos mais valorizados no mercado imobiliário da cidade. A soma do valor de todos os apartamentos novos disponíveis para venda na região atualmente chega a R\$ 460,9 milhões, o que atribui àquela localidade o maior Valor Geral de Vendas (VGV) da capital. Fonte: <http://g1.globo.com/pb/paraiba/festa-das-neves/2013/noticia/2013/08/joao-pessoa-tera-maior-crescimento-imobiliario-de-sua-historia-diz-estudo.html>.



unidade Oriental do Colégio Motiva, um colégio particular, com mensalidades altíssimas, sob uma estrutura vultuosa, localizado ao lado da ocupação; e o Shopping Pátio Altiplano, inaugurado no final do ano de 2018, considerado o shopping mais luxuoso da capital.



Registro fotográfico 02 – rua lateral da ocupação, ao lado esquerdo o Colégio Motiva e ao lado direito a Ocupação Vitória.

A quantidade de imensos prédios que vêm sendo erigidos naquela localidade, além da construção do Mercado Altiplano, também ao lado da comunidade, nos serve de indicativo de que a ocupação encontra-se em um local estratégico naquele espaço territorial, ou seja, a comunidade encontra-se entre dois grandes empreendimentos, o que torna a área ainda mais visada e valorizada em termos de valor no mercado imobiliário, o que mesmo de forma indireta, causa uma tensão social, considerando que as comunidades acampadas no meio urbano geralmente são vistas como fator gerador de tráfico e criminalidade, realidade empreendida no senso comum da sociedade.

No ano de 2008 as famílias acampadas receberam da Prefeitura Municipal de João Pessoa, durante o período de um ano, o benefício eventual de auxílio aluguel, quando a maior parte dos ocupantes alugaram casas na Vila São Domingos, localidade vizinha à ocupação, visto que em sua maioria trabalham nas proximidades. Porém quando cessado o benefício, as famílias que continuavam sem condições de arcar com o custo do aluguel, retornaram para a ocupação, que permanecia em desuso, e devido ao abandono do proprietário, estava com as condições do imóvel degradadas, portanto a população iniciou a ocupação do terreno ao redor do imóvel construído (prédio que seria o hotel).

O relato de uma moradora expressa a situação vivenciada:

“A minha vizinha tinha uma bebezinha e ela colocou a filha para dormir enquanto outras pessoas estavam ajudando para conter as goteiras. Quando chegamos lá em cima para organizar a lona para não cair mais água, caiu uma lajota muito perto da cabeça da menina. Ficamos apavorados e decidimos sair do prédio para uma



escola. A prefeitura tirou a gente do prédio e deu o auxílio aluguel de R\$ 200, mas o valor não era suficiente e só durou um ano. Por isso voltamos a morar aqui convivendo com essas condições precárias, então construímos nossos barracos em volta do prédio” (moradora da comunidade).

2. CADASTRAMENTO

Nos dias 02 e 03 de setembro do corrente ano, a equipe da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano, realizou *in loco* o cadastramento das famílias que se encontram na Ocupação Vitória, na cidade de João Pessoa.

O processo de cadastramento considerou a dinâmica da comunidade, realizando visitas em diferentes horários de forma a cadastrar a totalidade das famílias que poderiam não estar presentes no momento, ou em seu horário de trabalho. Mesmo assim cerca de 30 barracos/casas de alvenaria encontravam-se fechados.



Registro Fotográfico 03 – Entrevistas realizadas com os moradores.

2.1. Situação das famílias ocupantes - Perfil e composição familiar.

De acordo com os dados do cadastramento, atualmente existem cerca de **150 famílias** residindo na localidade, **foram cadastradas 139 famílias perfazendo 457 pessoas.**

A maioria dos responsáveis familiares são mulheres, fato observado quando 79 dos cadastros realizados (56,8%) têm como RF (responsável familiar) uma mulher.

