

# habitação de interesse

## Introdução:

Este trabalho foi desenvolvido a partir do estudo sobre sustentabilidade e sua aplicação na construção civil. Procura alcançar uma produção arquitetônica mais sustentável, envolvendo os conceitos de **inclusão social, educação ambiental e viabilidade econômica**. Através desses foi possível definir o tema, o local e o programa que constam no projeto. É de grande importância a participação do poder público na solução das questões de regularização fundiária, urbanização de comunidades carentes e construção de habitações adequadas a população em déficit dessas. Na região metropolitana da Grande-Florianópolis são visíveis as intervenções em comunidades carentes, praticadas principalmente pela atual secretaria de habitação (originada na secretaria de obras), e pela sociedade de economia mista COHAB/SC. A proposta não trabalha a reurbanização de área em deficiência, nem o deslocamento forçado de comunidade carente, porém trata desse público ao tentar englobar as necessidades observadas por tais quanto ao espaço de habitação, a vizinhança, aos sistemas urbanos disponibilizados e a melhora de oportunidades de trabalho e prosperidade econômica. Em suma, objetiva, além da habitação adequada, prover a melhora na qualidade em diversos aspectos da vivência.

## Metodologia:

**Diagnóstico:**  
Demografia - Em primeira etapa foi elaborado diagnóstico sobre a população local (região da Gran-Florianópolis) que necessita das intervenções citadas anteriormente. Modelos de intervenção - Em seguida foram feitas leituras sobre as intervenções já existentes através de avaliações pós-ocupação(APO), assim como exemplos de produções nacionais e internacionais no âmbito da habitação de interesse social, com a intenção de elaborar o programa proposto. Sustentabilidade: Em última instância foram diagnosticados dentre as inúmeras técnicas e práticas sustentáveis aquelas cabíveis ao presente programa.

**Proposta:**



## Do tema:

## Definições:

**Habitação:**

Do dicionário: s.f. Ato ou efeito de habitar. Lugar onde se habita, ocupa como residência.

Jurídico: Direito real que uma pessoa e sua família tem de habitar.

Para Círcio(2001): «...é nesta que o usuário apropria o espaço, transforma-o segundo suas necessidades buscando encontrar sua identidade e fazendo prevalecer seu direito à privacidade e ao convívio familiar.

**Moradia:**

Do dicionário: (morada) lugar onde se mora, habitação, domicílio, estada ou lugar de estada habitual.

Para Lefebvre(1991): É a moradia o lugar onde homens e mulheres vivem a experiência vital de tempo e espaço, um do outro.

**Comunidades carentes:** Parte da população que vive em condições de sub-habitação e/ou em áreas inadequadas.

## Breves Históricos e Conceitos:

**Da Habitação no Brasil:**

O modo de morar e a configuração das edificações habitacionais no meio urbano tiveram mudanças ao longo das décadas. Além do espaço construído o morar está intimamente ligado com aspectos físicos, culturais, sociais, cognitivos. As atividades humanas dentro da habitação, assim como seus ocupantes é bastante diversificada, englobando adultos, crianças, idosos havendo uma predominância do elemento feminino. Resumidamente pode-se dizer que a evolução do espaço de morar se relaciona com a evolução da família que corresponde ao início do desenvolvimento industrial e a mudança do papel da mulher na sociedade que, freqüentemente, alavanca essas transformações (Veríssimo & Bittar, 1999). Na década de 20, surge no Brasil um novo modo de morar causando uma rejeição inicial: os edifícios de apartamentos. Possíveis a partir do aperfeiçoamento de estruturas de concreto armado assim como a utilização dos elevadores para transporte vertical. Nos anos 30 são bastante encontradas as edificações verticais multifamiliares, curioso ver que as plantas baixas não apresentam diferenças daquelas utilizadas em residências configurando-se como «casas empilhadas», com mesmo organograma e a adição do auxílio do elevador. Nos anos 40, se populariza o edifício de apartamentos, que abriga a classe média e seguimentos mais baixos da população que ocupam **os conjuntos habitacionais**. Grandes conjuntos são produzidos nos anos 50 e a especulação imobiliária é bastante presente. Até a década de 60 não há muitas inovações no modo de morar. Nos anos 70 os grandes centros são tomados por altos edifícios. A especulação imobiliária incentiva condomínios e edifícios habitacionais dotados de muita proteção para que o exterior não se habilite a entrar e os de dentro não tenham incentivos de sair. A qualidade de vida, entretanto, é apenas insinuada e não realizada (Veríssimo & Bittar, 1999). Nos anos 80 e 90 a segurança, o conforto e o lazer são relevantes e vê-se a expansão dos *flats*, populariza-se ainda mais uma função desempenhada no espaço de morar: o trabalhar em casa, profissionais liberais e prestadores de serviços, ajudados principalmente pela utilização dos computadores pessoais.

