



# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPLIS

Paula Cardoso dos Santos  
São Paulo|2023

# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPOLIS

Paula Cardoso dos Santos  
São Paulo|2023

UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU  
ARQUITETURA E URBANISMO

# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPOLIS

Paula Cardoso dos Santos  
São Paulo|2023

UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU  
ARQUITETURA E URBANISMO

# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPOLIS

Trabalho Final de Graduação apresentado  
ao curso de Arquitetura e Urbanismo da  
Universidade São Judas Tadeu - Campus  
Jabaquara como requisito parcial para  
obtenção do título de bacharel em  
Arquitetura e Urbanismo.

Orientador: Luis Octavio Pereira Lopes de Faria e Silva

Paula Cardoso dos Santos  
São Paulo|2023

UNIVERSIDADE SÃO JUDAS TADEU  
ARQUITETURA E URBANISMO

# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPOLIS

Aprovado em: \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

Banca Examinadora

-----  
(Nome, titulação e instituição)

-----  
(Nome, titulação e instituição)

-----  
(Nome, titulação e instituição)

Paula Cardoso dos Santos  
São Paulo|2023

# Agradecimentos

---

Primeiramente queria agradecer aos meus pais, que apesar de serem um pouco perdidos e acharem que eu só ia me formar ano que vem, sempre me deram muito apoio e fizeram o melhor que podiam; aos professores que sempre se esforçaram nas suas aulas e se dedicaram a transmitir os seus conhecimentos; as minhas amigas Júlia e Thaynara que estiveram comigo desde o primeiro semestre e dividiram todas as frustrações e alegrias desses anos; e por fim ao Rafael por ter acreditado mais em mim do que eu mesma, me ajudou a não desistir nos meus piores dias.

Obrigada a todos.

# Resumo

A Lei nº 16.402/16 organiza na região de ZEIS 2 áreas de loteamentos ociosos ou subutilizados que comumente não possuem uma infraestrutura adequada, essa zona prevê melhorias no meio urbano, regeneração ambiental, equipamentos sociais e serviços. Este trabalho de conclusão tem como objetivo criar uma habitação de interesse social, na região do Heliópolis, com um térreo público, a fim de promover uma conexão com o entorno trazendo também desenvolvimento para a região, e através de pesquisas e estudos relacionar a importância de garantir o direito de uma moradia digna com a necessidade de um entorno que abasteça seus moradores. O projeto desenvolvido buscará atender às necessidades da comunidade local, sendo articulado também com a implantação de um Sesc, projetado pela aluna Nathalia Albertine. Com este trabalho, espera-se contribuir para o debate sobre políticas públicas de habitação e para o desenvolvimento de projetos arquitetônicos que promovam a melhoria das condições de vida da população de baixa renda. Para isso, serão apresentados estudos de caso, pesquisas bibliográficas e análises técnicas, a fim de provar a viabilidade do projeto.

**Palavras chave:** ZEIS2. Habitação de Interesse Social. Desenvolvimento. Heliópolis. Equipamentos Sociais.

# Abstract

Law nº16.402/16 organizes, in the ZEIS 2 region, areas of idle or underutilized lots that commonly lack adequate infrastructure. This zone foresees improvements in the urban environment, environmental regeneration, social facilities, and services. This final graduation project aims to create social housing in the Heliópolis region, with a public ground floor, in order to promote a connection with the surroundings, bringing development to the region. Through research and studies, the importance of guaranteeing the right to dignified housing will be related to the need for surroundings that meet the needs of its residents. The project developed will seek to meet the needs of the local community, also being articulated with the implementation of a Sesc, designed by student Nathalia Albertine.

With this work, it is expected to contribute to the debate on public housing policies and the development of architectural projects that promote the improvement of living conditions for low-income populations. To do so, case studies, bibliographic research, and technical analysis will be presented to prove the feasibility of the project.

**Key-words:** ZEIS2. Social Housing. Development. Heliópolis. Social Facilities



## LISTA DE FIGURAS

- 10** Figura 1: Edifício de Apartamentos L'Equatoria
- 11** Figura 2: Conjunto Habitacional do Jardim Edite
- 13** Figura 3: Vila Economizadora
- Figura 4: Vila Matarazzo
- 14** Figura 5: Vila Maria Zélia
- 15** Figura 6: Logotipo Minha Casa Minha Vida
- Figura 7: Logotipo CDHU
- Figura 8: Logotipo Cingapura
- 14** Figura 9: HIS Caruaru
- Figura 10: CDHU Capão Redondo
- Figura 11: Cingapura Zaki Narchi
- 17** Figura 12: Conjunto Habitacional Pedregulho
- 18** Figura 13: Cortiço, Braz, São Paulo 1947
- 20** Figura 14: Vila dos Idosos
- 21** Figura 15: Interior da Vila dos Idosos
- Figura 16: Implantação Vila dos Idosos
- Figura 17: Plantas tipo Vila dos Idosos
- 22** Figura 18: Vila dos Idosos
- 23** Figura 19: Conjunto Habitacional Heliópolis
- 24** Figura 20: Interior do Conjunto Habitacional Heliópolis
- Figura 21: Diagrama de Circulação Conjunto Habitacional Heliópolis

- Figura 22: Planta de Acessos Conjunto Habitacional Heliópolis
- 25** Figura 23: Conjunto Habitacional Heliópolis
- 26** Figura 24: Conjunto Habitacional da Rocinha
- 27** Figura 25: Conjunto Habitacional da Rocinha
- Figura 26: Implantação Conjunto Habitacional da Rocinha
- 28** Figura 27: Conjunto Habitacional da Rocinha
- 30** Figura 28: Grafite
- Figura 29: Batalha de Rima
- 31** Figura 30: Área Livre Nova York
- 32** Figura 31: Edifício híbrido
- 35** Figura 32: Multirão
- Figura 33: Assembleia dos moradores
- Figura 34: Heliópolis
- 37** Figura 35: Mapa Perímetros de Ação
- 45** Figura 36: Mapa ilustrativo
- 48** Figura 37: Terreno 1
- Figura 38: Terreno 2
- Figura 39: Terreno 3
- 55** Figura 40: Volumetria



## LISTA DE GRÁFICOS

- 14** População da capitais
- 17** Necessidades habitacionais
- 52** Áreas construídas

## 01 Introdução

- 1.1 Objetivo.....10
- 1.2 Justificativa....10
- 1.3 Hipótese.....11
- 1.4 Metodologia...11

## 02 Contextualização

- 2.1 O que é HIS?.....13
- 2.2 Habitação de Interesse Social no Brasil....13
- 2.3 Políticas Publicas.....15

## 03 Estudos de Caso

- 3.1 Vila dos Idosos.....20
- 3.2 SEHAB Heliópolis.....23
- 3.3 Núcleo Habitacional da Rocinha.....26

## 04 Integrando

- 4.1 A importância do acesso a cultura.....30
- 4.2 Um conjunto habitacional cultural.....30

## 05 Entorno

- 5.1 O Heliópolis .....34
- 5.2 Análise do local.....39

## 06 Projeto

- 6.1 Dados do terreno .....47
- 6.2 Proposta.....49
- 6.3 Considerações finais .....54

## 07 Referências

.....56



# 01 Introdução

---

Este capítulo tem o objetivo de apresentar o tema desenvolvido neste TFG. Inicialmente, é apresentado o objetivo do trabalho. Em seguida é justificada a escolha do tema e sua importância, também será colocado a finalidade do projeto e na sequência será destacado a sua metodologia.

## 1.1 Objetivo

Este trabalho de conclusão de curso irá abordar o tema de Habitação de Interesse Social (HIS). O foco é desenvolver uma HIS na região do Heliópolis, garantindo dessa forma, o cumprimento do artigo 6 da constituição Federal de 1988, que estabelece o direito à moradia como um direito social, assegurando a todos o acesso a condições adequadas de habitação. E para além disso, propor neste espaço, um equipamento de lazer e cultura para que tanto os habitantes dessa HIS quanto moradores e visitantes da região possam usufruir com liberdade e dignidade.

## 1.2 Justificativa

Segundo o Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-HABITAT), cerca de 881 milhões de pessoas vivem em favelas (loteamentos irregulares com habitações insalubres e sem a infraestrutura adequada) nas cidades dos países em desenvolvimento, e estima-se que até 2025 é provável que outras 1,6 bilhão de pessoas necessitem de moradia apropriada e acessível.

Programas de habitação social são fundamentais para garantir o direito à moradia adequada a todas as pessoas, independentemente de suas condições socioeconômicas. Além disso, contribui para a redução da exclusão social e da pobreza, promovendo a inclusão daqueles que vivem em condições precárias de habitação. Também é uma ferramenta importante para a promoção do desenvolvimento urbano sustentável, pois incentiva a ocupação de áreas ociosas e a revitalização de regiões degradadas, como garante o Plano Diretor e a Lei nº 16.402/16 de Uso e Ocupação do Solo. Em resumo, a moradia social é um direito humano fundamental que contribui para a construção de uma sociedade mais justa e igualitária.



Figura: 1 Edifício de Apartamentos L'Equatoria

Fonte: Disponível em:  
<https://www.archdaily.com.br/br/913795/habitacao-social-45-exemplos-em-planta>

## 1.3 Hipótese

A habitação social traz diversos benefícios à sociedade, para muito além da redução de déficit habitacional, construir um ambiente em que as pessoas possam viver de forma digna por um preço acessível faz com que os beneficiados tenham condições de investir em outros meios, como lazer, comércio e educação, estimulando a economia da região e seus habitantes. Desta forma pode-se não apenas oferecer uma moradia às pessoas, como também, desenvolver em diversos aspectos aquele local que foi transformado.

## 1.4 Metodologia

A metodologia deste trabalho busca alinhar em um único texto fontes obtidas em diferentes artigos, livros e nas disciplinas: UC Projeto de Arquitetura e Urbanismo e UC Projeto de Habitação.

Depois de uma análise teórica, foram estudos terrenos em potencial para a implementação da HIS e utilizando os critérios de seleção: zoneamento, transporte, fácil acesso a vias arteriais e estar localizados em regiões de precariedade, foi escolhido o terreno localizado no Heliópolis .

Após essa fase, foi realizada a elaboração e análise de mapas do entorno e estudos morfológicos e climáticos. Foi criado então um programa de necessidades e estudo volumétrico para melhor implantação da construção.



Figura: 2 Conjunto Habitacional do Jardim Edite

Fonte: Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/913795/habitacao-social-45-exemplos-em-planta>



## 02 Contextualização

---

## 2.1 O que é HIS?

Habitação de Interesse Social é, em resumo, a moradia digna (apropriada em questões de saneamento básico e que atenda as medidas de segurança, projeto realizado por um profissional, pensado no conforto e necessidades do morador) para aqueles que possuem baixa renda, que não tem condições de adquirir no mercado e nem mesmo de contratar um capacitado da área civil. Essas moradias são pensadas para serem financeiramente acessíveis, tendo seus diferentes modos de financiamentos. (MOREIRA, 2020)

## 2.2 Habitação de Interesse Social no Brasil

O processo de tomada de consciência do grande desafio que é a questão habitacional se iniciou anos atrás após o êxodo rural.

Na época do grande inchaço nas cidades as habitações não eram uma preocupação para o governo, então a construção de casas de aluguel se tornou um bom negócio para a iniciativa privada, visto que com o predomínio do liberalismo os aluguéis não eram fiscalizados e existia uma grande procura por essas casas, tornando assim um investimento de baixo risco. Esse período (1889-1930) ficou conhecido como 'produção rentista'. (BONDUKI, 2014)

No geral essas construções eram vilas de casas germinadas e bem estreitas, pois eram construídas em lotes muito pequenos com foco no maior aproveitamento do terreno (dessa forma era possível construir mais casas). Segundo Bonduki (2014) essas construções aspiravam exclusivamente a renda da locação, por isso muitas vezes utilizavam os miolos dos quarteirões, onde é mais barato, materiais mais acessíveis, paredes comuns entre uma casa e outra e quase não existia recuos, tudo isso para diminuir o valor do investimento e aumentar o lucro.

"O tipo de moradia mais frequente foi representado pelas iniciativas de investidores ou de companhias particulares que visavam lucrar com o aluguel das casas." (Benclowicz, 1989, citada no livro Os Pioneiros da Habitação Social Vol1, p. 26)

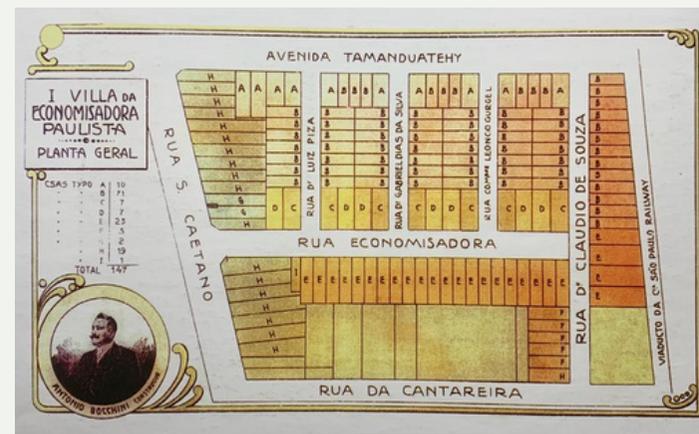


Figura: 3 Vila Economizadora  
 Fonte: Disponível em: Os Pioneiros da Habitação Social Vol1, Nabil Bonduki, página 27



Figura: 4 Vila Matarazzo  
 Fonte: Disponível em: Os Pioneiros da Habitação Social Vol1, Nabil Bonduki, página 26

## 02 Contextualização

Outra forma de morar que marcou essa época foram as Vilas Operárias, que consistia em vilas de casas feitas pelos donos das fabricas para abrigar seus funcionários e família.

"Várias explicações podem ser procuradas para entender a emergência dessas vilas: filantropia de empresários favoráveis à harmonia entre o capital e o trabalho; estratégia para atrair operários em um mercado de trabalho incipiente; forma de disciplinar o tempo livre dos operários, submetendo-os à ordem burguesa e mantendo-os sob permanente controle; necessidades da própria produção." (BONDUKI, 2014, p. 20)

Diferentes das vilas particulares, as vilas operárias contavam com casas de qualidades e infraestrutura, como equipamentos de lazer, escolas, igrejas, etc. Em contra ponto os moradores ficavam sob o controle dos donos das fábricas com sua rotina sendo 'ditada' com sirenes e onde perder o seu emprego significava perder sua moradia. (BONDUKI, 2014)



Figura: 5 Vila Maria Zélia

Fonte: Disponível em: Os Pioneiros da Habitação Social Vol1, Nabil Bonduki, página 23

Com o aumento dos alugueis devido a grande procura e a falta dos controles dos valores por parte do estado, a questão da moradia foi se agravando com o tempo, muitos trabalhadores com uma renda mais baixa procuravam vilas de menor qualidade ou até mesmo cortiços, que de acordo com Bonduki (2014) eram construídos nos menores terrenos, mal localizados, geralmente em áreas com risco de alagamento e não possuíam instalações hidráulicas, o que posteriormente se tornou um problema para o Serviço Sanitário.

Foi na Era Vargas que o governo começou de fato a intervir no tópico habitação, que foi se intensificando com os anos e com a chegada de novas pessoas a cidade. Foi criada a Lei Do Inquilinato, onde se congelou por 20 anos os alugueis, entretanto isso não foi o suficiente para conseguir sanar o problemas sendo assim os IAPs foram criados.

Os Institutos de Aposentadoria e Pensão tinham o objetivo de garantir a aposentadoria, atendimento á saúde e produzir e financiar moradias para os associados. ( BONDUKI, 2014)

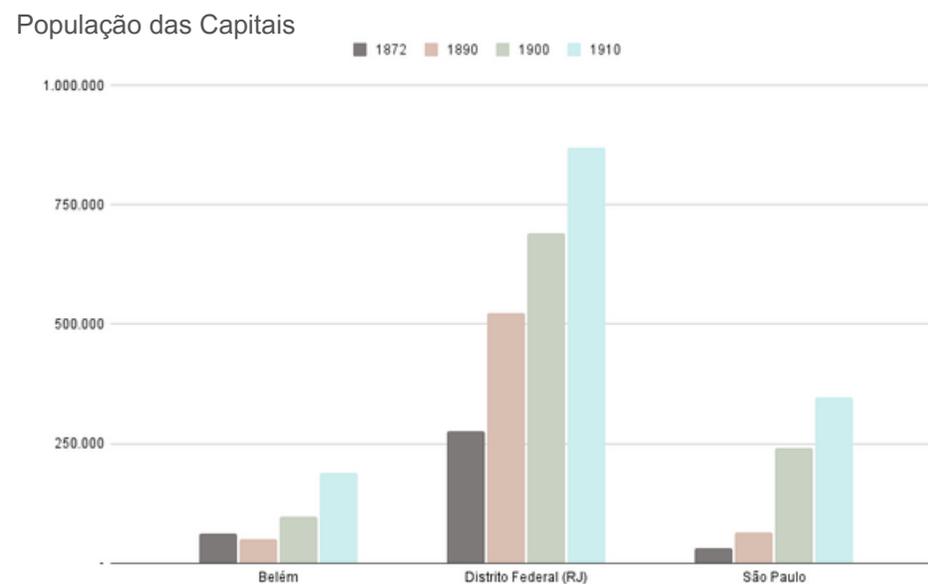


Gráfico elaborado pela autora, dados IBGE

Desde essa intervenção do governo, muito foi feito na questão das moradias populares, com políticas públicas e produções de habitações.