É importante, considerar as configurações familiares, neste sentido, pois muitas famílias são compostas por vínculos para além da família nuclear composta por pai, mãe e filhos, há famílias onde existe a presença da mulher avó que cria os netos; famílias recompostas, monoparentais com destaque para a mulher enquanto responsável familiar, famílias estendidas onde entram os sobrinhos, enteados, primos, etc. A forma da organização familiar sinaliza a necessidade de ter onde



morar e de absorver tanto mais que puder as famílias sob o mesmo teto, sendo observada a presença de mais de um núcleo familiar em algumas residências.

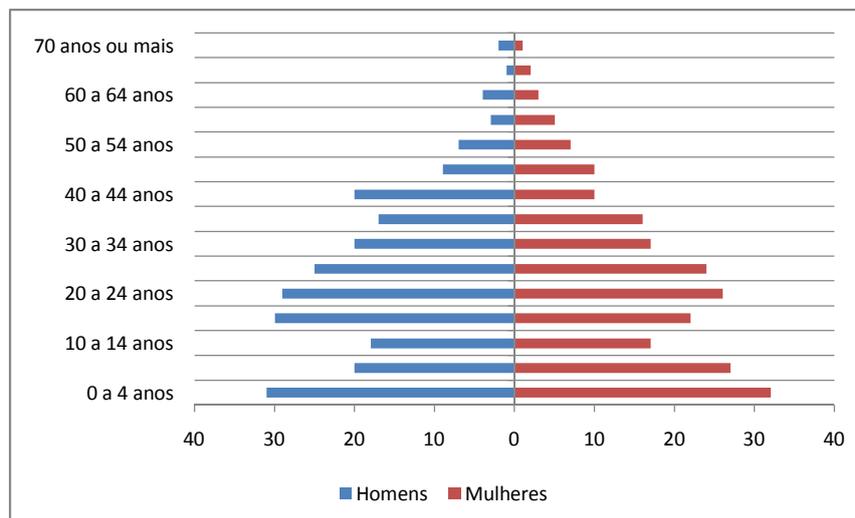
As famílias são compostas por uma média de 04 a 05 pessoas, porém encontramos famílias com até 08 membros, sendo observados 13 casos de coabitações, onde mais de um núcleo familiar habita uma mesma residência.

A tabela e a pirâmide etária abaixo ilustram a distribuição da população por faixa etária e sexo:

Tabela 01 – Faixa etária por sexo.

Faixa etária	Masculino	Feminino	Total
0 a 06 anos	41	43	84
07 a 12 anos	24	30	54
13 a 17 anos	19	11	30
18 a 29 anos	69	64	135
30 a 59 anos	76	65	141
Mais de 60 anos	07	06	13
TOTAL	236	219	457

Gráfico 01- Pirâmide Etária.



Com base nas figuras podemos observar que a maior parte das pessoas da ocupação tem entre 18 e 59 anos (376 pessoas), apresentando um número reduzido de adolescentes (30) e idosos (13), porém com grande expressividade de quantidade de crianças de 0 a 12 anos (138).

Foram identificadas 18 pessoas com deficiência, sendo 08 pessoas com deficiência física, 06 pessoas com transtornos de saúde mental e 01 pessoa que faz tratamento de hemodiálise.

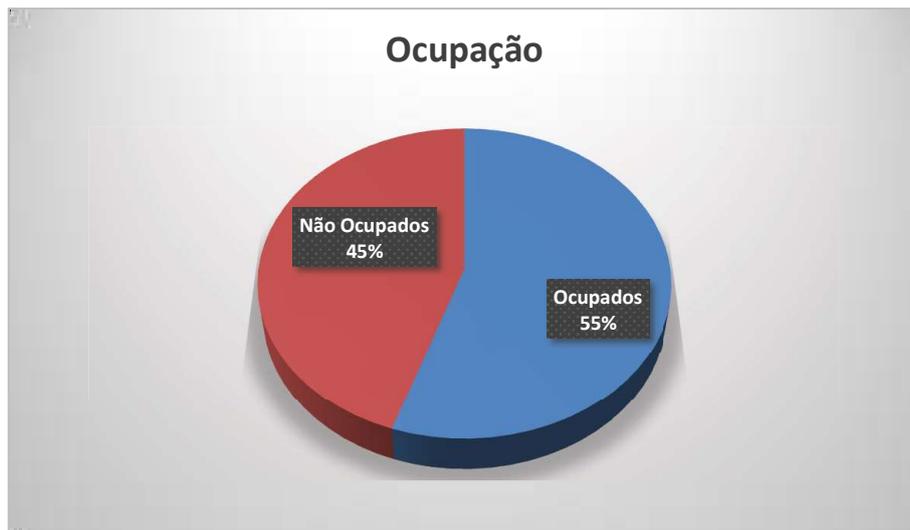
Durante o cadastramento foram identificadas 27 pessoas com mais de 18 anos sem RG, 24 sem CPF e 16 pessoas sem Registro Civil de Nascimento.