**Dos Modelos de Intervenção em comunidades carentes em Florianópolis:**

Florianópolis possui **64 assentamentos** de interesse social (Secretaria de Habitação de Florianópolis, 2009). Suas origens podem ser resumidas em três momentos, coincidente com a execução da ponte Hercílio Luz, configuraram-se as comunidades do Mocotó, Mont Serrat, Morro da Caixa, Morro do Céu, e do Pantanal, alguns deles originados de comunidades negras. Migrações devido ao empobrecimento no oeste do Estado de Santa Catarina foi outro motivador do aumento do número de comunidades carentes em Florianópolis. Novamente um fluxo de migrações em direção à capital devido às enxentes ocorridas na década de oitenta ocupam também o Morro da Mariquinha, pode-se considerar a mais recente dessas comunidades, surgindo já nos anos 2000, a São Bernardo, próximo ao rio Papaquara. Dentre elas, mais de 70% encontram-se nas áreas **centra**l(19 comunidades somando cerca de vinte mil habitantes)e **continental** (20 comunidades somando aproximadamente quinze mil habitantes) e do município. Configuram-se por ocupações em encostas(60 %) - principalmente na área central; e ocupações em áreas Urbanizadas - mais comum na área continental. As outras comunidades encontram-se distribuídas pela ilha, também sobre mangues, restingas, dunas e ocupando a orla. (Secretaria de Habitação de Florianópolis, 2009). Anteriormente o modelo de ocupação não dava prioridade de intervenção às comunidades com maior necessidade e se tomava como diretriz o deslocamento a grandes distâncias da população atingida configurando a **erradicação**. Atualmente a atividade municipal procura **reurbanizar** as áreas carentes e deslocar o mínimo possível de famílias. sempre que imprescindível para sua segurança, ainda assim buscando relocar as famílias em local próximo a sua origem. A comunidade Panaia, no sul da ilha é o primeiro exemplo de parceria entre a Universidade Federal de Santa Catarina e a Secretaria de Habitação de Florianópolis; Onde o grupo AMA elaborou projeto de intervenção que foi executado pelo poder municipa através desta Secretaria.

## Do tema:

## Legislação:

**Declaração Universal dos Direitos Humanos:**

Art. 25.1. Todo homem tem direito a um padrão de vida capaz de assegurar a si 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.

**Constituição da República Federativa do Brasil de 1988:**

TÍTULO II Dos Direitos e Garantias Fundamentais, Capítulo II - **Dos Direitos Sociais**, Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta constituição.

**Lei 10.257 de 2001 (Estatuto da cidade):**

CAPÍTULO I, DIRETRIZES GERAIS Art. 2º A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:V – oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da população e às características locais;IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização;XII – proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico;XIV – regularização fundiária e **urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda** mediante o estabelecimento de normas especiais de urbanização, uso e ocupação do solo e edificação, consideradas a situação socioeconômica da população e as normas ambientais; Art. 3o Compete à União, entre outras atribuições de interesse da política urbana:IV – instituir diretrizes para o desenvolvimento urbano, inclusive **habitação, saneamento básico e transportes urbanos**; CAPÍTULO II, DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA, Seção VIII Do direito de preempção (*preferência*), Art. 26. O direito de preempção será exercido sempre que o Poder Público necessitar de áreas para: II – **execução de programas e projetos habitacionais de interesse social**; V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários; VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes; VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; Seção XI, Da transferência do direito de construir, Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de: III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e **habitação de interesse social**. CAPÍTULO V, DISPOSIÇÕES GERAIS Art. 48. Nos casos de programas e projetos habitacionais de interesse social, desenvolvidos por órgãos ou entidades da Administração Pública com atuação específica nessa área, os contratos de concessão de direito real de uso de imóveis públicos: I – terão, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando o disposto no inciso II do art. 134 do Código Civil (*sociedade estrangeira*); II – constituirão título de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais.

## Da Segregação espacial:

A segregação Urbana pode dar-se de diversas maneiras, comumente define-se três maneiras: oposição entre centros e periferias; separações cada vez mais acentuadas entre áreas utilizadas pelas classes com menor poder aquisitivo e as moradias das classes mais privilegiadas; separações claras entre as funções urbanas. Esse trabalho procura atenuar as segregações em suas diversas faces

«... a segregação urbana traz inúmeros problemas às cidades. O primeiro é, obviamente, a desigualdade em si. Camadas mais pobres da população, com menos recursos, são justamente as que gastam mais com o transporte diário, que têm mais problemas de saúde por conta da falta de infra-estrutura, que são penalizadas por escolas de baixa qualidade, e assim por diante. A própria segregação é não apenas reflexo de uma condição social, mas um fator que contribui para tornar as diferenças ainda mais profundas.» (Renato Saboya em Segregação Urbana espacial - artigo - www.urbanidades.arq.br)