A virada do século XX para XXI trouxe avanços importantes para essa temática, como o reconhecimento da moradia como um direito do cidadão.

"É certo, porém, que a inclusão do direito à moradia na Constituição (2000), a aprovação do Estatuto da Cidade (2001), a criação do Ministério das Cidades (2003) e a formulação de um nova Política Nacional de Habitação (2004) e do Plano Nacional de Habitação (2008) são marcos importantes. Ademais, a situação econômica do país melhorou significativamente, o que vem permitindo investir em habitação, tanto social como de mercado, muito mais do que nas duas décadas anteriores." (BONDUKI, 2014, p 107)

Certamente todos esses pontos contribuíram para o melhor entendimento do real problema habitacional (morar com salubridade, qualidade arquitetônica e urbanística), mas ainda está longe de ser o ideal. (BONDUKI, 2014)

## 2.3 Políticas Públicas

Atualmente existem diversos projetos públicos de habitação social no Brasil e mesmo com todo o avanço alcançado esse continua sendo um desafio que os órgãos públicos tem que enfrentar.

Pode-se destacar algumas medidas para garantir moradias salubres para a população, (podendo ser ou não uma Parceria Publica Privada) como: construções de casas e apartamentos, regulamentação de áreas irregulares e desenvolvimento de infraestrutura nas favelas. (HABITASAMPA, 2016)

Dentre os programas é possível frisar alguns que se destacam, como:



**Minha Casa  
Minha Vida**

Figura: 6 Logotipo Minha Casa Minha Vida

Fonte: Disponível em: Minha Casa Minha Vida Logo – PNG e Vetor – Download de Logo (logodownload.org)



Figura: 7 Logotipo CDHU

Fonte: Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/programas-habitacionais/apresentacao>



Figura: 8 Logotipo Cingapura

Fonte: Disponível em: <http://www.prodiam.sp.gov.br/invfut/cinga/cinga1.htm>

# 02 Contextualização

## Minha Casa Minha Vida

Foi criado em 2009, oferece uma taxa de juros baixo em relação ao mercado, assim facilita a aquisição do imóvel em questão pelas famílias cadastradas e aceitas no programa. (GOV.BR, 2023)



Figura: 9 HIS Caruaru

Fonte: Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/950109/seis-bons-exemplos-de-habitacao-de-interesse-social-no-brasil>

Localizado em Caruaru, PE e inaugurado em 2012, o loteamento possui 1300 unidades habitacionais.

## Prover/Cingapura

Criado em 1995, o Programa de Verticalização e Urbanização de Favelas se popularizou como Cingapura, o objetivo é a construção de prédios residenciais para realocação de moradores e urbanização de favelas, atuando na melhoria do saneamento básico, instalações elétricas, construção de guias e sarjetas e implementação de coleta de lixo na. (PRODAM.SP)



Antes e depois de uma urbanização, localizado na Av. Zaki Narchi, próximo ao Córrego do Carandiru, foram construídos 35 prédios, totalizando 700 habitações. (PRODAM.SP)

Figura: 11 Cingapura Zaki Narchi

Fonte: Disponível em: <http://www.prodram.sp.gov.br/invfut/cinga/cinga3.htm>

## CDHU

Fundada em 1949, antes denominada CECAP, CODESPAULO e CDH, em 1989 recebeu o nome CDHU. Seu objetivo é garantir moradia à população de baixa renda e também atua na recuperação urbana e ambiental de São Paulo, sendo o seu foco principal famílias de até 5 salários mínimos. (CDHU.SP, 2020)



Figura: 10 CDHU Capão Redondo

Fonte: Disponível em: <http://cohab.sp.gov.br/Noticia.aspx?Id=3574>

Exemplo de empreendimento CDHU, localizado no Capão Redondo e inaugurado em 2018, o conjunto conta com 118 unidades de 58,8m<sup>2</sup>, acolhendo famílias de até 3 salários mínimos. (COHAB, 2018)

## 02 Contextualização

Esta pesquisa contribui para o entendimento de que o crescimento populacional e a ocupação de forma desordenada, sobretudo nas grandes cidades, continua gerando problemas urbanos.

O déficit habitacional, seja por pessoas que não tem onde morar, seja por aqueles que moram em condições precárias continua sendo enfrentado pelas políticas públicas e a cada ano cresce o número de habitações produzidas.

O novo conjunto habitacional no Heliópolis, se justifica com o intuito de contribuir para amenizar o problema das moradias inadequadas da região, e será destinado a HIS 1 e 2, contemplando a população com as rendas mais baixas.

Necessidades Habitacionais por componentes  
Diagnóstico Institucional Habitação – SH/CDHU  
setembro 2020

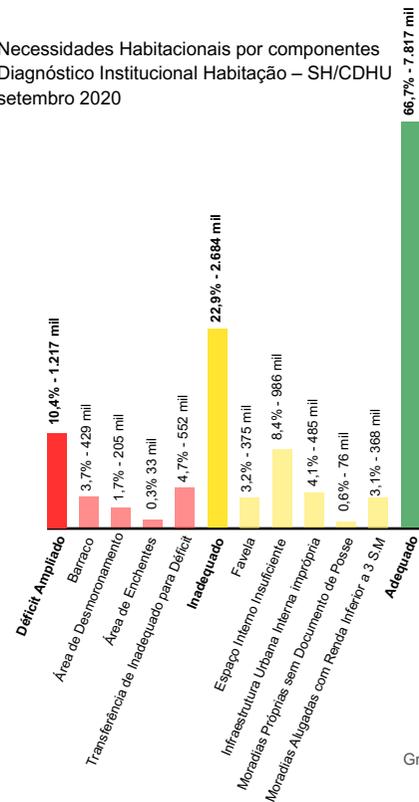


Gráfico elaborado pela autora, dados CDHU.SP

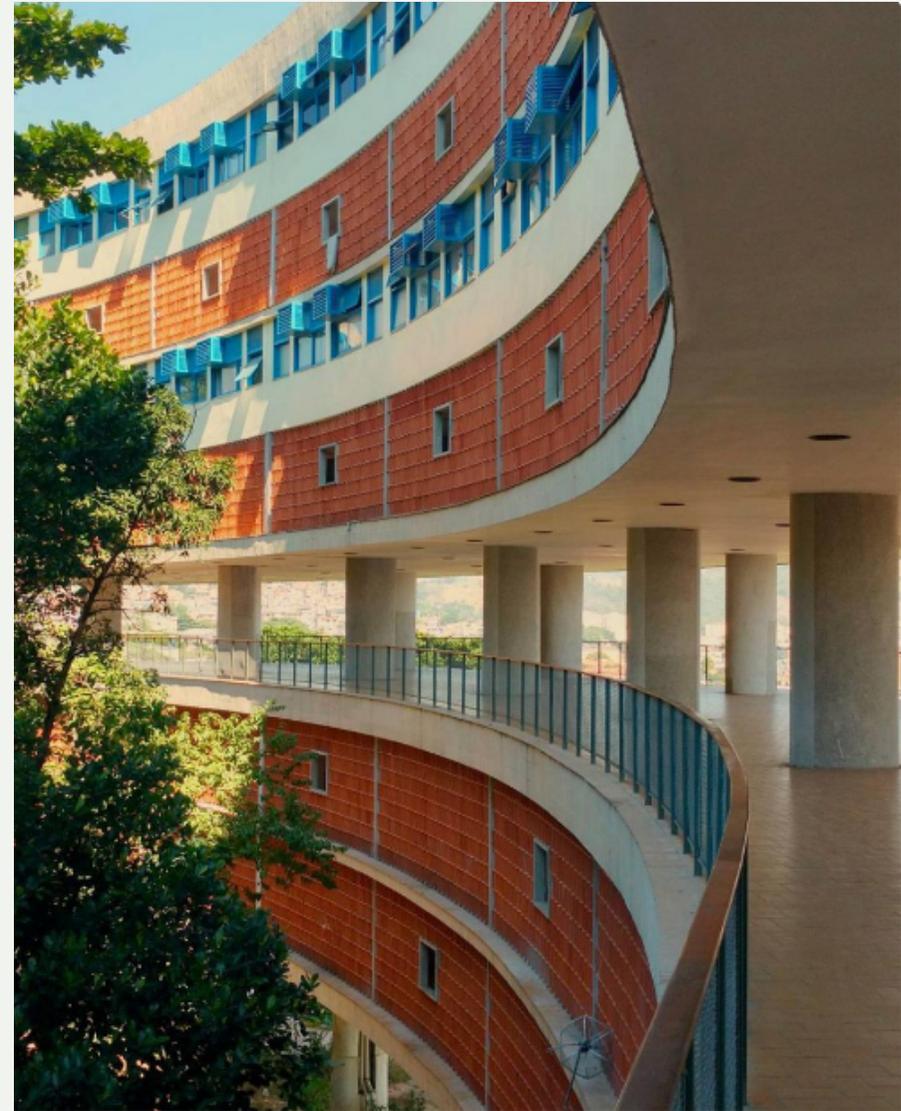


Figura: 12 Conjunto Habitacional Pedregulho

Fonte: Disponível em: <https://www.dezeen.com/2016/07/29/eight-modernist-architecture-landscape-masterpieces-rio-de-janeiro-visit-during-olympic-paralympic-games/amp/>



Figura: 13 Cortiço, Braz, São Paulo 1947

Fonte: Disponível em: <https://brasil.elpais.com/cultura/2020-01-25/o-fotografo-que-capturou-as-muitas-almas-de-sao-paulo.html>



# 03 Estudios de Caso

---

## 3.1 Vila dos Idosos

O projeto faz parte do programa Morar no Centro (conjunto de ações realizadas pela Campanha metropolitana de Habitação de São Paulo, com objetivo de revitalizar a região central da cidade), dedicado a moradores idosos, o conjunto possui quatro andares com 57 unidades de 42m<sup>2</sup> e 88 de 30m<sup>2</sup>, sendo algumas delas adaptadas para portadores de deficiências físicas. Contém áreas comuns como salas de jogos e de TV, toda a sua circulação também foi pensada como espaços de encontro, com bancos em frente aos apartamentos possibilitando uma interação entre os moradores e ou contemplação da sua grande área verde. (COHAB.SP, 2018)

Escritório: Vigliecca & Associados



Figura: 14 Vila dos Idosos

Fonte: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing#memorial>

## 03 Estudos de Caso



Figura: 15 Interior da Vila dos Idosos

Fonte: [https://issuu.com/millagarcia/docs/camilla\\_garcia\\_tgi\\_1/s/10654258](https://issuu.com/millagarcia/docs/camilla_garcia_tgi_1/s/10654258)

Ao lado do conjunto fica a Biblioteca Adelpha Figueiredo, preexistente, Héctor Vigliecca projeta seu edifício de para que 'converse' com esse equipamento de modo que aparente ser um projeto único, mesmo que separado por uma pequena grade.

As duas tipologias estão distribuídas no centro do edifício e as áreas comuns nas extremidades, garantindo uma vista da área verde e do espelho d'água para os apartamentos.



**Local:** Av. Carlos de Campos 840  
São Paulo, SP



**Ano:** 2003-2007



**Área Construída :** 8.290 m<sup>2</sup>



**Unidades:** 145

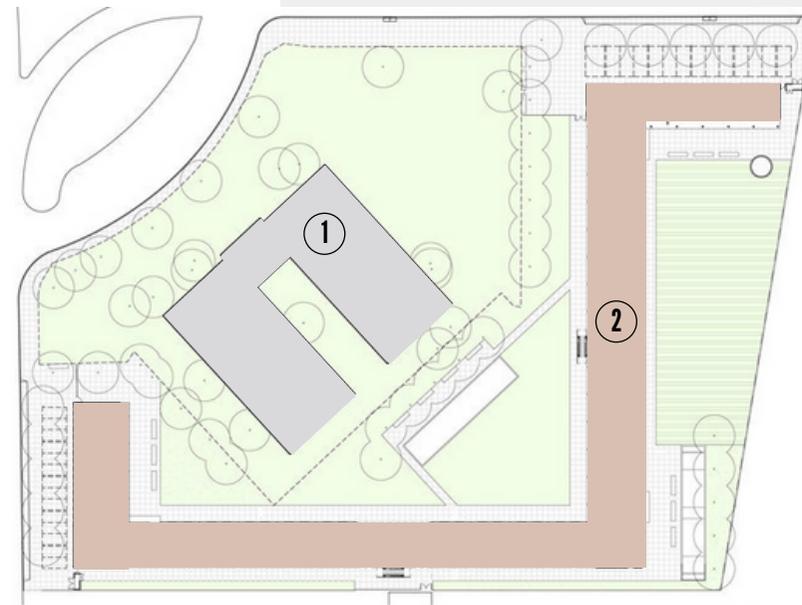


Figura: 16 Implantação Vila dos Idosos

Fonte: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing#memorial>

- ① Biblioteca Adelpha Figueiredo
- ② Vila dos Idosos

"A disposição da construção do edifício foi projetada de tal forma que, além de usufruir o espaço do terreno da melhor forma possível, a edificação vai envolver a Biblioteca Municipal Adelpha Figueiredo, localizada na área ao lado do terreno, deixando-a como parte central do projeto. Com a biblioteca situada no centro dos quatro pavimentos, a Vila dos Idosos passa a ter um grande diferencial. O acesso será o mesmo tanto para os moradores da Vila dos Idosos, quanto para todos os munícipes locais".

(Prefeitura.SP, 2006)

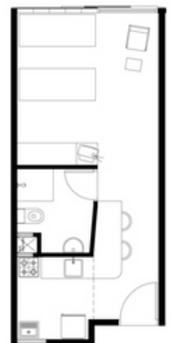
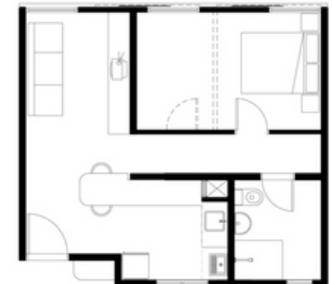


Figura: 17 Plantas tipo Vila dos Idosos

Fonte: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing#memorial>



Figura: 18 Vila dos Idosos

Fonte: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing#memorial>

## 3.2 SEHAB Heliópolis Gleba G

O conjunto faz parte do Programa de Urbanização de Favelas da prefeitura de São Paulo , sendo seus objetivos: regularização fundiária de áreas degradadas, saneamento básico, contenção de encostas e prevenção de inundações, posto isso, a remoção está em ultimo caso. (Jornal.USP, 2022)

A edificação possui 8 pavimentos e duas tipologias diferentes, mas com a mesma metragem (50m<sup>2</sup>), no térreo se encontra unidades adaptadas para pessoas com dificuldade de locomoção, uma vez que o conjunto não possui elevador.