2.2 Emprego e renda.

Segundo dados colhidos no cadastramento, a maior parte da população adulta da ocupação encontra-se realizando alguma atividade, ou seja, têm alguma ocupação profissional, porém, em sua grande maioria são ligadas a atividades informais e descontínuas, das 165 pessoas que possuem ocupação, 81 são autônomos, realizam bicos ou possuem vínculos precários de contratação, o que caracteriza a impossibilidade das famílias de viver de aluguel, visto que não têm segurança de renda para o pagamento regular.

Das 139 famílias cadastradas, 91 responsáveis familiares têm ocupação. Entretanto 112 pessoas se declararam desempregadas.

Figura 01 – Porcentagem de pessoas com ocupação profissional.



É coerente destacar que 74 pessoas da ocupação sobrevivem de atividades ligadas diretamente à praia e às atividades da orla, seja como vendedor na praia (artesanato, coco, água, flanelinha, lavador de carro, pescador etc), e mesmo em atividades como de porteiro, eletricitista, servente, diarista e doméstica estão circunscritas aos bairros Altiplano, Bancários, Cabo Branco e Tambaú.



Registro Fotográfico 04 - Trabalhadores que sobrevivem da atividade da praia, ao lado esquerdo uma moradora do prédio costura e conserta guarda sol para vender às barracas da praia, e ao lado direito vendedor de coco.

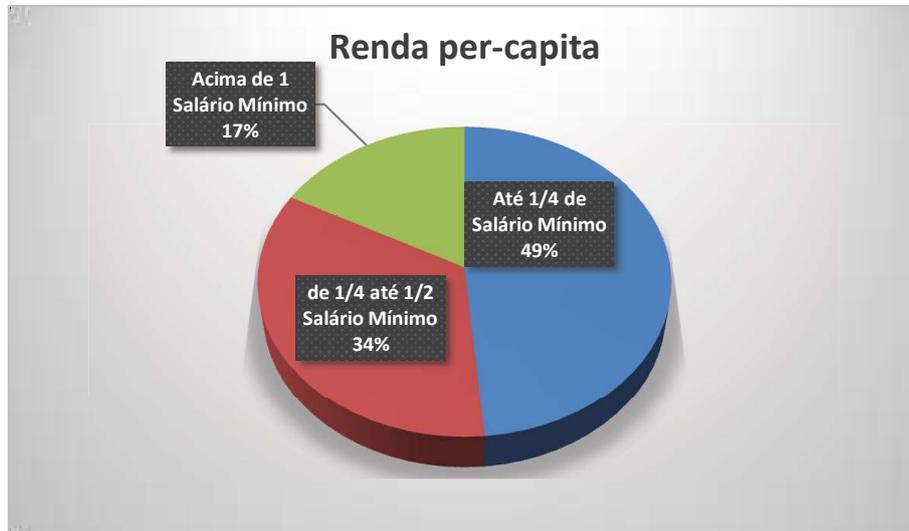
A tabela abaixo demonstra a quantidade de famílias por faixa de renda per capita:

Tabela 02 – Renda per Capita Familiar.

Renda per capita	Quantidade de Famílias
Até ¼ do salário mínimo	86
Até ½ salário mínimo	34
Até 1 salário mínimo	19



Gráfico 02 – Renda per Capita Familiar.