A circulação é um ponto bem marcante nesse projeto, principalmente por conta das suas passarelas metálicas e dos dois acessos em diferentes níveis possibilitando um fluxo mais fluente. (Vitruvius, 2015)

Escritório: Biselli Katchborian Arquitetos



Figura: 19 Conjunto Habitacional Heliópolis

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos> ISSN 0719-8906

# 03 Estudos de Caso

O projeto possui uma relação espaço/cidade no estilo 'quadra europeia', estando construído 4 edificações retangulares com um espaço entre elas, sendo ligadas apenas por dois pórticos nas laterais e passarelas no centro, formando assim um pátio interno. (Vitruvius, 2015)



Figura: 20 Interior do Conjunto Habitacional Heliópolis

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906

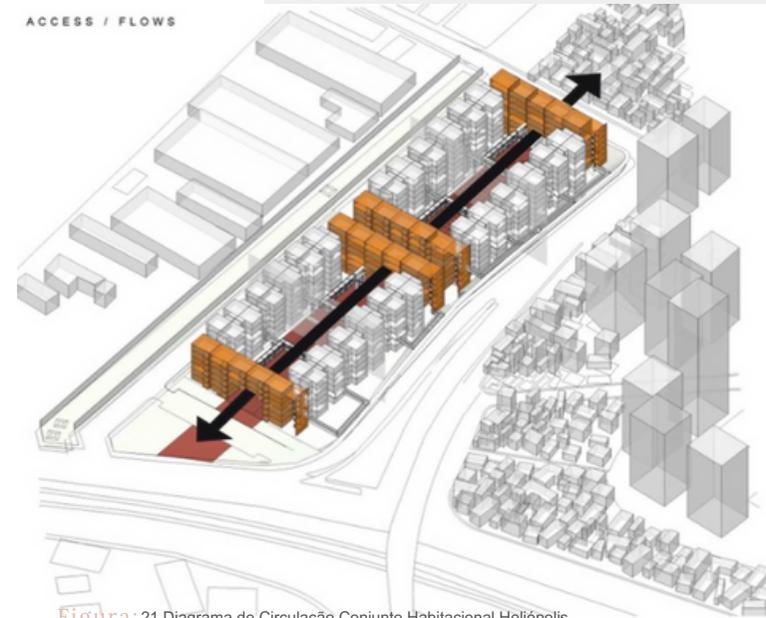


Figura: 21 Diagrama de Circulação Conjunto Habitacional Heliópolis

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906



PLANTA DE ACESSO CONJ. A

- 1- PASSARELA DE ACESSO
- 2- PASSARELA METÁLICA
- 3- CIRCULAÇÕES VERTICAIS
- 4- PÓRTICOS

Figura: 22 Planta de Acessos Conjunto Habitacional Heliópolis

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos>> ISSN 0719-8906



**Local:** Rua Comandante Taylor 777  
São Paulo, SP



**Ano:** 2014



**Área Construída :** 31.330m<sup>2</sup>



**Unidades:** 420

"Em uma oportunidade incomum para a cidade de São Paulo, o modelo de torres isoladas é substituído pelo modelo típico de quadra europeia. Ocupando periféricamente a quadra urbana, os edifícios estão no alinhamento do lote junto à rua, conformando um pátio interno de acesso público, voltado ao lazer dos moradores do conjunto. Pontua-se a possibilidade do novo em meio à maior favela da cidade." (Archdaily, 2021)



Figura: 23 Conjunto Habitacional Heliópolis

Fonte: <https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos> ISSN 0719-8906

## 3.3 Núcleo Habitacional da Rocinha

Localizado no Rio de Janeiro, na comunidade da Rocinha, em um terreno que era em estacionamento de ônibus, o conjunto foi projetado para a realocação de moradores por conta da urbanização e alargamento da Rua 4, que faz parte do Programa de Aceleração do Crescimento, "lançado em janeiro de 2007, o PAC tem como objetivos acelerar o crescimento econômico, aumentar o emprego e melhorar as condições de vida da população brasileira." (BNDS, 2011)

As habitações são distribuídas em nove blocos de quatro andares cada, esses blocos são dispostos no terreno de forma que é criado espaços livres e caminhos por toda a implantação. (JÁUREGUI, 2010)

Arquiteto: Jorge Mario Jáuregui



Figura: 24 Conjunto Habitacional da Rocinha

Fonte: <http://www.jauregui.arq.br/rocinha-under.html>

## 03 Estudos de Caso

Nesse conjunto foi idealizado uma integração e comunicação com o entorno, sendo utilizados materiais e sistemas construtivos similares com as construções preexistentes, diversas aberturas e uma praça como ponto de conexão que se localiza na rua de acesso principal Estrada da Gávea. (JÁUREGUI, 2010)



Figura:25 Conjunto Habitacional da Rocinha

Fonte: <http://www.jauregui.arq.br/rocinha-under.html>



Figura:26 Implantação Conjunto Habitacional da Rocinha

Fonte: <http://www.jauregui.arq.br/rocinha-under.html>

As áreas livres foram configuradas de diversos formatos, podendo ser corredores ou pequenos pátios ou praças, possuem muito verde com diversos pontos permeáveis arborizados, bancos e espaços de convivência.

Como disse Jáuregui para o CAU BR (2019) "...Estruturas como uma lamina criam entre elas espaços de diferentes medidas, de diferentes larguras o que permite não ter blocos paralelos e sim inclinados, criando perspectivas diferentes em cada um dos espaços intermediários."



**Local:** Rocinha, Rio de Janeiro, RJ



**Ano:** 2010

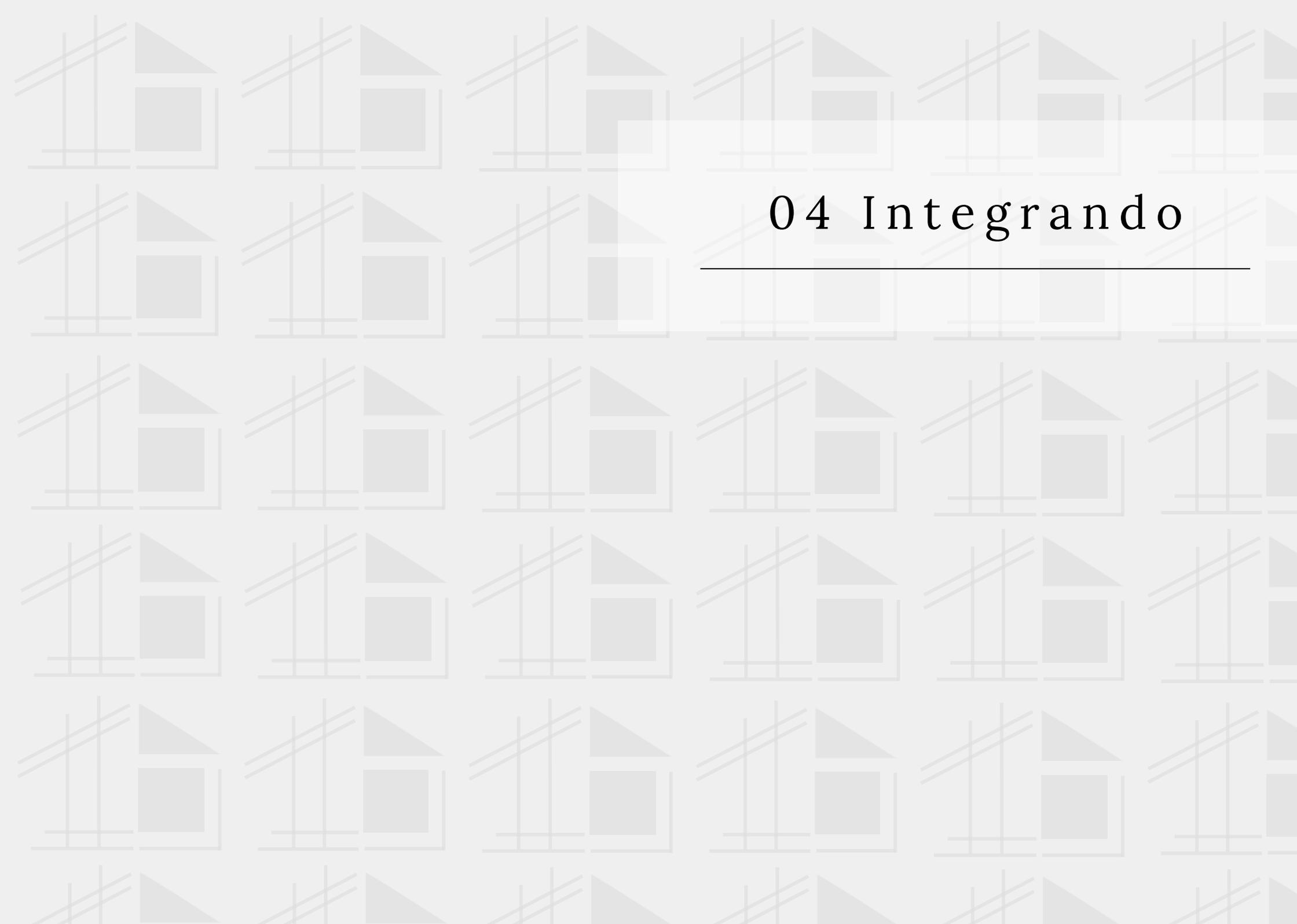


**Área Construída :** 5.000m<sup>2</sup>



**Unidades:** 144





# 04 Integrando

---

## 4.1 Importância do acesso a cultura

A identidade cultural de um povo está diretamente relacionado com seus costumes, expressões artísticas, comidas, dialetos, crenças, entre outros. E são em bibliotecas, museus e arquivos que esses patrimônios são preservados (CAVALHEIRO, 2011)

"O meio ambiente e nossas reservas naturais fazem parte desse patrimônio, assim como todo o conhecimento científico e tecnológico do "saber fazer" transmitido de geração em geração, como as danças, histórias infantis, músicas, lendas, brincadeiras. Tudo que ganha sentido compõe nossa herança cultural." (CÉLIO, 2009, p77)

Entende-se então que essa transmissão de saberes e costumes é necessária para que a identidade cultural se mantenha viva no decorrer das gerações e uma forma de preservar essa prática e levar lazer para as pessoas é através de museus, bibliotecas, casas de cultura, teatros, cinemas, e outros.

É importante lembrar também que não existem culturas estáticas, com o decorrer dos anos elas vão se modificando, seja em processos mais lentos ou mais rápidos e visíveis, seja por troca cultural ou para se adequar com a evolução da sociedade e tecnologia. (Barros, 2007)

Com esse entendimento de que com o passar tempo a cultura se altera, é possível dizer que a ideia do que é cultura também se altera. Um exemplo disso é a cultura periférica. Funk, hip hop, batalhas de rimas, grafite, foram formas de expressão por muito tempo marginalizados e, hoje, estão ganhando cada vez mais alcance e valor como parte do patrimônio cultural. Dessa forma é possível entender a importância de se ter um equipamento que atenda a cultura local de determinada região.



Figura: 28 Grafite

Fonte: <https://agenciabrasil.ebc.com.br/cultura/noticia/2014-02/grafite-e-reconhecido-oficialmente-como-arte-urbana-no-rio>



Figura: 29 Batalha de Rima

Fonte: <https://cultura.uol.com.br/entretenimento/noticias/2022/09/23/4893-a-cultura-periferica-tem-que-chegar-em-todo-mundo-afirma-rapper.html>

## 4.2 Um conjunto habitacional cultural

Sem duvidas a sonhada vida com melhores condições e maiores oportunidades de trabalho trouxe muitas pessoas para a cidade, entretanto a superlotação impôs cada vez mais a necessidade de construção de habitações de alta densidade e verticalizadas, uma vez que, segundo Jan Gehl (2010), os espaços livres trazem grandes benefícios na qualidade de vida, sejam eles parques, praças, ambientes para autoexpressão e outras atividades que sejam realizadas fora das moradias.



Figura: 30 Área Livre Nova York

Fonte: [https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/reunioes-posteriores-a-lei-complementar-n-062-2009-plano-diretor/124-reuniao-cppd/apresentacao\\_eduardo\\_bezerra.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/reunioes-posteriores-a-lei-complementar-n-062-2009-plano-diretor/124-reuniao-cppd/apresentacao_eduardo_bezerra.pdf)

Tendo isso em consideração, o presente trabalho busca unir esses dois temas, habitação social e cultura, com o intuito de projetar um espaço com áreas de convivência, áreas verdes e garantir o acesso dos moradores desse conjunto a um equipamento cultural, com ênfase na cultura local, previsto, que será desenvolvido por outra aluna em colaboração, no mesmo terreno.

Usando como referência a ideia das Vila Operárias, de além das residências, conterem também equipamentos de serviços para seus moradores, e um trecho do livro Os Pioneiros da Habitação Social, referente a essas Vilas.

"A implantação de equipamentos sociais junto às moradias teve um papel relevante no âmbito da trajetória das ações habitacionais no país por introduzir a ideia de que o núcleo residencial não devia ser constituído apenas por unidades habitacionais, mas requeria uma gama de serviços coletivos a serem prestados para os moradores, requisito que até hoje não tem sido atendido nos projetos."

(BONDUKI, 2014, p 21)



Figura: 31 Edificio Híbrido

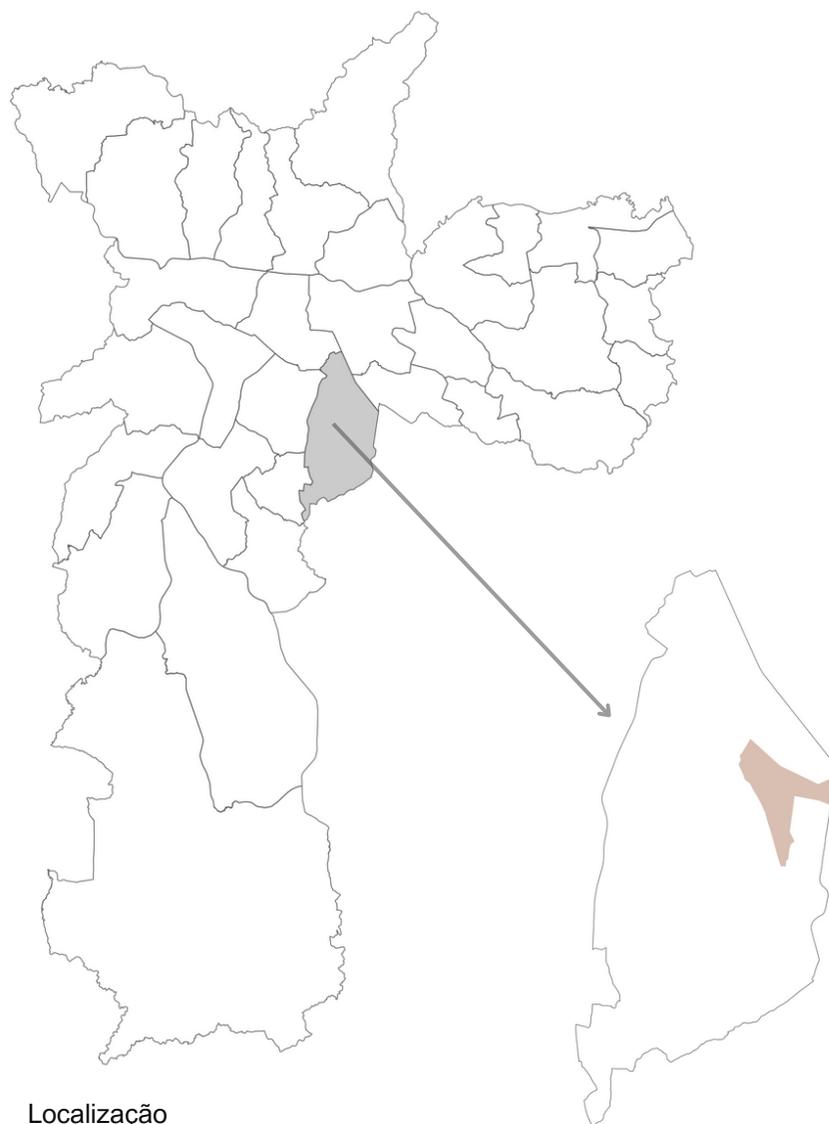
Fonte: <https://bcmfarquitos.com/blog/portfolio/edificio-fido/>



# 05 Entorno

---

## 5.1 O Heliópolis



**Localização**  
■ Subprefeitura Ipiranga  
■ Heliópolis  
— Limite Subprefeituras de São Paulo  
⌚ Mapa sem escala

Localizado na subprefeitura do Ipiranga, a área do Heliópolis foi adquirido pelo IAPI em 1942 e em 1966 passou para o IAPAS, que construiu o Hospital Heliópolis e o Posto de Assistência Médica. Outras partes dessa área foram destinadas para a SABESP e Petrobras.

Foi entre 1971 e 1972 que ocorreram desapropriações de favelas próximas e foram instaladas moradias provisórias no terreno do IAPAS, que acabaram se tornando permanentes. Famílias que vieram de outros estados para trabalharem nas obras do hospital, também acabaram se instalando e construindo moradias ali, e a partir disso se iniciou diversas disputas de um lado pessoas que queriam impedir as ocupações e de outro fortes lideranças que defendiam os moradores, a posse das terras e infraestruturas para a mesma. (UNAS.ORG)

## 5.1 O Heliópolis



Figura: 32 Multirão  
Fonte: <https://www.unas.org.br>



Figura: 33 Assembleia dos moradores  
Fonte: <https://www.unas.org.br>



Figura: 34 Heliópolis  
Fonte: <https://www.unas.org.br>

## 5.1 O Heliópolis



□ Delimitação Heliópolis

○ Mapa sem escala

Elaborado pela autora, ortofoto Google Earth

Atualmente a comunidade conta com cerca de 200 mil habitantes, nota-se no mapa ao lado a pouca presença de áreas livres ou terrenos vagos, principalmente na parte mais ao sul. Ao longo do tempo a população foi crescendo, mudando a realidade do território, sobretudo acentuando a questão da vulnerabilidade, da falta de infraestrutura urbana e da insalubridade das habitações. (UNAS.ORG)

De quatro em quatro anos cada subprefeitura realiza um Plano de Ações, como determina o Plano Diretor (mecanismo que orienta o desenvolvimento urbano de um município). Esse Plano de Ações detalha intervenções locais necessárias para a melhoria urbana e ambiental da região. (GESTÃO URBANA SP, 2019)

Em 2019 a Subprefeitura do Ipiranga apresentou diversas propostas para o território do Heliópolis e destacou os principais problemas.

## 5.1 O Heliópolis

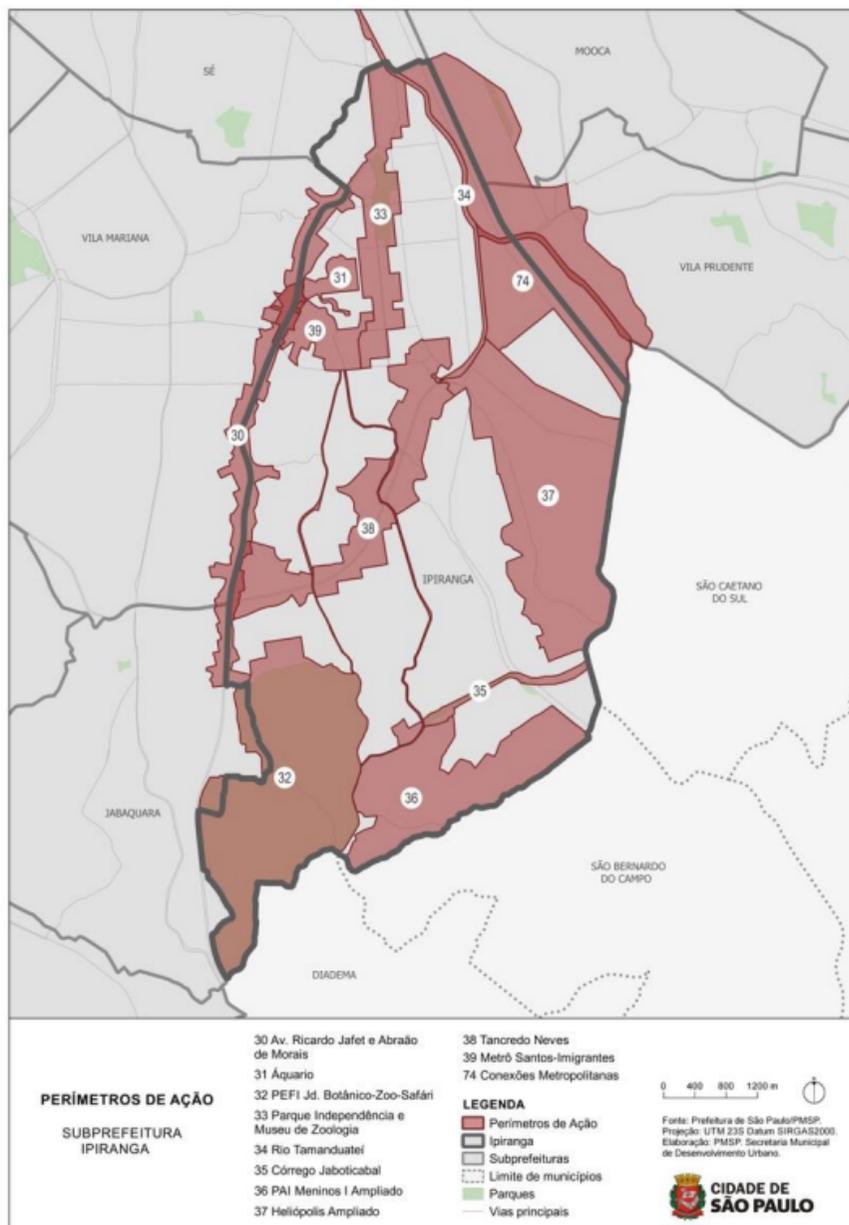
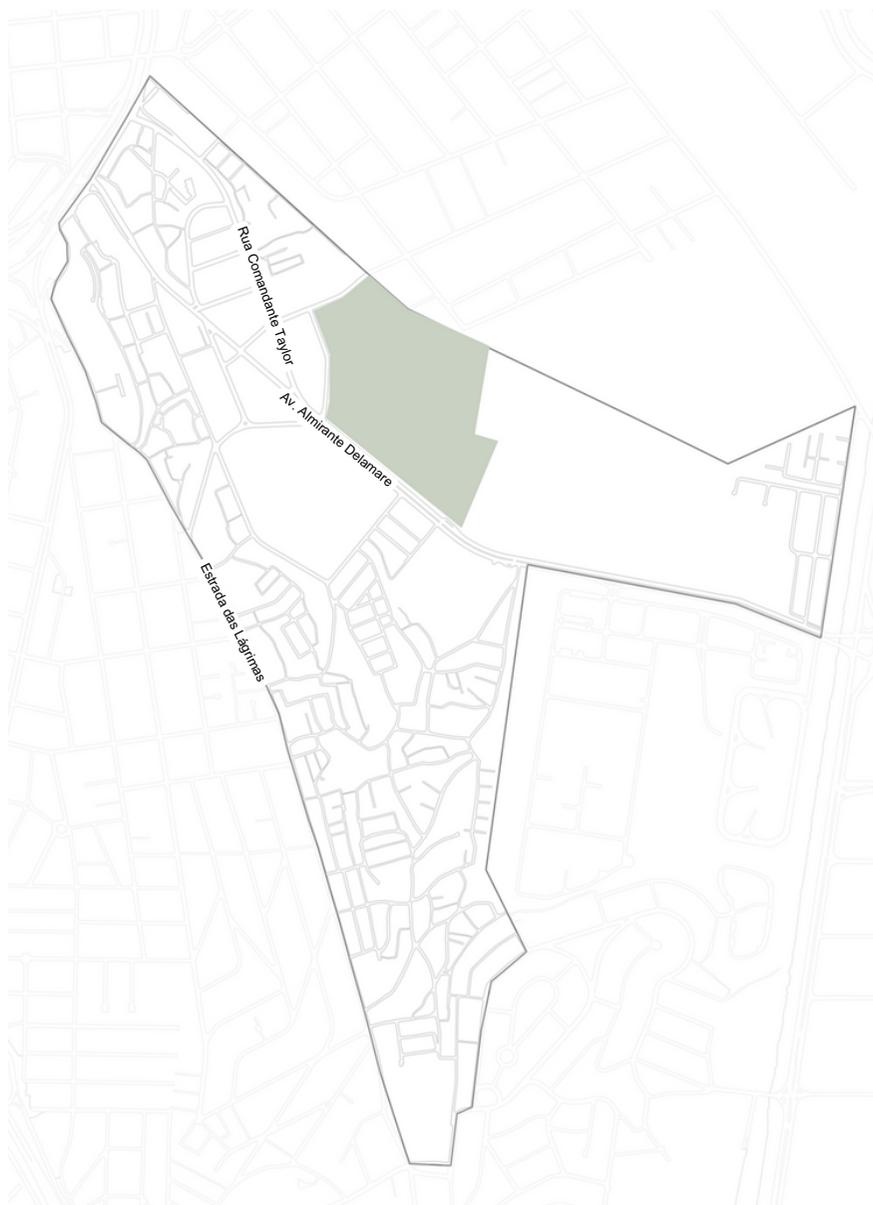


Figura: 35 Mapa Perímetros de Ação

Fonte: Gestão da Informação e do Conhecimento para o Planejamento Urbano Participativo Plano de Ação Das Subprefeituras de São Paulo

"Heliópolis Ampliado compreendem áreas com concentração de famílias de baixa renda, alta vulnerabilidade social e a presença de assentamentos precários e que tiveram parte do seu território estudados com o desenvolvimento de Projeto de Ação Integrada e de outros programas sob a responsabilidade da SEHAB. Os perímetros possuem como diretrizes a melhoria das condições de mobilidade urbana, a qualificação urbanística, suprir a carência por equipamentos e serviços públicos, a carência por áreas de lazer e o saneamento ambiental. O perímetro ID 37 | Heliópolis Ampliado inclui ainda a diretriz de integração dos equipamentos e empreendimentos habitacionais existentes no entorno e ao sistema de transportes, qualificação e diferenciação de rotas e a promoção do controle social, preservação e recuperação de áreas verdes e a promoção de projetos de estímulo ao desenvolvimento econômico da região como seria a OUCBT" (GESTÃO DA INFORMAÇÃO E DO CONHECIMENTO PARA SMDU, 2019, p 62)

## 5.1 O Heliópolis

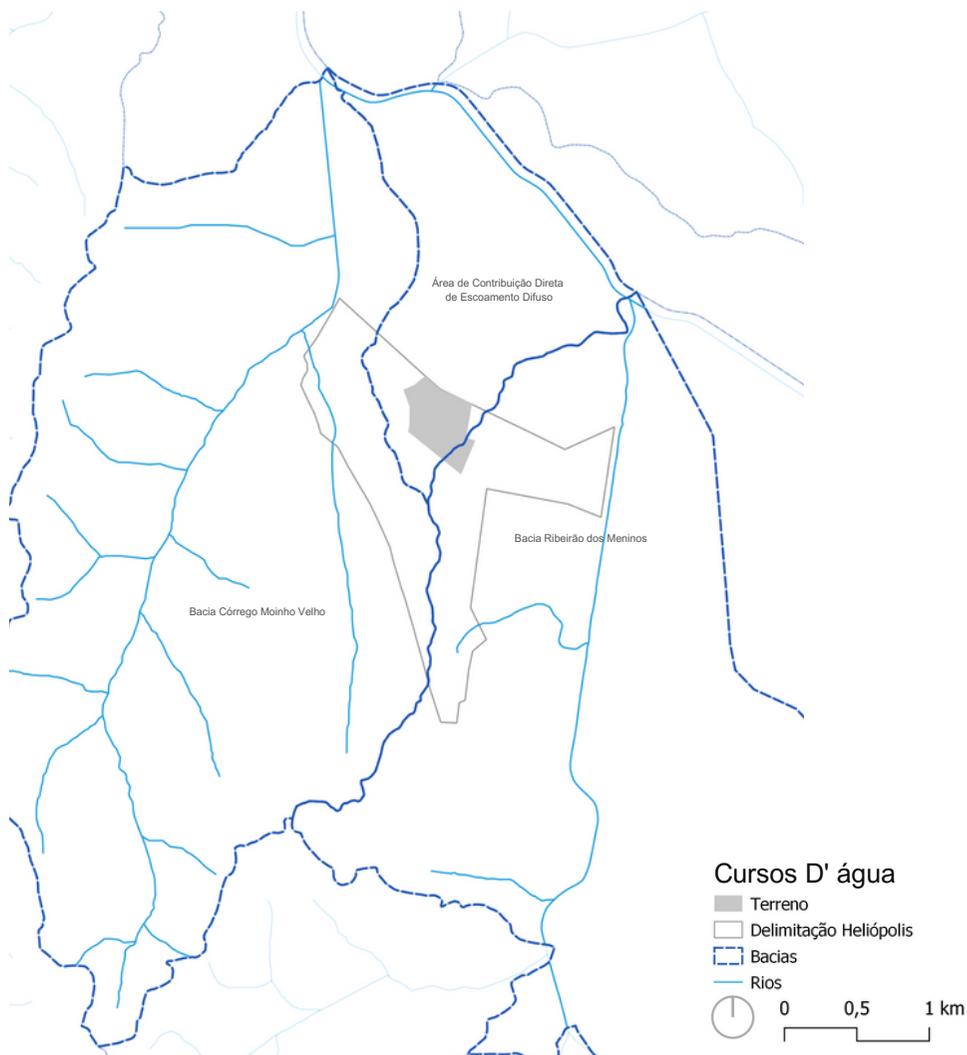


O terreno está localizado na parte norte do Heliópolis na Avenida Almirante Delamare, ao lado do terreno da Raizen Combustíveis e próximo ao Hospital Heliópolis.

Os critérios utilizados para a sua escolha foram: a facilidade no acesso, para que os moradores consigam ir e vir de seus trabalhos, escolas, entre outros, com facilidade; possuir alguns equipamentos de serviços básicos na região como saúde e educação; estar em uma área de alta vulnerabilidade e pertencer a uma zona de interessante social.

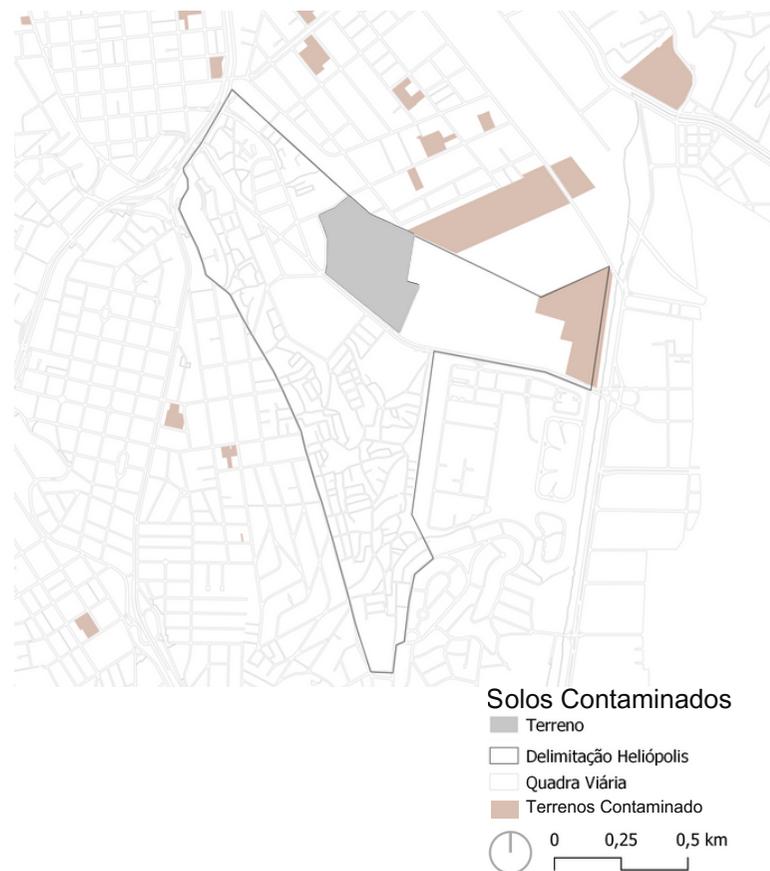
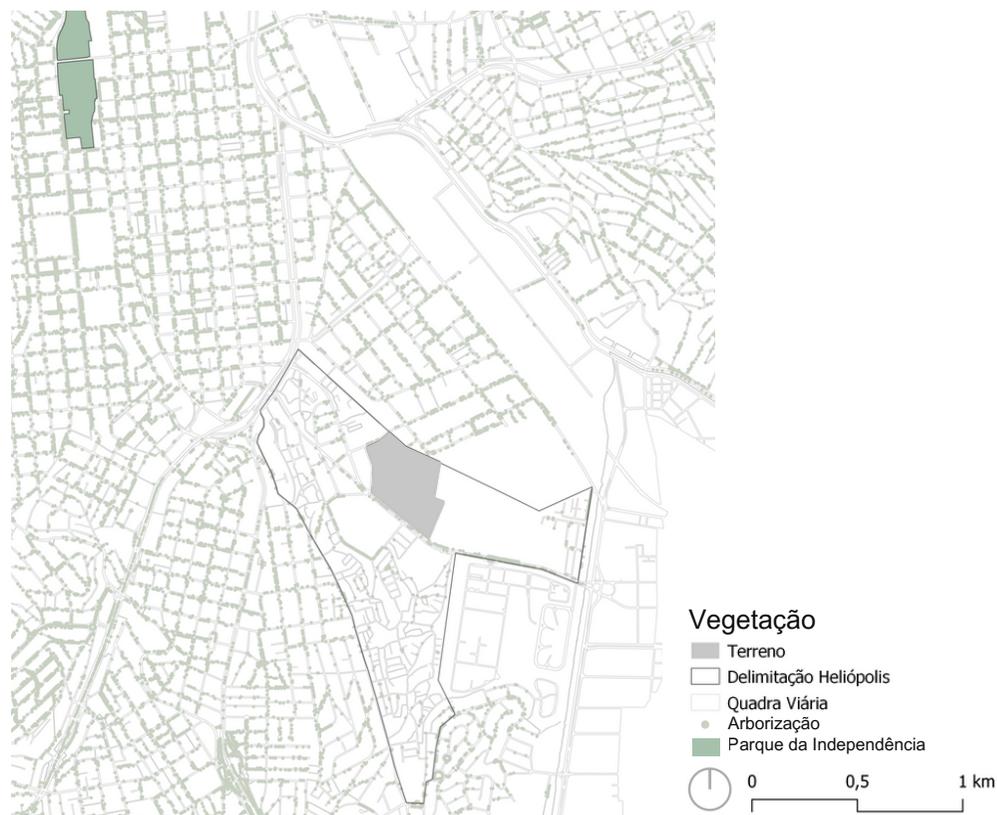
A seguir o território será analisado mais a fundo.