A partir dos dados expostos acima constatamos que 83% das famílias moradoras da ocupação sobrevivem com menos de $\frac{1}{2}$ salário mínimo per capita, sendo que a maior parte das famílias possui renda per capita de até $\frac{1}{4}$ do salário mínimo, ou seja, R\$ 249,50 reais, proveniente de trabalhos informais e descontínuos, o que justifica a dificuldade dessas famílias de arcarem com aluguel mensal.

2.5 Benefícios Socioassistenciais.

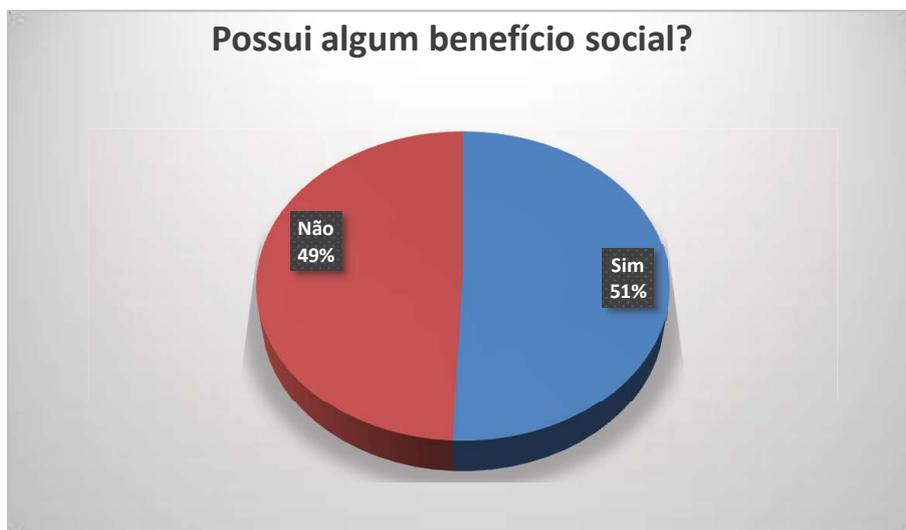
Sobre o acesso aos benefícios socioassistenciais, foi identificado que 11 famílias recebem o Programa Estadual Cartão Alimentação no valor de R\$35,00 mensais, 06 famílias são beneficiárias do Benefício de Prestação Continuada e 63 famílias recebem o benefício do Programa Bolsa Família.

Um fator observado durante as entrevistas é que muitas famílias não possuem inscrição no Cadastro Único do Governo Federal, o que faz com que os serviços e benefícios os quais possuem critérios de direito deixem de ser acessados, devido à falta de informação, mas também pela cobertura insuficiente de atendimento da política municipal de assistência social.

Salientamos que muitas famílias da ocupação possuem perfil para o recebimento do benefício do Programa Bolsa Família, visto que os responsáveis familiares trabalham em ocupações informais, onde o benefício complementaria a renda do trabalhador.



Gráfico 03 – População beneficiária de Programas Sociais.



2.3. Estrutura das moradias e do prédio ocupado.

Como já exposto anteriormente, a ocupação da área da Comunidade Vitória iniciou pelo prédio que foi construído com finalidade hoteleira, o antigo Hotel Nazareno, mas nunca chegou a ser utilizado, e que já em 2004 demonstrava risco de desabamento. Atualmente as famílias ocupam somente o térreo e o primeiro andar, visto que o segundo andar encontra-se completamente deteriorado, além de problemas com a estrutura do prédio também existem irregularidades na parte elétrica, o que oferece riscos para os moradores, entretanto **o prédio ainda é a moradia de 13 famílias que relataram que antes de morar no prédio estavam em situação de rua.**

Os corredores são completamente temerosos, com buracos em cada metro, e esses buracos mostram com muita ênfase o quanto aquele piso é fino, alguns lugares já foram isolados por segurança, mas de forma precária pelos próprios moradores, o prédio já não possui portas e janelas, além de paredes e lajes se despedaçando.