## 5.2 Análise do local Traços Ambientais



O Heliópolis se encontra na divisa de duas bacias, Córrego Moinho Velho, Ribeirão dos Meninos e pela Área de Escoamento Difuso dessas bacias, ficando próximo do Córrego Sacomã, Ribeirão dos Meninos e do Rio Tamanduatei. O relevo no terreno, do ponto mais baixo ao mais alto, varia 15 metros, tendo momentos mais íngremes e momentos mais planos, o que permite projetar um térreo ora com caminhos mais tranquilos, ora com escadas e rampas, ora com espaços de permanência.

## 5.2 Análise do local Traços Ambientais



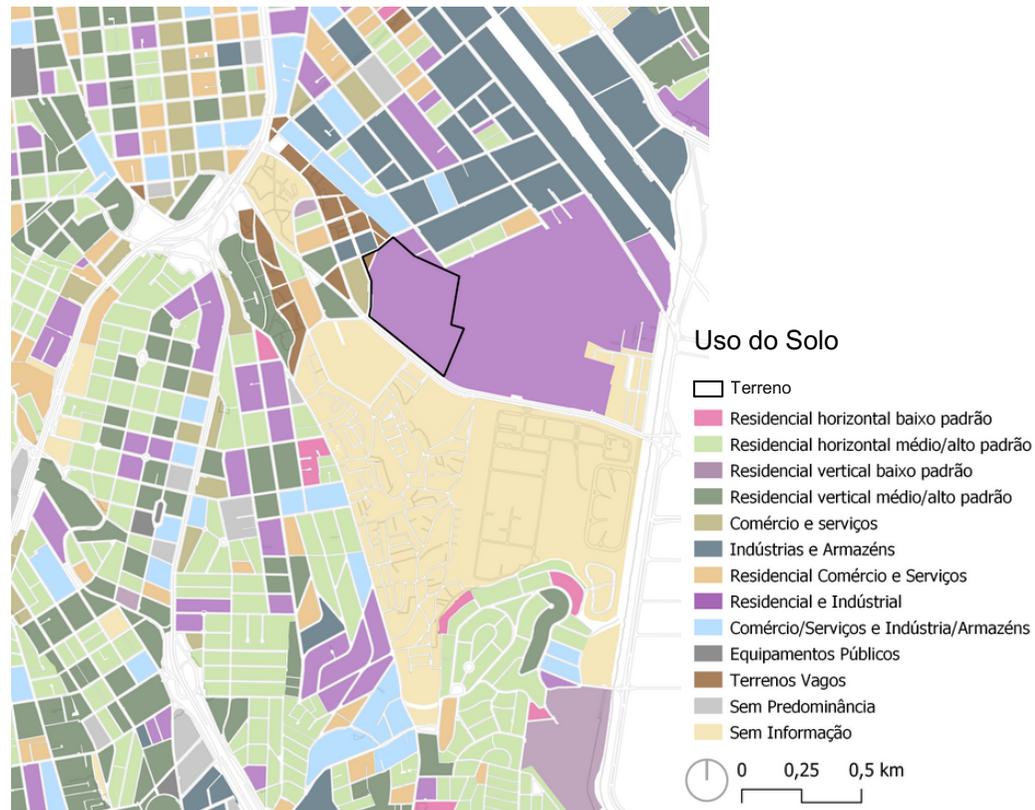
É possível observar no mapa de vegetação a pouca arborização da região em comparação as outras áreas da subprefeitura do Ipiranga, o parque mais próximo é o Parque da Independência, ficando a aproximadamente 3,9 km do terreno. Já no mapa ao lado, levando em conta a contaminação do terreno vizinho, é necessário uma remediação, a extração multifásica "é um método desenvolvido para extração de fase livre de óleo na fase inicial do processo de remediação e, posteriormente, da fase dissolvida de óleo na água e da fase vapor presente no solo." (CETESB.SP, 2014). Utilizar esse terreno e descontamina-lo traz uma série de benefícios, além de agir em prol da saúde pública e do meio ambiente local, ainda coloca em uso um perímetro que estava abandonado, trazendo desenvolvimento para a região.

## 5.2 Análise do local Dados Territoriais



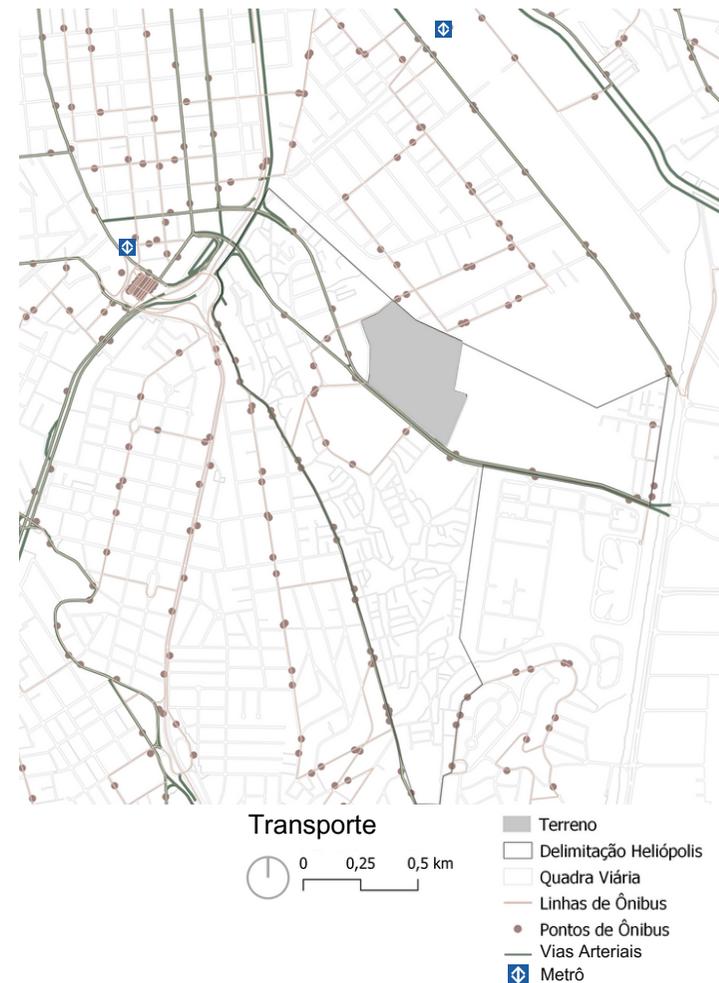
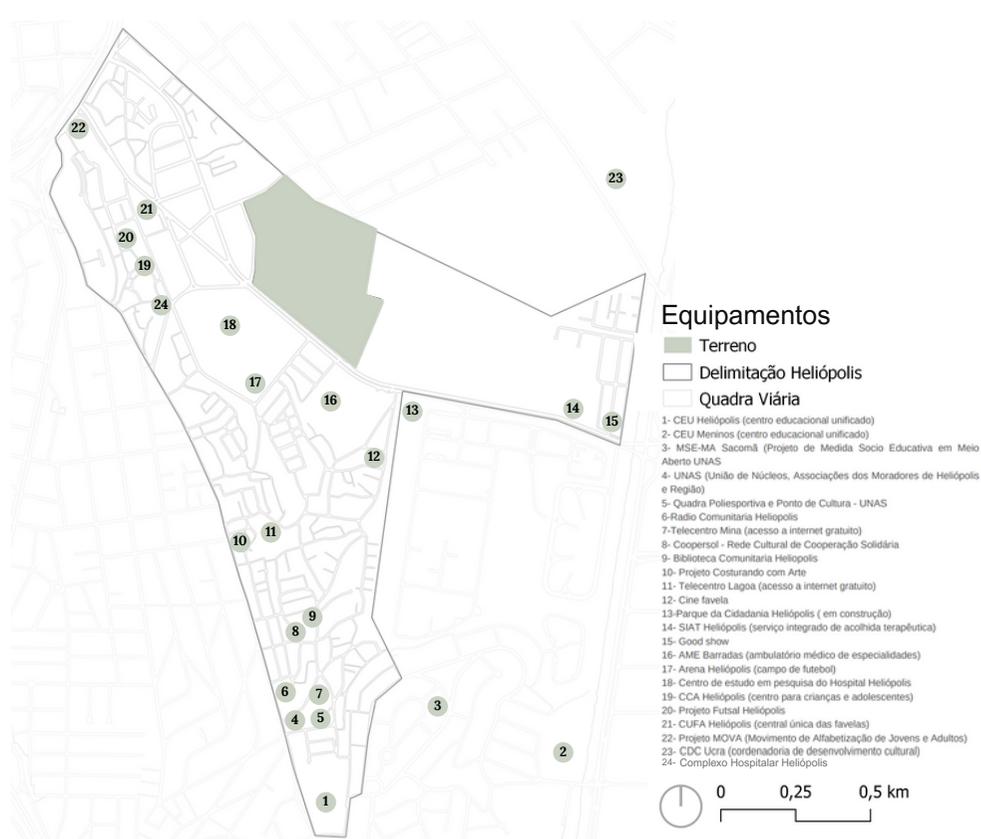
Sendo o Heliópolis uma região bem adensada, sobretudo de moradias irregulares, justifica-se a necessidade de habitações sociais. Sua maior área é destinada a Zonas de Interesse Social, o terreno se encontra em uma ZEIS 2, que são lotes subtilizados onde se prioriza a construção de conjuntos habitacionais sociais seja publico ou privado.

## 5.2 Análise do local Dados Territoriais



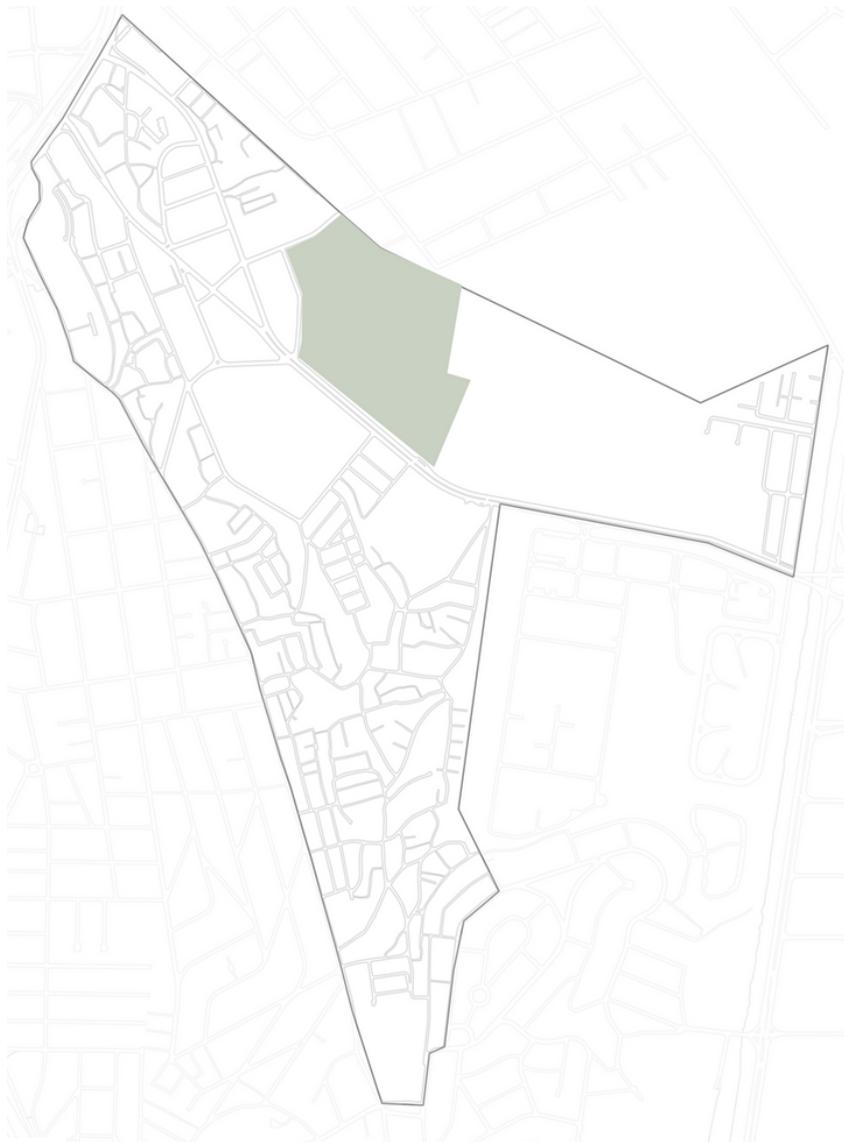
O terreno se encontra em um área de predominância residencial e industrial, em maioria, seu entorno predomina o residencial, seja médio ou alto padrão, vertical ou horizontal. Destaca-se também a ausência de informação em grande extensão do território Heliópolis, podendo estar relacionado com a irregularidade fundiária. O mapa a direita apresenta o perímetro da comunidade, uma vez que o Heliópolis tem o IPVS variando de 3 a 6, é na parte mais adensada que o índice é maior.

## 5.2 Análise do local Equipamentos Urbanos

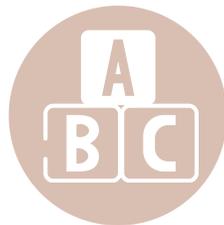


O primeiro mapa trás alguns equipamentos do território, contemplando cultura, saúde, esporte, educação e serviços, levantamento feito pela União de Núcleos, Associações dos Moradores de Heliópolis e Região UNAS, que atua na área. Em relação a mobilidade, o terreno está localizado na Avenida Almirante Delamare (onde circulam cerca de 7 linhas de ônibus). Além disso, a região está localizada próxima de outras vias arteriais e das estações do metro Sacomã e Tamanduateí.

# 05 Entorno



Mapa sem escala  
Elaborado pela autora, dados Geosampa



A partir dessa análise pode-se concluir que o terreno está localizado em uma área de fácil acesso e possui em seu entorno estruturas de serviços e educação, necessárias para se morar com dignidade. O conjunto habitacional busca se conectar com o entorno e criar espaços livres, sobretudo áreas verdes, uma vez que nota-se a falta das mesmas, para que toda a população possa usufruir. O relevo do terreno, ora íngreme, ora plano, pode auxiliar na criação de espaços de circulação e permanência diversos.

Além de ajudar na escolha do terreno, a leitura do espaço irá contribuir para melhor implantação do edifício e entendimento das necessidades da população.



Figura: 36 Mapa ilustrativo  
Fonte: Elaborado pela autora



# 06 Projeto

---

## 6.1 Dados do terreno

Com base na análise das cartas solares, que é feito para verificar qual seria o melhor posicionamento volumétrico da implantação de um projeto em relação a quantidade de luz solar que será recebida por cada fachada, podemos observar que:

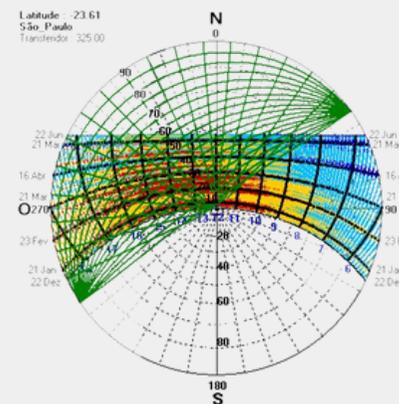
Fachada 1 - No verão recebe sol do meio dia às seis da tarde; na primavera/outono das dez da manhã às seis da tarde; no inverno das oito e meia da manha às cinco e meia da tarde.

Fachada 2 - No verão recebe sol das seis da manhã ao meio dia; na primavera/outono das seis da manhã às duas da tarde; no inverno das seis da manhã às três e meia da tarde.

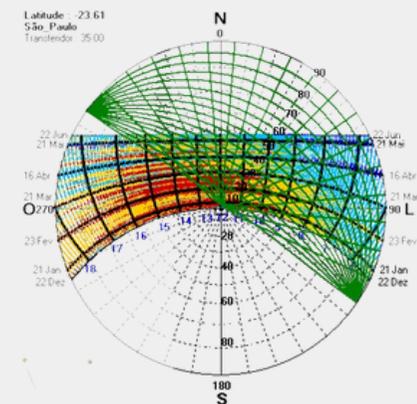
Fachada 3 - No verão recebe sol das seis da manhã ao meio dia; na primavera/outono das seis da manhã às onze da manhã; no inverno das seis da manha às dez e meia da manhã

Fachada 4 - No verão recebe sol do meio dia às seis da tarde; na primavera/outono das duas da tarde às seis da tarde; no inverno das três e meia às cinco e meia da tarde.

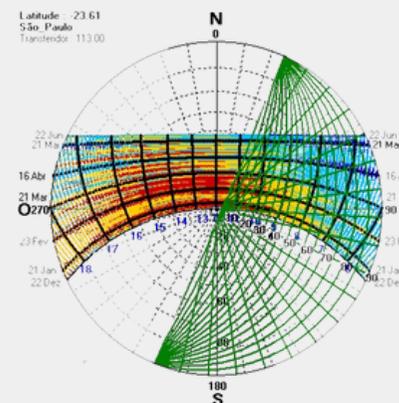
Latitude - 23.61  
São Paulo  
Transector: 325.00



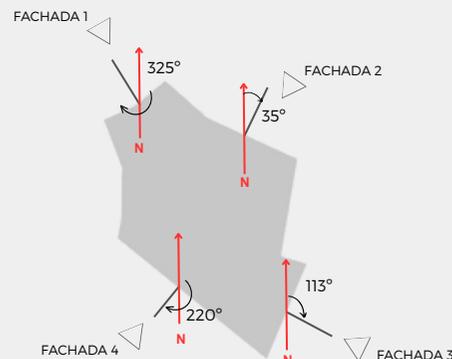
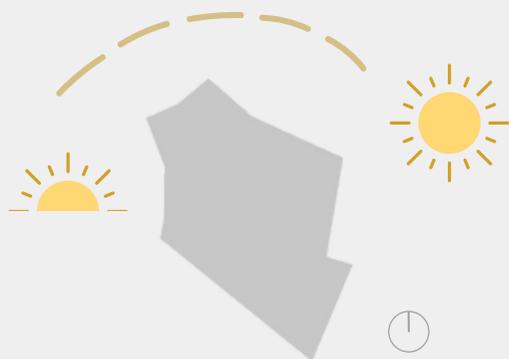
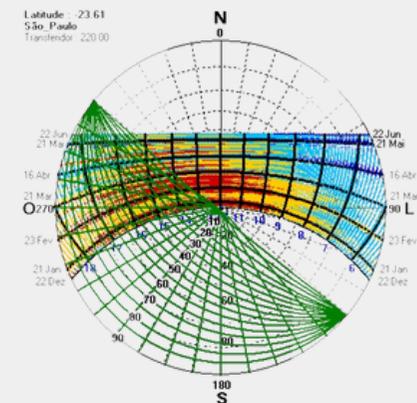
Latitude - 23.61  
São Paulo  
Transector: 35.00



Latitude - 23.61  
São Paulo  
Transector: 113.00



Latitude - 23.61  
São Paulo  
Transector: 220.00



## 6.1 Dados do terreno



Figura: 37 Terreno 1  
Fonte: Google maps

1



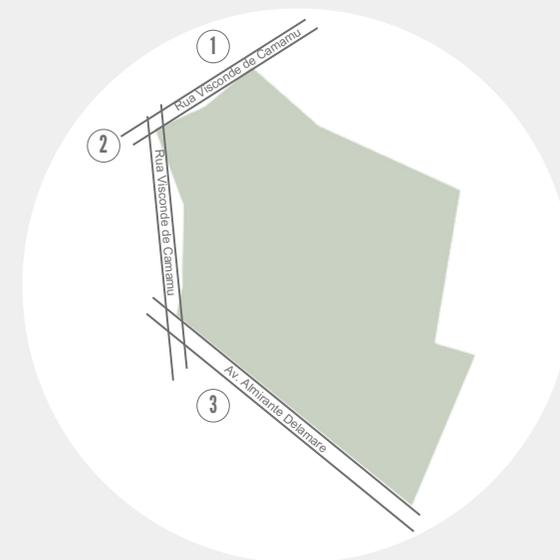
Figura: 38 Terreno 2  
Fonte: Google maps

2



Figura: 39 Terreno 3  
Fonte: Google maps

3



- Coeficiente de aproveitamento **Min. 0,50 Máx. 1,50**
- Taxa de ocupação **70%**
- Taxa de permeabilidade **25%**
- Gabarito de altura **28m**

## 6.2 Proposta



Residencial Nova Heliópolis

Sesc Heliópolis



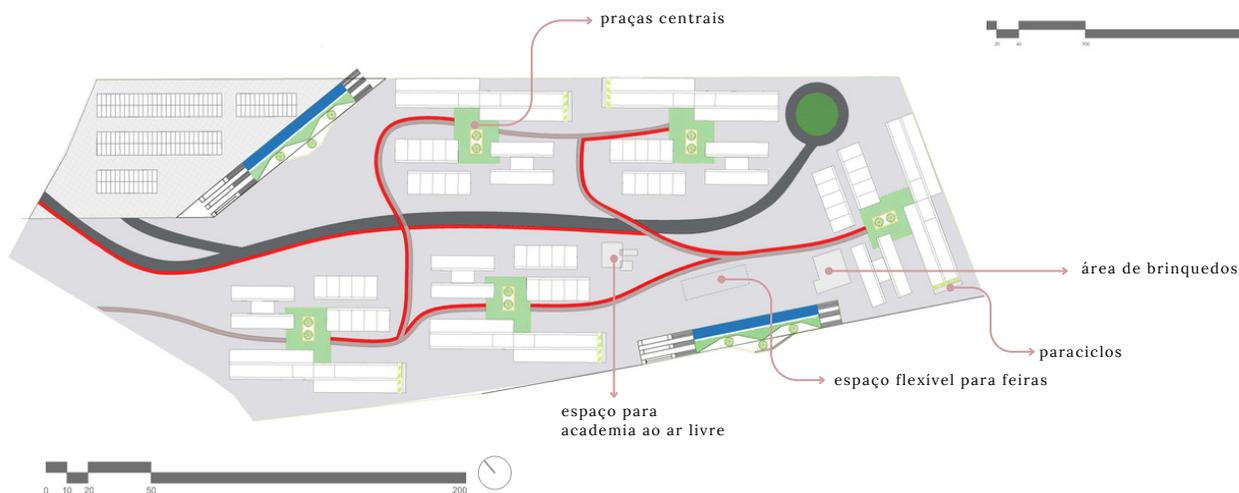
## 6.2 Proposta

Se tratando de um lote com uma grande área foi proposta a ideia de 5 vizinhanças, núcleos habitacionais formados por 4 edifícios e com uma praça central como ponto de integração.

Os edifícios foram distribuídos de forma que uma de suas fachadas receba luz solar ou no período da manhã ou no período da tarde.

Para trazer uma conexão com o entorno e estabelecer nesse local uma vivência diferente a de um condomínio residencial fechado, optou-se por espaços mais abertos, térreo público dedicado parte ao comércio, parte a área de lazer interna para os moradores, uma creche com parquinho próximo, academia ao ar livre, um espaço para uma feira, alimentícia ou de artesanato e uma horta comunitária na cobertura.

O espaço ainda conta com ciclorotas de fluxo local e paraciclos ao lado dos edifícios.



Implantação do conjunto habitacional



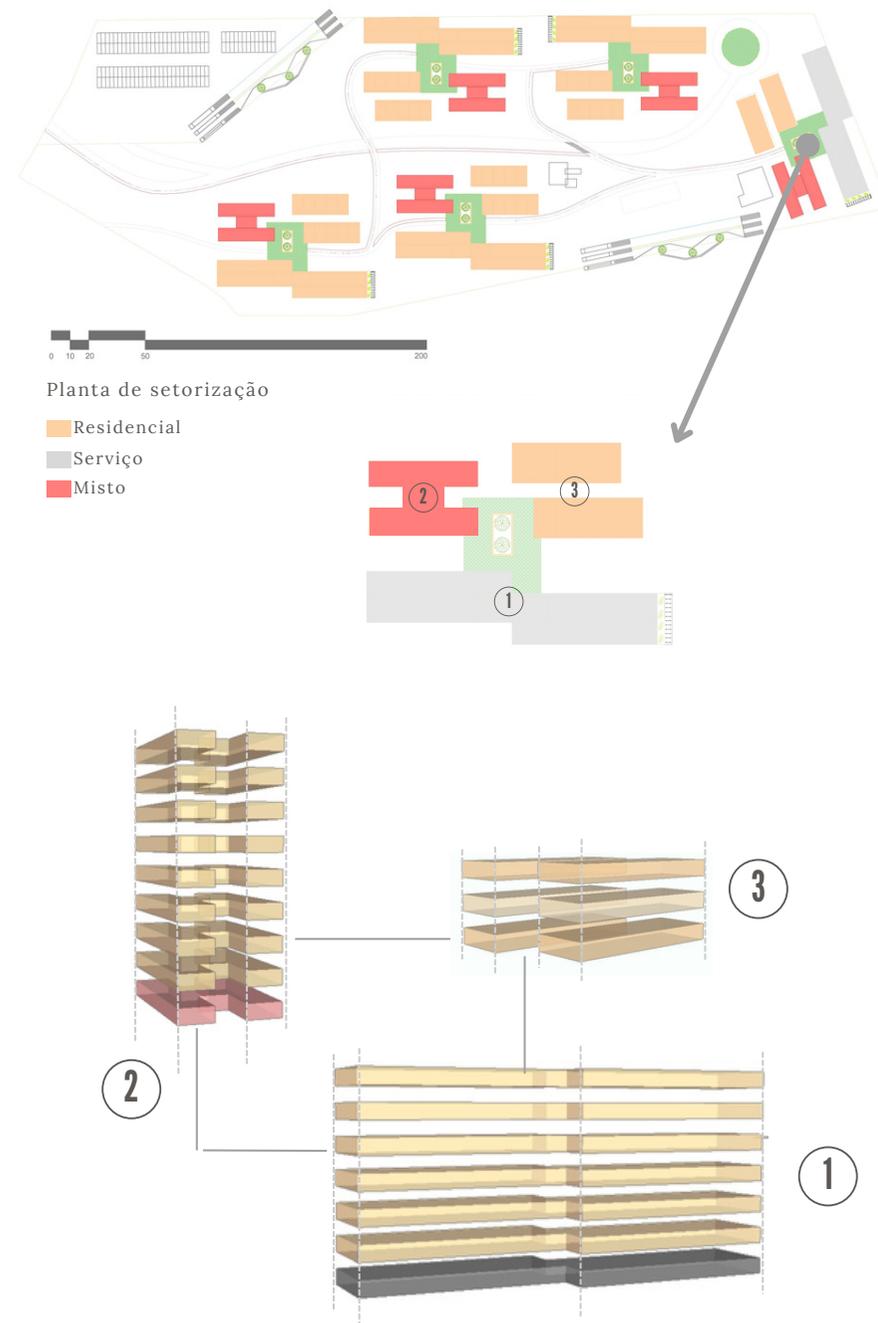
- 1 Perímetro da implantação do conjunto habitacional
- 2 Sesc Heliópolis - desenvolvido pela aluna Nathalia Albertine

## 6.2 Proposta

O programa de necessidades se estabeleceu a partir das seguintes colocações: o terreno se encontra em uma ZEIS 2, onde é determinado a construção de moradias sociais, sendo o coeficiente de aproveitamento mínimo 0,5 e máximo 1,5 e sendo área dedicada ao conjunto de 49.300m<sup>2</sup>, foi estipulado então um total de 790 unidades construídas com 60m<sup>2</sup> cada uma.

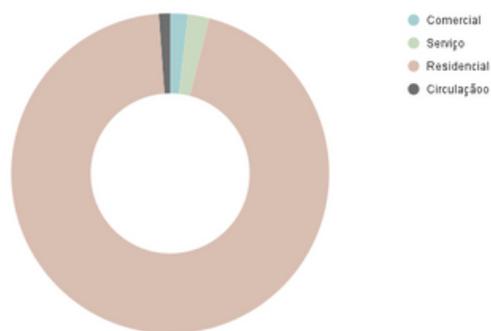
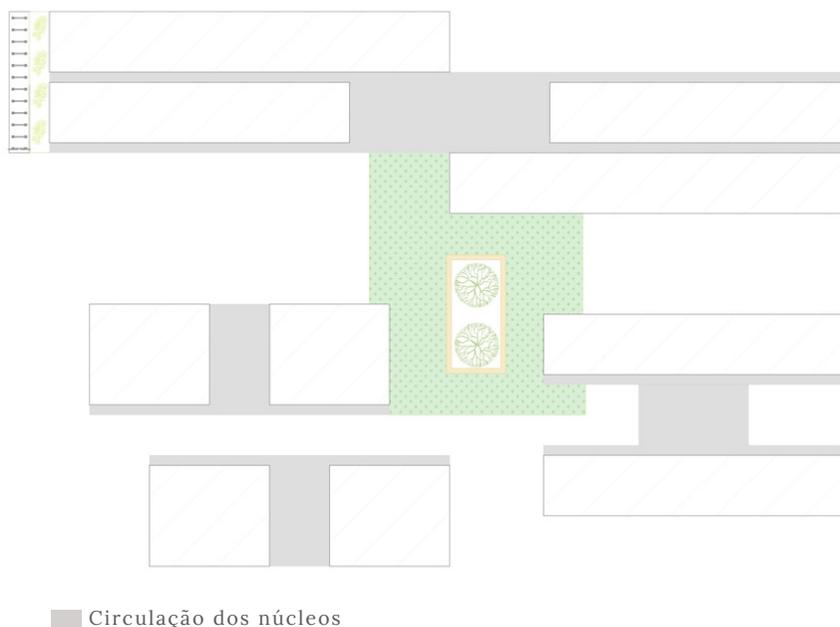
Pensado na integração com o entorno e em levar facilidades do cotidiano urbano para os moradores, como estabelecimentos de comércio, serviços, entre outros próximos das residências para diminuir o tempo de deslocamento, foi proposto nas tipologias 2 um térreo de uso misto, comercial e residencial e em um dos edifícios de topologia 1, uma creche.

A partir disso, 790 unidades com 60m<sup>2</sup>, totaliza 47.400m<sup>2</sup> dedicados a habitação social.



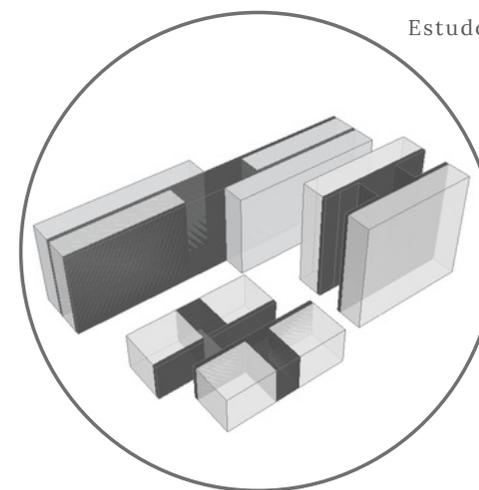
- ① 14 unidade habitacionais por andar, 7 andares e em uma das edificações se localiza, no térreo a creche.
- ② 6 unidades habitacionais por andar, 9 andares sendo o térreo misto.
- ③ 4 unidades habitacionais por andar, 3 andares.

## 6.2 Proposta



Áreas construídas

A circulação interna dos edifícios foi pensada para ser um centro vertical com escadas e ou elevadores, com corredores que dão acesso aos apartamentos, alguns internos e outros com vista para a praça do núcleo.