No prédio não há ligação individual de água, os moradores coletam água de 2 torneiras coletivas, uma localizada no primeiro andar e outra no térreo, e não possuem banheiro.





Registro Fotográfico 05 – Estrutura atual do prédio ocupado.

Também no próprio prédio, no térreo são criados animais que servem de sustento e renda para os moradores, e em toda a comunidade observa-se o estabelecimento de comércios informais, como mercearias e mercadinhos, fiteiros, oficina de bicicletas, borracharia e até um lava-jato.





Assinado com senha por NATASHA DHAMER BATUSICH em 02/03/2022 - 16:15hs.
Documento Nº: 952866.5705006-5799 - consulta à autenticidade em
<https://pbdoc.pb.gov.br/sigaex/public/app/autenticar?n=952866.5705006-5799>

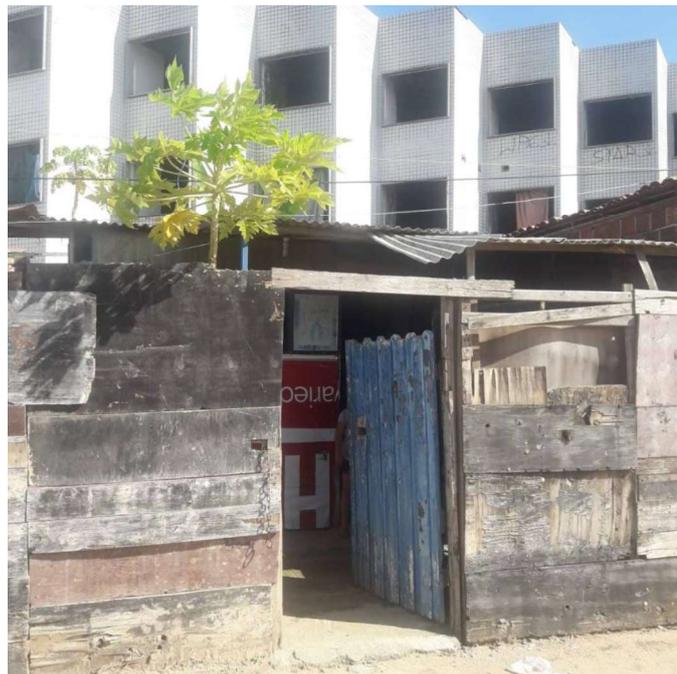


SDHOFI202200100A



Registro Fotográfico 06 – Pequenos negócios empreendidos na ocupação.

Nos barracos que foram construídos ao redor do prédio, a situação é melhor, mas apesar de serem mais seguros, as condições básicas de sobrevivência ainda são insatisfatórias, o que demonstra que as pessoas nestão ali porque não têm moradia nem condições para pagar aluguel.



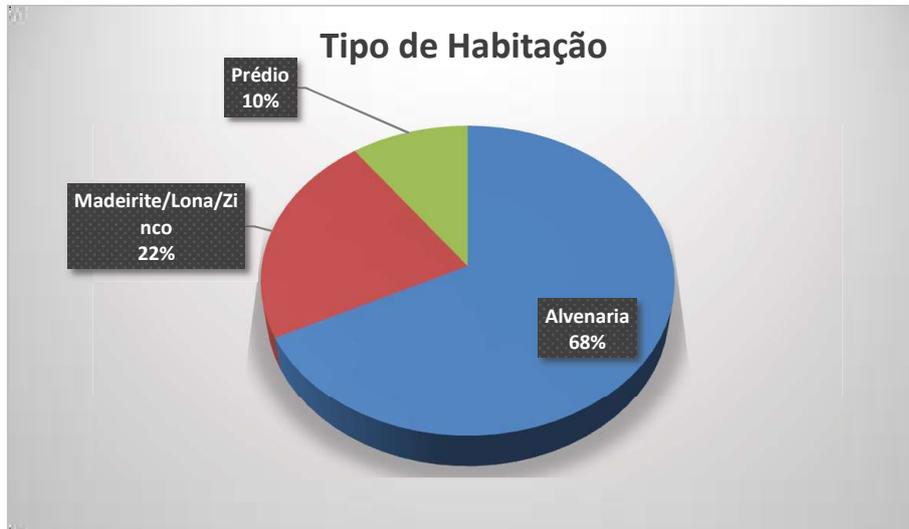


Registro Fotográfico 06 – Estrutura dos barracos ao redor do prédio.

As famílias que residem ao redor do prédio habitam barracos de madeirite, lona, zinco ou outros materiais e muitas casas são de alvenaria, mas sob a estrutura de somente tijolos, possuem ligação clandestina de água e energia elétrica, e em sua maioria possuem banheiro.

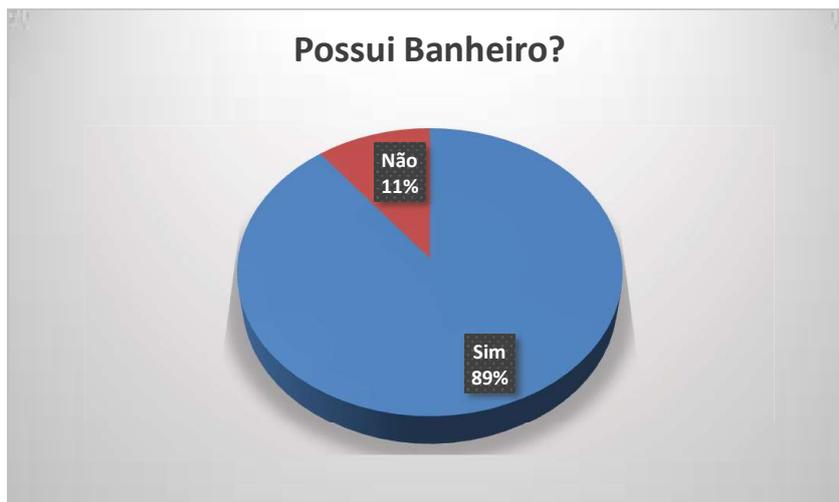


Gráfico 04 – Tipo de Habitação.



Abaixo podemos observar que a porcentagem de habitações sem banheiro é maior que a porcentagem de pessoas no prédio, significando que alguns barracos também não dispõem de banheiro.

Gráfico 05 – Porcentagem de habitações com banheiro.



2.4. Acesso aos serviços públicos.

A respeito dos serviços públicos que são utilizados pelas famílias da ocupação, notamos que as crianças, adolescentes e jovens em idade escolar freqüentam a escola e o Centro de Referência de Educação Infantil – CREI localizados no próprio bairro, sendo a CREI Professor Jose de Carvalho da Costa Filho, EEEFM - Escola Estadual de Ensino Fundamental e Médio Padre Roma e Escola Municipal de Ensino Fundamental Anita Trigueiro do Valle.

Os serviços de saúde são acessados através da Unidade de Saúde da Família Altiplano, apesar da ocupação se configurar “área descoberta” na abrangência territorial de atendimento da USF, o que dificulta o acesso das famílias ao atendimento médico e exames.

Foram identificadas que 41 pessoas possuem doenças crônicas, com maior ocorrência de problemas respiratórios como asma, hipertensão, diabetes e cardiopatias, e destas, 11 pessoas não conseguem a garantia do fornecimento dos medicamentos pela rede pública de saúde, precisando adquirir com recursos próprios.

2.6 Vínculos das famílias com o território ocupado.

O lugar do cotidiano configura-se também como espaço de práticas políticas e culturais sobre o espaço urbano, ou seja, a população segregada socioespacialmente define seus territórios, impondo sobre eles seus modos de vida e é neles onde estão implantadas suas histórias de vida e sua identidade.⁴



Registro Fotográfico 07 – Habitação de uma moradora do prédio.