Estudo volumétrico inicial

Área total construída 50.320m<sup>2</sup>

Residencial 48.300 m<sup>2</sup>

Serviço 1.120 m<sup>2</sup>

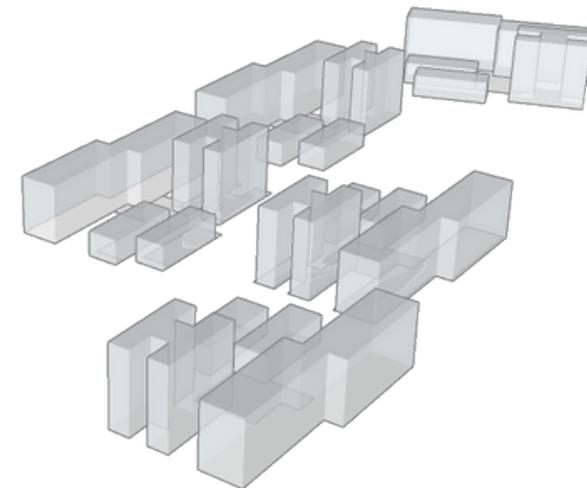
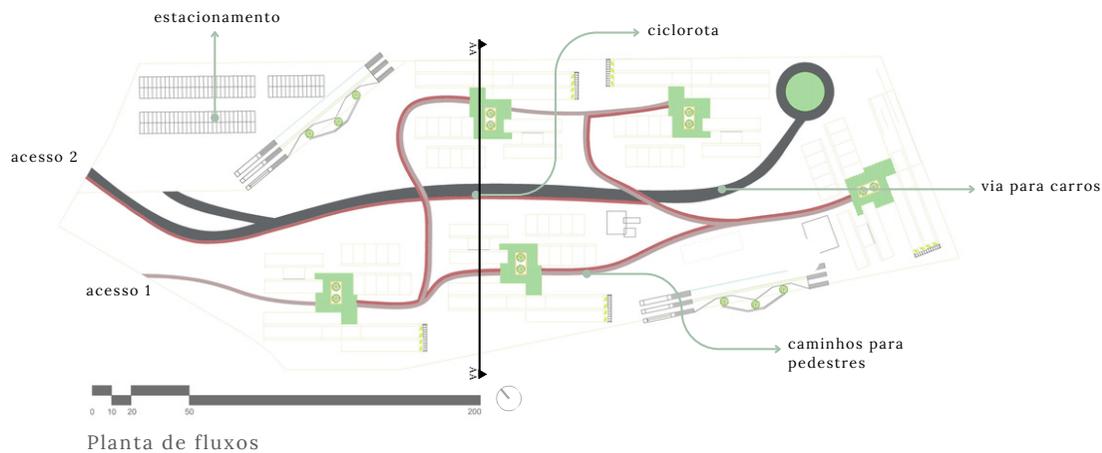
Comercial 900 m<sup>2</sup>

Circulação 586 m<sup>2</sup>

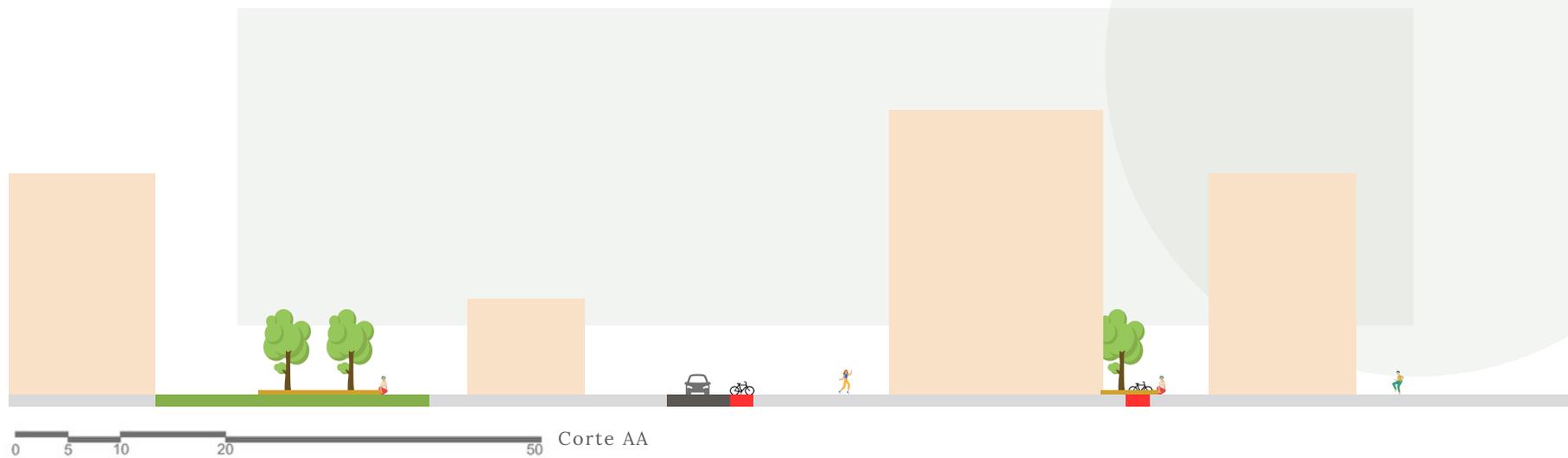
## 6.2 Proposta

Em questão a circulação externa, o conjunto possui dois acessos, o acesso 1 se encontra na Rua Resende Costa, exclusivamente para pedestres, já o 2 na Rua Visconde de Camamu, onde se localiza o estacionamento de apoio compartilhado, este acesso por sua vez é para carros e bicicletas.

Notou-se a necessidade de abrir uma via central para carros de trânsito local, caminhos para pedestres que chegam até os núcleos residenciais acompanhados de ciclorotas.



Estudo volumétrico inicial



## 6.3 Considerações finais

Os estudos realizados nesse trabalho de conclusão e todas as pesquisas feitas trazem uma reflexão sobre como o crescimento desordenado da cidade anos atrás deixaram consequências que até os dias de hoje são enfrentadas: falta de planejamento urbano que resultam em moradias precárias e sem saneamento básico, por exemplo. Esses estudos contribuíram para o entendimento da importância do investimento da habitação de interesse social e na elaboração de uma proposta de projeto na região do Heliópolis, que será mais desenvolvido e detalhando na próxima etapa, visando elaborar estrategicamente unidades habitacionais com layouts confortáveis e um espaço comum agradável para garantir melhor qualidade de vida para as pessoas.

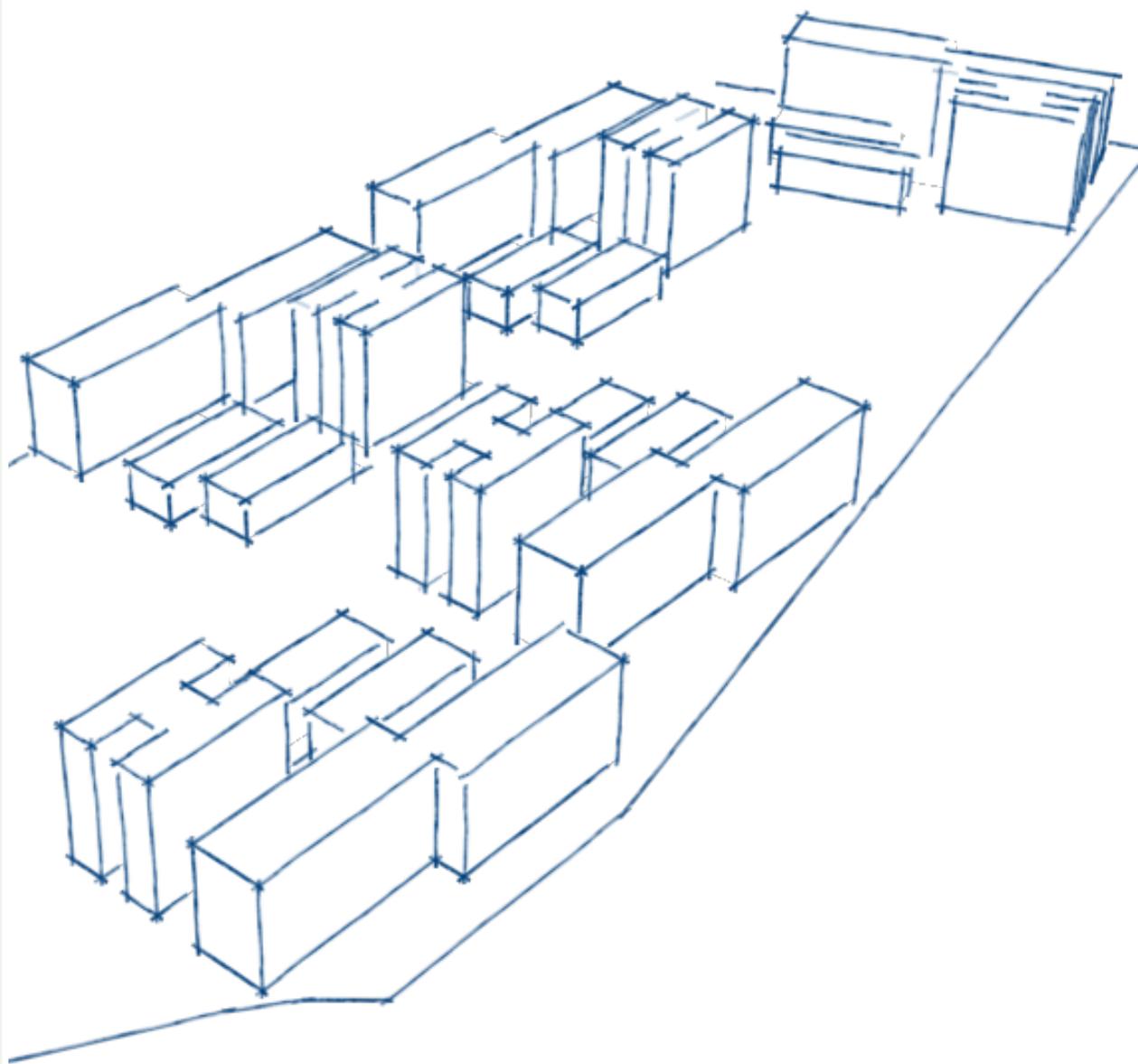


Figura: 40 Volumetria  
Fonte: Elaborado pela autora

**Mapa HABITASAMPA.** Disponível em: <https://mapa.habitasampa.inf.br/>. Acesso em: 30 mar. 2023

**Plano Municipal de Habitação de São Paulo.** Disponível em: <http://pmh.habitasampa.inf.br/>. Acesso em: 30 mar. 2023

**Prefeitura abre concurso para urbanização de 209 favelas e loteamentos.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/comunicacao/noticias/index.php?p=111047>. Acesso em: 31 mar. 2023

**Especial Zoneamento – Entenda as Zonas Especiais de Interesse Social.** Disponível em: <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/especial-zoneamento-entenda-as-zonas-especiais-de-interesse-social/>. Acesso em: 5 abr 2023

**BONDUKI, Nabil Georges. Os Pioneiros da Habitação Social vol1** 1ª Edição, Editora: Unesp: Edições Sesc, 2014

**GEHL, Jan Gehl, Cidades para Pessoas,** 1ª Edição, Editora Perspectiva, 2013

**O que é Habitação de Interesse Social?.** Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/925932/o-que-e-habitacao-de-interesse-social#:~:text=A%20Habita%C3%A7%C3%A3o%20de%20Interesse%20Social,profissionais%20lidos%20%C3%A0%20constru%C3%A7%C3%A3o%20civil>. Acesso em: 10 abr. 2023

**Heliópolis | UNAS.** Disponível em: <https://www.unas.org.br/heliopolis> Acesso em: 30 mar. 2023

**Portal CDHU.** Disponível em: <https://www.cdhu.sp.gov.br/web/guest/programas-habitacionais/apresentacao>. Acesso em: 15 abr 2023

**Programa Minha Casa Minha Vida - Ministérios das Cidades.** Disponível em: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/materias/programa-minha-casa-minha-vida>. Acesso em: 16 abr 2023

**Prefeitura de São Paulo - Projeto Cingapura.** Disponível em: <http://www.prodiam.sp.gov.br/invfut/cinga/cinga3.htm>. Acesso em 3 maio 2023

**IBGE Estatísticas do Século XX.** Disponível em: <https://seculoxx.ibge.gov.br/populacionais-sociais-politicas-e-culturais/busca-por-temas/populacao.html>. Acesso em: 1 maio 2023

## 07 Referências

---

**Viglicca e Associados.** Disponível em: <http://www.viglicca.com.br/pt-BR/projects/elderly-housing>. Acesso em: 11 abr. 2023

**Vila dos Idosos Pari, São Paulo.** Disponível em: [https://issuu.com/millagarcia/docs/camilla\\_garcia\\_tgi\\_1/s/10654258](https://issuu.com/millagarcia/docs/camilla_garcia_tgi_1/s/10654258). Acesso em: 18 abr. 2023

**Vila dos Idosos, Moradias dignas da melhor idade estão em fase de conclusão.** Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/noticias/?p=4236>. Acesso em: 18 abr. 2023

**SEHAB Heliópolis.** Disponível em: [https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos?ad\\_source=search&ad\\_medium=search\\_result\\_projects](https://www.archdaily.com.br/br/625377/sehab-heliopolis-biselli-katchborian-arquitetos?ad_source=search&ad_medium=search_result_projects). Acesso em: 12 abr. 2023

**Conjunto Heliópolis Gleba G.** Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/15.172/5511>. Acesso em: 12 abr. 2023

**Rocinha Jorge Mario Jáuregui.** Disponível em: <http://www.jauregui.arq.br/rocinha-under.html>. Acesso em: 11 abr. 2023

**Unas Heliópolis e Região.** Disponível em: [https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1opSbS1ZHdpRkiV-TzYxvSpOLVh64b5o3&g\\_ep=CAISBjYUNjEuMRgAIN1iQgJCUg%3D%3D&g\\_st=iw&ll=-23.614365830871925%2C-46.588634708601106&z=16](https://www.google.com/maps/d/u/0/viewer?mid=1opSbS1ZHdpRkiV-TzYxvSpOLVh64b5o3&g_ep=CAISBjYUNjEuMRgAIN1iQgJCUg%3D%3D&g_st=iw&ll=-23.614365830871925%2C-46.588634708601106&z=16). Acesso em: 1 maio 2023

<https://brasil.elpais.com/cultura/2020-01-25/o-fotografo-que-capturou-as-muitas-almas-de-sao-paulo.html> 18/05





# HABITAÇÃO SOCIAL

## RESIDENCIAL NOVA HELIÓPLIS

O êxodo rural, que causou os inchaços nas cidades, juntamente com o mal planejamento urbano, resultou em uma série de problemas habitacionais. Mesmo depois de anos de intervenções do governo e de um marco importante, que foi a inclusão do direito a moradia na Constituição em 2000, o déficit habitacional, seja por pessoas que não tem onde morar, seja por aqueles que moram em condições precárias continua sendo uma grande adversidade enfrentada pelas políticas públicas.

O Residencial Nova Heliópolis é destinado a HIS 1 e 2, assim atingirá a população de rendas mais baixas, ofertando moradia de qualidade para aqueles que tem poucos recursos.



■ Área do terreno  
— Linhas de ônibus



PLANTA DE SITUAÇÃO

Necessidades Habitacionais por componentes  
Diagnóstico Institucional Habitação – (SIVIC/DA)  
setembro 2020

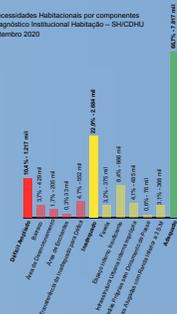


Gráfico elaborado pela autora, dados CDDH/SP



O terreno está localizado na subprefeitura do Ipiranga, na comunidade do Heliópolis, na Avenida Almirante Delamare.



Possui cerca de 160 mil m<sup>2</sup>



O terreno está em uma ZEIS 2 e possui c.a. mínimo de 0,5 e máximo de 1,5 e t.o. máximo de 70%



Com o objetivo de criar um projeto que evidencie o conforto e a conexão urbana, foi utilizado como partido, um ambiente aberto, fluência pública, vegetação em contraste com o concreto e térreo ativo.

Ao analisar as fachadas é notado que o terreno recebe bastante luz solar durante o ano, uma vez que não possui prédios tão altos aos seu redor, facilita o posicionamento da implantação desse projeto.