⁴ Fonte: <http://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo44.pdf>



As famílias da Comunidade Vitória, em sua maioria ocupam o referido espaço há mais de 10 anos, construíram com muito esforço suas casas, guardando o pouco que ganham para melhorar sua qualidade de moradia, mesmo não possuindo a segurança da posse, ao passo que construíram uma relação íntima com o local, pois além da moradia propriamente dita, também trabalham e tiram seu sustento deste território ou de suas proximidades. De acordo com os dados primários colhidos nas visitas domiciliares, do território e contexto muito presente nas falas dos moradores, a imensa maioria tem seu local de trabalho próximo à área onde moram.

O gráfico abaixo ilustra o tempo de moradia das famílias na ocupação:

Gráfico 06 – Tempo de moradia na ocupação.



Devido ao tempo de ocupação, as famílias encontram-se estabelecidas, as crianças e adolescentes encontram-se matriculados e freqüentando as escolas do próprio bairro, constatação que torna ainda mais profundo o impacto gerado pelo eminente despejo, onde essas crianças e adolescentes perderiam seu ano letivo, visto que nessa altura do ano não é possível realizar transferência escolar. Este fato deve ser observado com cautela visto que a educação é um direito previsto no Estatuto da Criança e do Adolescente e deve ser assegurado pelos poderes públicos e pela sociedade.

Com relação à saúde, os moradores da ocupação utilizam principalmente a USF Altiplano, mas apenas para atendimentos emergenciais e de rotina, porque por se configurar “área descoberta” na abrangência territorial de atendimento da USF, os moradores relatam dificuldades, como de



precisar utilizar o comprovante de residência de outras pessoas que moram no bairro para conseguir encaminhamento para especialistas e marcação de exames, visto que na ocupação não têm como comprovar residência. Tal situação evidencia uma violação ao direito à saúde, visto que se trata de um direito universal, que não justifica ser negado em virtude de falta ou irregularidade de moradia.

As famílias expuseram que "não têm para onde ir", diante da falta de recursos para pagar aluguel, algumas relataram que foram obrigados a procurar viver naquele espaço porque sua renda, provenientes de trabalhos informais, não consegue arcar com todas as demandas familiares, que ao pagarem antigos aluguéis ficavam entre escolher comer ou arcar com este custo, mesmo em bairros mais afastados.

A profunda relação dos moradores da ocupação com o território que habitam significa que essas famílias, deslocando-se da localidade, não serão afetadas somente em sua moradia, mas também perderão seus meios de subsistência/sobrevivência.

3. PARECER SOCIAL

Diante do exposto, a Secretaria de Estado de Desenvolvimento Humano, através de estudo social realizado pelas profissionais Assistentes Sociais, atestam através das visitas domiciliares e entrevistas com os moradores da Ocupação Vitória e dos dados obtidos, que é necessário levarem em consideração as latentes especificidades do presente contexto e compreender que a desocupação não se trata de uma simples atividade de desmonte do acampamento.

Tal ação exige ações planejadas e articuladas para que, se for o caso, a reintegração de posse aconteça de maneira a preservar os direitos e garantias das famílias, visto que dentre as pessoas que terão de se mudar, encontram-se idosos, crianças e adolescentes, gestantes e pessoas com deficiência, que devem ser atendidas em suas necessidades, amparadas pelas legislações sociais específicas:

Art. 4º É dever da família, da comunidade, da sociedade em geral e do poder público assegurar, com absoluta prioridade, a efetivação dos direitos referentes à vida, à saúde, à alimentação, à educação, ao esporte, ao lazer, à profissionalização, à cultura, à dignidade, ao respeito, à liberdade e à convivência familiar e comunitária (Estatuto da Criança e do Adolescente, 1990).

Art. 3º É obrigação da família, da comunidade, da sociedade e do Poder Público assegurar ao idoso, com absoluta prioridade, a efetivação do direito à vida, à saúde, à alimentação, à educação, à cultura, ao esporte, ao lazer, ao trabalho, à cidadania, à liberdade, à dignidade, ao respeito e à convivência familiar e comunitária (Estatuto do Idoso, 2003).



Portanto o impacto social criado pela desocupação, da referida área, implica na necessidade de políticas públicas para assistir as famílias retiradas após a reintegração de posse que, por conseguinte, demandam das secretarias municipais e estaduais de assistência social, providências de acolhimento das famílias. Neste caso, tais providências demandam recursos indisponíveis, de imediato, considerando a conjuntura de caráter macro-social atual.

Remoções e despejos forçados devem ser reconhecidos como questões de direitos humanos, pois seus efeitos são profundos. O registro das eventuais violências físicas e simbólicas se faz necessário cabendo, ainda sublinhar, o resultado efetivo de indivíduos e famílias desabrigadas e/ou sem acesso aos meios para sua sobrevivência.

Artigo XXV

1. Todo ser humano tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar-lhe, e a sua família, saúde e bem-estar, inclusive alimentação, vestuário, habitação, cuidados médicos e os serviços sociais indispensáveis, e direito à segurança em caso de desemprego, doença, invalidez, viuvez, velhice ou outros casos de perda dos meios de subsistência em circunstâncias fora de seu controle (Declaração Universal dos Direitos Humanos, 1948).

Por fim, destacamos que o direito à propriedade não pode se sobrepor aos direitos humanos e sociais, e ao direito dessas famílias serem acolhidas e amparadas em suas necessidades, no caso do despejo, e para além, do direito de buscarem alternativas para a regularização da posse e de suas moradias.

João Pessoa – PB, 18/09/2019.



Mônica Laura Caroli Ervolino
Assistente Social
CRESS/PB nº 4587



SDHOFI202200100A





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL

AUTO DE REAVALIAÇÃO

Nº

Seção Judiciária da Paraíba	Versão 5ª	Número do Processo 3419-32	Classe 99
-----------------------------	--------------	-------------------------------	--------------

AUTOR (Exequente, Expropriante, etc.)
Fazenda Nacional

RÉU (Executado, Expropriado, etc.)
HOTEL CABO BRANCO S/A E OUTRO

LOCALIZAÇÃO DOS BENS:
Av. João Cirilo da Silva, s/n, Altiplano (vizinho ao Paço dos Leões)

DEPOSITÁRIO: ANTERO COSTA ARANHA	Data de Penhora 24.11.1997
---	-------------------------------

FABIOLA FALCÃO DA CUNHA, Oficial de Justiça

Avaliador, em cumprimento ao respeitável MANDADO DE REAVALIAÇÃO E INTIMAÇÃO, expedido nos autos da ação acima citada, dirigi-me ao endereço de localização dos bens, acima indicado, onde procedi à avaliação do(s) bem(ns) a seguir descrito(s):

01. O prédio localizado na Av. Panorâmica (R. João Cirilo da Silva), Altiplano Cabo Branco, de propriedade da firma Hotel Cabo Branco Ltda, CGC n. 08.601.353/001-59, abandonado e inacabado, em péssimo estado de conservação e atualmente inválido por ser terra, medindo 62m de frente, 226m de comprimento do lado esquerda, 244m de comprimento do lado direito, 60m nos fundos, sob pilotis, piso em cimento grosso, bem que reavaliou da seguinte forma:

TERRENO: R\$ 6.000.000,00
BENEFICIÁRIAS: R\$ 2.000.000,00

TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)

Obs. Imóvel penhorado em outros processos
E, para constar, lavo e assino o presente laudo na forma legal.
João Pessoa (PB), 24.03.2010

FABIOLA FALCÃO DA CUNHA
Oficial de Justiça Avaliador

1912
n
1997
h





PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO
Diretoria de Geoprocessamento e Cadastro Urbano



Legenda
--- Número do Imóvel
--- Hidrografia
--- Lote Territorial
--- Código do Lote
--- Lote Predial
--- Código da Quadra
--- Ponto Colado
--- Proj. Edificado

ALTIPLANO	
Beirto:	1:4.000 Data: 12/2011
Escala:	07 Quadra: 113 Lote: 0000
Sector:	Inscrição Anterior: 051
Sector:	22 Quadra: 051

Escritura Geográfica Brasileira
Secretaria de Urbanismo e Habitação
Datum Nacional South American Datum 1956
Zona 25 Sul
Fonte: MAPA URBANO DISTRITAL - 1998