Com base na análise territorial o perímetro se encontra em uma área de fácil acesso e possui em seu entorno estruturas essenciais de serviços e educação. O conjunto habitacional busca se conectar com o entorno e criar espaços livres e áreas verdes, uma vez que nota-se a falta das mesmas, e sobretudo atender a população do Heliópolis que se encontram em uma região com o IPVS variando de 3 a 6, sendo 6 nas áreas mais densadas.





# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPLIS



IMPLANTAÇÃO

Tendo em vista a grande área do terreno, o conjunto foi implantado junto com um Sesc, proposto pela aluna Nathalia Albertine, garantindo acesso á cultura, lazer e esportes para seus moradores. As duas propostas de conectam através de uma escadaria que vence uma altura da 6 metros, e está localizada na porção final do conjunto, dando acesso aos fundo do Sesc, próximo as quadras e pista de skate.

O projeto foi planejado para seguir o gabarito de altura da região, e mantendo áreas abertas de permanência e circulação.

## ÁREAS TOTAIS

### SESC

CA: 61.307 m<sup>2</sup> = 0,38

### HIS

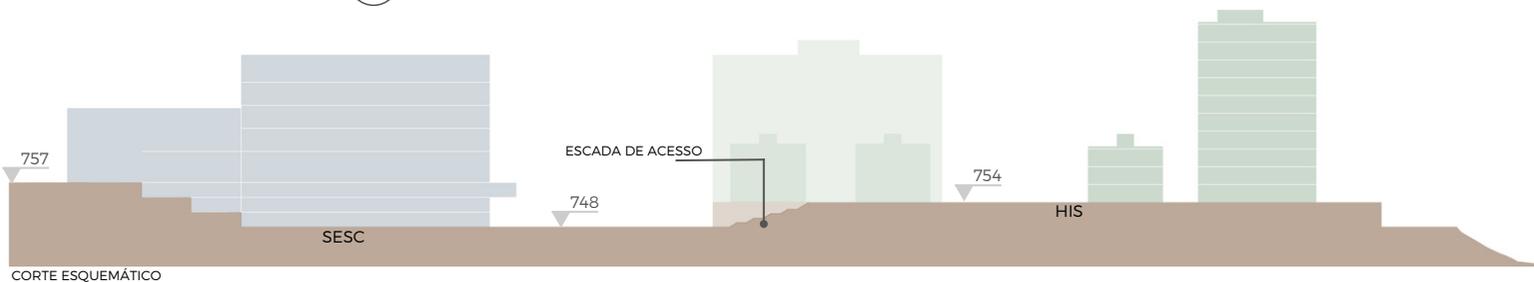
CA: 49.276 m<sup>2</sup> = 0,30

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL: 0,64

TO: 14.364 m<sup>2</sup> = 8,97%

TO: 7.592 m<sup>2</sup> = 4,74%

TAXA DE OCUPAÇÃO TOTAL: 13,71%





# HABITAÇÃO SOCIAL

RESIDENCIAL NOVA HELIÓPLIS



IMPLANTAÇÃO HIS

- 1 - ACESSO
- 2- ÁREA COBERTA
- 3 - ESTACIONAMENTO
- 4 - ACESSO AO SESC

O conjunto possui 5 blocos de edificações, compostos por 3 tipologias de edifícios com apartamentos de diferentes metragens, o acesso do conjunto é pela Rua Resende Costa, tanto para veículos quanto para pedestres. Entre os blocos se localiza algumas vagas para estacionamento de apoio coletivo, também foi pensado em pergolados cobertos como área de permanência e bancos próximos de áreas verdes.

A tipologia dos edifícios foi pensada e posicionada para que recebesse luz solar e foi criado aberturas para melhor circulação do vento

São 504 unidades habitacionais sendo:

176 unidades de 36m<sup>2</sup>

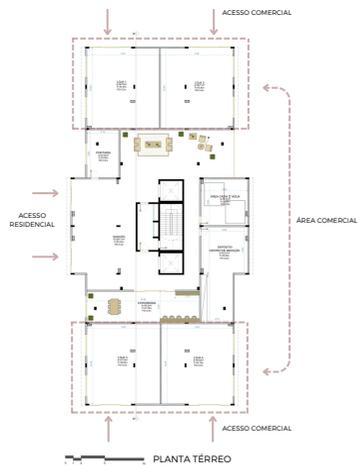
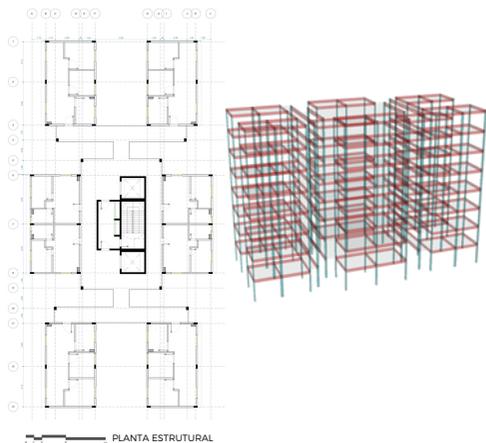
216 unidades de 48m<sup>2</sup>

112 unidades de 60m<sup>2</sup> PCD

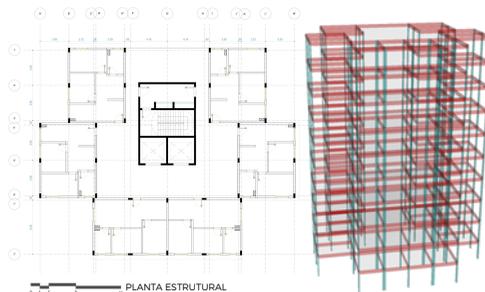




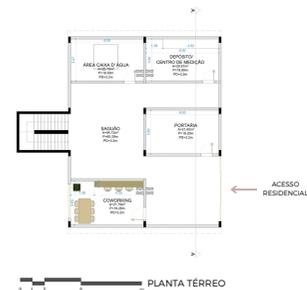
### TIPOLOGIA 1



### TIPOLOGIA 2

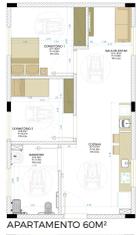
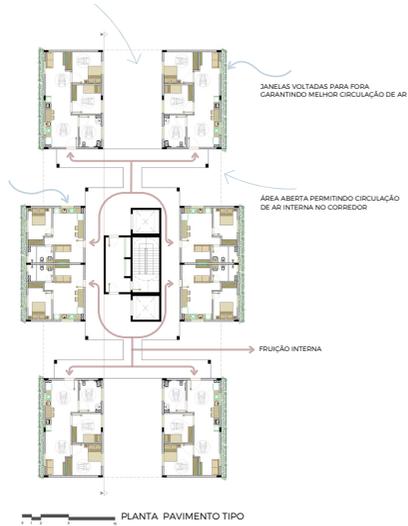


### TIPOLOGIA 3



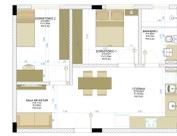
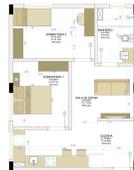
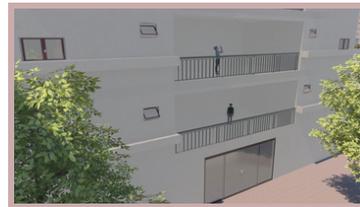
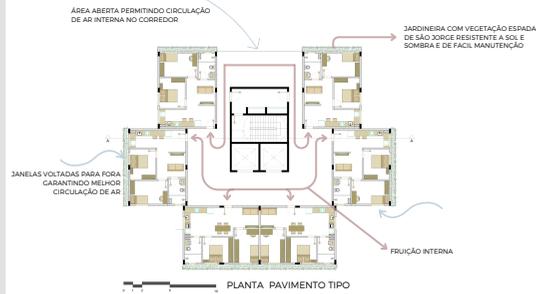


### TIPOLOGIA 1



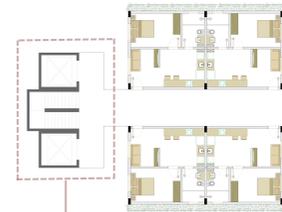
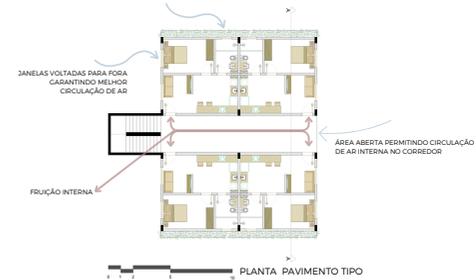
A TIPOLOGIA 1 POSSUI 94 UNIDADES SENDO 28 COZ DE 60M² E 28 DE 36M². SÃO 8 APARTAMENTOS POR ANDAR E 7 ANDARES MAIS O TÉRREO.

### TIPOLOGIA 2



A TIPOLOGIA 2 POSSUI 54 UNIDADES DE 48M² COM DOIS LAYOUTS ORIENTADOS. SÃO 6 APARTAMENTOS POR ANDAR E 9 ANDARES MAIS O TÉRREO.

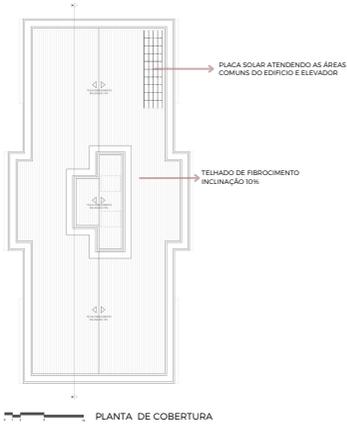
### TIPOLOGIA 3



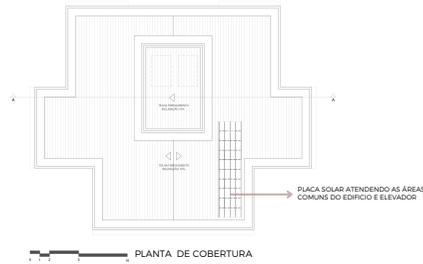
A TIPOLOGIA 3 POSSUI 8 UNIDADES DE 36M² SÃO 4 APARTAMENTOS POR ANDAR E 2 ANDARES MAIS O TÉRREO.



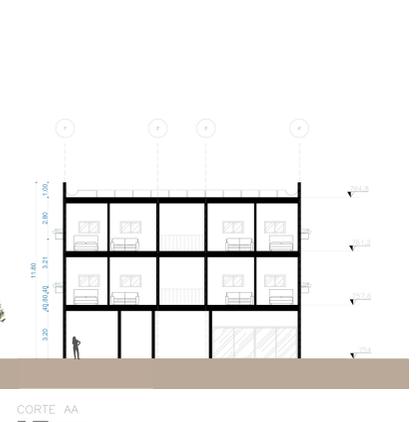
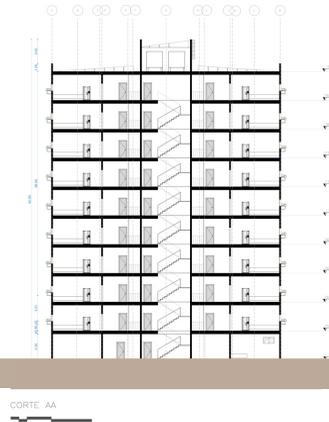
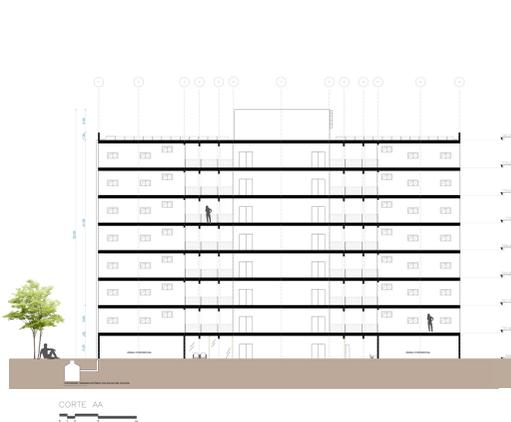
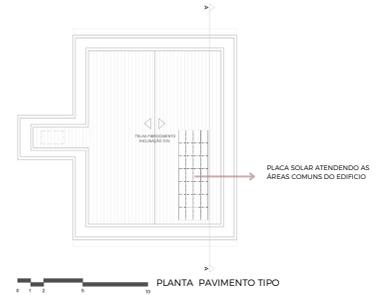
### TIPOLOGIA 1



### TIPOLOGIA 2



### TIPOLOGIA 3



## ANEXO C - TERMO DE AUTORIA DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

O presente termo é documento integrante de todo Trabalho de Conclusão de Curso (TCC) a ser submetido à avaliação da Instituição de Ensino como requisito necessário e obrigatório à obtenção do grau de Bacharel em Arquitetura e Urbanismo.

Eu, **Paula Cardoso dos Santos**, CPF **32173372807**, Registro de Identidade **50935650**, na qualidade de estudante de Graduação do Curso de **Arquitetura e Urbanismo** da Instituição de Ensino **Universidade São Judas Tadeu** declaro que o Trabalho de Conclusão de Curso apresentado em anexo, requisito necessário à obtenção do grau de **Bacharel**, encontra-se plenamente em conformidade com os critérios técnicos, acadêmicos e científicos de originalidade.

Nesse sentido, declaro, para os devidos fins, que:

- a) o referido TCC foi elaborado com minhas próprias palavras, ideias, opiniões e juízos de valor, não consistindo, portanto PLÁGIO, por não reproduzir, como se meus fossem, pensamentos, ideias e palavras de outra pessoa;
  - b) as citações diretas de trabalhos de outras pessoas, publicados ou não, apresentadas em meu TCC, estão sempre claramente identificadas entre aspas e com a completa referência bibliográfica de sua fonte, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela normatização;
  - c) todas as séries de pequenas citações de diversas fontes diferentes foram identificadas como tais, bem como às longas citações de uma única fonte foram incorporadas suas respectivas referências bibliográficas, pois fui devidamente informado(a) e orientado(a) a respeito do fato de que, caso contrário, as mesmas constituiriam plágio;
  - d) todos os resumos e/ou sumários de ideias e julgamentos de outras pessoas estão acompanhados da indicação de suas fontes em seu texto e as mesmas constam das referências bibliográficas do TCC, pois fui devidamente informado(a) e orientado(a) a respeito do fato de que a inobservância destas regras poderia acarretar alegação de fraude.
- O (a) Professor (a) responsável pela orientação de meu trabalho de conclusão de curso (TCC) apresentou-me a presente declaração, requerendo o meu compromisso de não praticar quaisquer atos que pudessem ser entendidos como plágio na elaboração de meu TCC, razão pela qual declaro ter lido e entendido todo o seu conteúdo e declaro que o trabalho desenvolvido é fruto de meu exclusivo trabalho.

ppcardo7@gmail.com

Assinado  
 Paula Cardoso dos Santos  
D4Sign

Assinatura do Estudante

Ciente, \_\_\_\_\_

Assinatura do Orientador

Local e data: São Paulo, 18/12/2023

## Documento sem título 1 pdf

Código do documento e2385179-6949-4378-8d7c-f8d8c6e5e9d4



## Assinaturas



Paula Cardoso dos Santos  
ppcardo7@gmail.com  
Assinou

Paula Cardoso dos Santos

## Eventos do documento

### 18 Dec 2023, 21:45:36

Documento e2385179-6949-4378-8d7c-f8d8c6e5e9d4 **criado** por PAULA CARDOSO DOS SANTOS (8256d9aa-fdf8-4c43-9dba-284f2e7d88ba). Email:ppcardo7@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2023-12-18T21:45:36-03:00

### 18 Dec 2023, 21:45:58

Assinaturas **iniciadas** por PAULA CARDOSO DOS SANTOS (8256d9aa-fdf8-4c43-9dba-284f2e7d88ba). Email: ppcardo7@gmail.com. - DATE\_ATOM: 2023-12-18T21:45:58-03:00

### 18 Dec 2023, 21:46:13

PAULA CARDOSO DOS SANTOS **Assinou** (8256d9aa-fdf8-4c43-9dba-284f2e7d88ba) - Email: ppcardo7@gmail.com  
- IP: 186.204.230.15 (bacce60f.virtua.com.br porta: 64512) - Documento de identificação informado:  
321.733.728-07 - DATE\_ATOM: 2023-12-18T21:46:13-03:00

## Hash do documento original

(SHA256):8398b8d581f503511c9851c897391c8a85adc87ca942baf5d905364739d3a6f8

(SHA512):49f816a77b597762a0940bdd04410a2ae7f8173441890e0eff78baeb9a3a3280121eac75bf570bef6db939f66b417a994f52e1cabcfdbbe44994aed120e86a89c

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

**Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign**