

# REQUALIFICAÇÃO URBANA COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL PARA O SETOR NOVA ESPERANÇA EM JATAÍ-GO

O presente trabalho é um projeto de reurbanização com habitação de interesse social no setor Nova Esperança, no município de Jataí/GO. O local é uma propriedade privada pertencente ao antigo frigorífico FriVale localizado próximo à área. O processo de ocupação se deu há quase 20 anos de forma totalmente irregular, onde os primeiros moradores foram os próprios trabalhadores do frigorífico e ao longo dos anos teve quase todo seu território ocupado. Segundo dados levantados pela Prefeitura de Jataí, o bairro consta com cerca de 280 lotes distribuídos de forma desordenada em 11 quadras.

Em todo território brasileiro é notório as consequências da desigualdade social, que para a classe de renda baixa se torna cada vez mais complicado conseguirem um local seguro para viverem. Em virtude disso, muitas famílias procuram formas mais econômicas ao tentarem se estabelecer, como em locais caracterizados como áreas de risco e encostas, onde não há infraestrutura e saneamento básicos para se habitar, e onde geralmente o valor da terra é extremamente baixo.

Esse adensamento desproporcional, em um local que já não estava preparado para receber tais demandas, acabam ocasionando alguns problemas como: inundações, desabamentos, poluição por conta dos esgotos e lixos serem descartados ao ar livre ou em recursos híbridos e doenças devido à insuficiência de saneamento. Um problema muito comum em assentamentos irregulares é a presença da autoconstrução, visto que é uma mão de obra mais barata, onde geralmente um ajuda o outro. O que acaba gerando certos riscos, visto que alguns não possuem técnicas nem ferramentas suficientes para desenvolver essas atividades.

Com o processo de expansão e industrialização no Brasil, muitos centros acabaram sendo desapropriados por conta do valor da terra. Sendo assim, muitas pessoas que não detinham de um certo poder aquisitivo acabavam tendo que se mudar de suas casas para locais mais afastados, pois os valores dos terrenos estavam absurdamente caros.

Com a revolução da década de 1930, essa condição passou a mudar e o processo de industrialização e urbanização do país ganhou novo impulso e a política habitacional começou a emergir. O I Congresso de Habitação foi realizado em São Paulo, em 1931, onde foi tratada a importância da restrição dos custos de moradia, assegurando que a população tenha acesso a esses serviços. Foram propostas medidas para combater a especulação imobiliária, garantindo que os gastos para residir nos locais fossem minimizados.

Em 1946 foi criada a Fundação da Casa Popular (FCP) que tinha como propósito conceder a política habitacional para a população, em geral. A proposta da fundação era a de financiar uma infraestrutura urbana de qualidade, além de estudos e pesquisas para essa população. Apesar da experiência, a FCP produziu apenas cerca de 17.000 moradias e não conseguiu um destaque importante perante sua proposta inicial e acabou sendo extinta com o golpe militar, em 1964.

A única opção para as famílias de renda precária eram as favelas e assentamentos irregulares nas periferias das capitais e cidades metropolitanas. Conseqüentemente, na década de 1970, houve uma evolução progressiva dos loteamentos clandestinos, dado que o valor dos lotes nessas regiões eram consideravelmente mais baratos e a população dispunha da autoconstrução

No início de 2009, foi lançado o Programa Minha Casa Minha Vida, anunciado pelo governo Lula (2003/2010), e teve como objetivo principal a meta de construir um milhão de moradias para atender famílias com renda de 0 a até 10 salários mínimo.

Foi lançado em 2020 pelo Governo Federal o Programa Casa Verde e Amarela, que substitui o Programa Minha Casa Minha Vida. Além da produção de moradias subsidiadas, as principais premissas do plano é a regularização fundiária, a melhoria habitacional e a locação social, salvo que as taxas de juros dos créditos imobiliários iram ser reduzidas

Um dos grandes problemas constatados nos últimos períodos é o de que os conjuntos habitacionais lançados são em sua maioria sem qualidade arquitetônica suficiente para alcançar as necessidades de cada habitante dessas ocupações. Casas padronizadas, com estruturas iguais não atendem as demandas acalentadas por diferentes grupos familiares. Programas que buscam desenvolver e devolver qualidade de vida para essa população devem transmitir, através da arquitetura, sentimentos de pertencimento ao local para que seus usuários sintam-se parte da história

O objetivo do projeto é o de desenvolver uma melhor experiência para os usuários através de um uso do solo mais adequado às necessidades da população local, incluindo uma sugestão de um projeto de habitação social que integrem os perfis familiares e suas diferentes composições, oferecendo qualidade de vida a uma população exposta a vulnerabilidade social, com soluções técnicas que garantem qualidade de vida e bem estar às famílias de baixa renda.



REQUALIFICAÇÃO URBANA COM  
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

01

Conteúdo:	Escala: 1 : 50	Data: 25/11/2022
	Desenho: Isadora Lima	

# CONTEXTUALIZAÇÃO DO TERRITÓRIO



### LOCALIZAÇÃO

O bairro Nova Esperança surgiu de uma invasão de uma área particular pertencente ao antigo Frigorífico Vale do Rio Claro (FriVale). A ocupação é formada a quase 20 anos, os primeiros invasores foram alguns funcionários do próprio frigorífico. Conforme o mapa cedido pela Prefeitura de Jataí, o bairro é composto por 11 quadras, totalizando cerca de 280 lotes, ocupando uma área de 90.701m<sup>2</sup>. As quadras possuem características de uma ocupação física desordenada, com lotes totalmente irregulares e desproporcionais entre si. Segundo dados levantados junto ao CRAS Jardim da Liberdade (Centro de Referência de Assistência Social), centro responsável por suprir as demandas das pessoas em vulnerabilidade social, no bairro residem em torno de 875 pessoas, sendo em média de 4 a 5 pessoas por moradia irregular, com faixas etárias variadas.

### PROBLEMÁTICAS

- Área periférica e isolada da cidade
- Vias sem pavimentação
- Inexistência de pontos comerciais e institucionais no bairro
- Moradias irregulares e em situações precárias de construção, iluminação e ventilação
- Carência de áreas de lazer
- Inexistência de sistema de drenagem das águas pluviais ocasionando alagamentos e perda de bens materiais em períodos chuvosos
- Esgoto ao ar livre
- Falta de iluminação pública
- Carência de assistência médica
- Falta de vigilância epidemiológica nas casas e imediações
- Fornecimento de água e energia de forma clandestina



A área do bairro e as imediações, são notórios a predominância de edificações residenciais em sua grande parte. Há alguns pequenos comércios de bairro, que atendem a algumas demandas do dia a dia da população que reside nesses locais.



O sistema viário é predominantemente de vias locais, seguindo de vias coletoras e pegando um pequeno trecho de uma avenida arterial, Avenida Goiás, isso devido ao fato do bairro ser majoritariamente de edificações residenciais.

## REQUALIFICAÇÃO URBANA COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

# 02

Conteúdo:	Escala:	Data: 25/11/2022
	Desenho: Isadora Lima	

# ESTUDOS ANÁLOGOS

## URBANIZAÇÃO DO JARDIM VICENTINA

Trata-se de um projeto de urbanização e de habitação social realizado no Jardim Vicentina, na periferia da cidade de Osasco, em São Paulo. A área de intervenção do projeto era de cerca de 95 mil m<sup>2</sup> e encontrava-se parcialmente urbanizada. O projeto teve seu início em 2008 e foi encerrado em 2010, e esteve a cargo do escritório Vigliecca e Associados. Os domicílios existentes na periferia de mesmo nome eram autoconstruídos de madeira ou alvenaria, dispostos em áreas de risco de desabamento, inundações e contaminações próximo a uma região de talvegue. O projeto previa a remoção e o remanejamento dos moradores das áreas mais críticas à beira do córrego e a implantação de três tipologias diferentes. O córrego que passava às margens das habitações foi canalizado e foi implantado uma pista pavimentada, com calçadas amplas e com cicloviárias (ARCHDAILY, 2021).



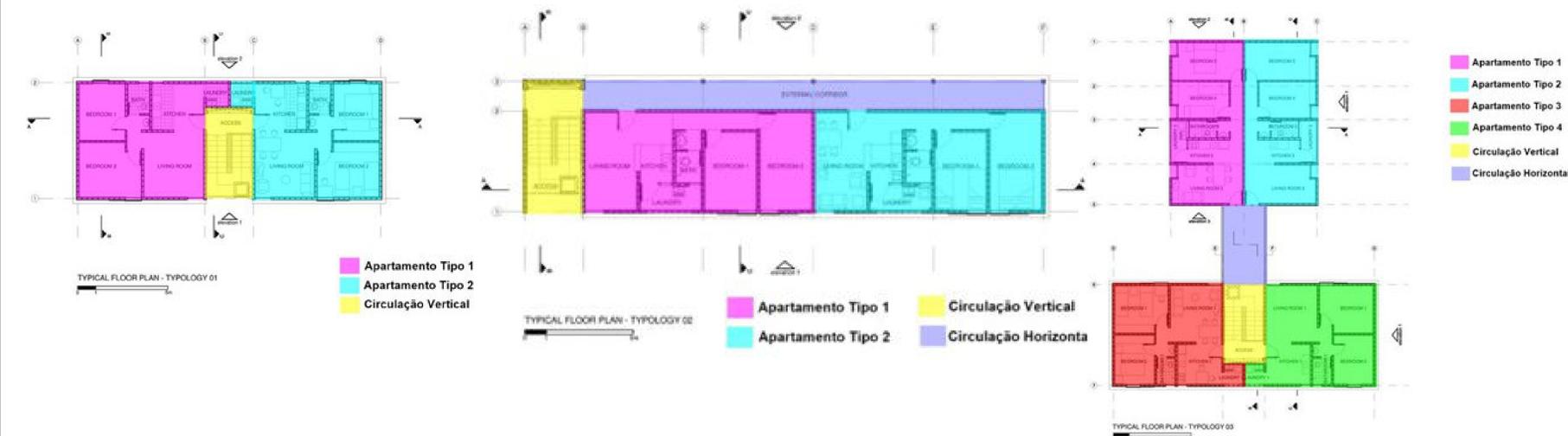
Algumas habitações existentes no local foram removidas para dar lugar aos novos edifícios, que foram implantados dando continuidade a estrutura urbana existente, gerando novas condições urbanas e criando um espaço de referência e espaço viário reconhecível, definido através de novas bordas urbanas. (ARCHDAILY, 2021)



O sistema construtivo utilizado na construção do projeto foi a alvenaria estrutural, com o uso de bloco cerâmico estrutural aparente, devido ao seu bom desempenho termoacústico, gerando pouca manutenção e apresenta menor custo. Além disso, os edifícios não possuem vigas, o que permitem aberturas até o teto. (ARCHDAILY, 2021)



Para o conforto térmico foram utilizados brises móveis, visto que a maior parte dos quartos ficaram voltados para as fachadas leste e oeste. Na tipologia 3, as janelas das cozinhas e salas são recuadas para que o sol não incida diretamente nos ambientes, já que esses blocos estão virados para as fachadas norte e sul (ARCHDAILY, 2021).



Devido à topografia, foram adotados três tipologias diferentes em todo o projeto e possuem suas unidades de 50m<sup>2</sup>, que se diferenciam pelos acessos aos interiores dos edifícios. A tipologia 1 possui acesso vertical central, através da escadaria entre as moradias. O edifício possui três pavimentos, com dois apartamentos por andar. A tipologia 2 é caracterizada por escadarias na lateral compondo o acesso vertical. Possui uma longa circulação horizontal formada por um corredor que liga o espaço comum de todos os apartamentos do bloco, protegido por guarda-corpo. A tipologia 3 é a que possui o maior número de apartamentos por pavimento, totalizando 4. É a tipologia que menos se repete, e aproveita seus espaços privativos para as habitações. (ARCHDAILY, 2021)

REQUALIFICAÇÃO URBANA COM  
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

03

Conteúdo:	Escala:	Data: 25/11/2022
	Desenho: Isadora Lima	

# REQUALIFICAR

## CONCEITO

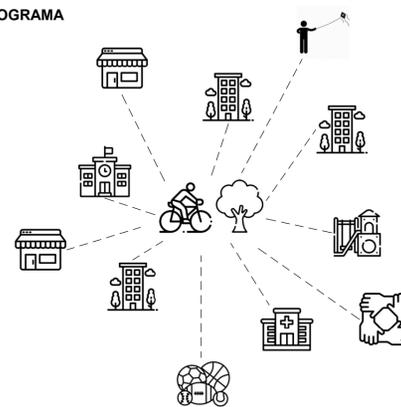
A proposta do projeto é elaborar uma requalificação da área, propiciando um melhor aproveitamento do uso do solo do bairro mais adequado às necessidades dos moradores e que estimule a integração, tornando o espaço convidativo não somente para os moradores como toda a comunidade. O projeto sugere a inserção de habitação de interesse social que atendam as demandas da população, além da criação de espaços de cultura e lazer gerando melhor sociabilidade coletiva.

## PARTIDO

O partido urbanístico adotado para a realização do projeto foi a integração das vias e acessos do seu entorno imediato, conectando e facilitando as ligações dos moradores do conjunto e das habitações próximas a ele. A reurbanização do bairro será importante para a inserção e inclusão da habitação de interesse social na cidade na sua totalidade. A área do bairro possui formato irregular, com isso, as quadras foram pensadas e distribuídas de forma que sua configuração estimule o caminhar e o uso misto de seus espaços. Foi adotado uma via central arborizada que trará conectividade por todo o bairro e que oferecerá estímulos para o pedalar por entre ela, trazendo identidade para o local. A distribuição dos espaços públicos coletivos e comerciais pelo bairro serão extremamente importantes para a criação de zonas de respiro e convívio da sociedade.

O partido arquitetônico dos conjuntos habitacionais serão distribuídos em lâminas por algumas quadras do loteamento, próximos a pontos comerciais e áreas de lazer. A sua distribuição será essencial para obter melhor aproveitamento dos lotes e trazer mais proximidade dos moradores. Os espaços vazios entre as edificações serão preenchidas com playground's e equipamentos de uso comunitário para estimular o convívio e interação social entre os usuários. A edificações serão dispostas de 4 pavimentos, sendo o térreo designado para apartamentos acessíveis. Os edifícios não serão dispostos de elevadores para que o custo de obra e manutenção sejam reduzidos, por se tratar de um público de baixa renda, mas há previsão no projeto de um espaço para uma futura instalação. Os estacionamentos estão distribuídos nas proximidades dos edifícios, próximos aos acessos de pedestre.

## FLUXOGRAMA



## VOLUMETRIA

A proposta do projeto é de respeitar a volumetria e topografia do bairro, fazendo pequenas alterações para que fique algo harmônico e acessível em todo seu percurso. As habitações sociais terão apenas 4 pavimentos e serão dispostos em lâminas, criando espaços de convívio entre eles.



## MOBILIDADE

As vias do bairro foram distribuídas de forma que tragam continuidade dos bairros no entorno, estimulando o fluxo interno e externo. As quadras foram distribuídas para que sua dimensão fique confortável e o uso do solo seja misto, com isso, não será necessário percorrer longas distâncias para realizar coisas do cotidiano, estimulando o caminhar, a prática de atividade física e o convívio social. Foram dispostos 4 pontos de ônibus pelo bairro e alguns pontos de estacionamento de automóveis e também de bicicletas, para que se estimule outras opções de meios de transporte.



PROGRAMA DE NECESSIDADES UNIDADES HABITACIONAIS			
TIPOLOGIA	SETOR	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
Apartamento 01 (Acessível)	Área Social	42,04	77
	Banheiro	6,40	
	Quarto 01	12,32	
	Quarto 02	13,11	
Apartamento 02 (Acessível)	Área Social	37,80	56
	Banheiro	6,19	
	Quarto 01	11,96	
Apartamento 03	Área Social	33,18	72
	Banheiro Social	4,60	
	Quarto 01	9,44	
	Quarto 02	11,17	
	Suite Master	10,08	
Apartamento 04	Banheiro Master	3,92	54
	Salas	17,85	
	Cozinha	8,69	
	Banheiro	3,87	
Apartamento 05	Quarto 01	11,21	37
	Quarto 02	12	
	Salas	12,66	
	Cozinha	6,84	
	Banheiro	13,18	
Apartamento 05	Quarto 01	3,97	

PROGRAMA DE NECESSIDADES URBANO			
TIPOLOGIA	SETOR	ÁREA (m²)	ÁREA TOTAL (m²)
Área Verde	Playground	452,98	8.196,71
	Pet Place	97,27	
	Quadras Políesportivas	960,9	
	Espaço de Contemplação	407,13	
	Espaço Livre	242,54	
	Academia ao ar livre	127,25	
	Horta Comunitária	546,97	
	Espaço Livre Cultural	524,71	
	Praça	4.753,09	
	Fonte Interativa	83,87	
Área Institucional	UBS	3.836,45	7.602,55
	CMEI	3.766,10	
Comercial	Quadra 02	2.405,26	7.304
	Quadra 03	2.479,82	
	Quadra 08	2.416,92	

# ESTRATÉGIAS PROJETUAIS

## MOBILIÁRIO URBANO E MATERIAIS

O mobiliário é composto por abrigos para as paradas de ônibus, bicicletários, postes de iluminação, lixeiras e bancos. A identidade dos materiais utilizados para o conjunto do mobiliário urbano pretende trazer elementos que ofereçam aconchego, praticidade e durabilidade. Os passeios serão revestidos de piso drenante comum, sendo blocos de concreto intertravado que permitem a absorção de água pelo solo.

## ABRIGO PARADA DE ÔNIBUS

A sugestão para o abrigo do ponto de ônibus é um modelo projetado pelo designer Guto Indio da Costa, que foi projetado visando o máximo de bem estar para seus usuários, além de possuir espaço acessível e um totem com algumas propagandas. Os materiais utilizados no abrigo será o aço em toda sua estrutura, sua cobertura com vidro trazendo leveza e no assento madeira, trazendo aconchego e conforto para os usuários.

## POSTES DE ILUMINAÇÃO

Os postes de iluminação serão distribuídos por todo o bairro e serão dispostos de iluminação dupla. Uma iluminação mais alta para as vias públicas e uma mais baixa para iluminar os passeios de pedestre. Com isso, o bairro se torna um espaço mais convidativo para que os usuários sintam-se seguros em realizar suas atividades diurnas e noturnas. Os postes serão em aço preto galvanizado.



## BICICLETÁRIO

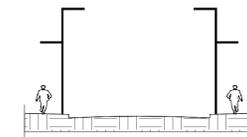
Os bicicletários serão dispostos em pontos próximos aos estacionamentos, espaços de cultura, lazer e comércio. Serão de aço galvanizado na cor preta, visto que é um material que tem uma boa resistência com a exposição ao sol e chuva.



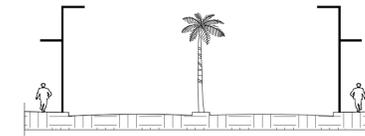
## LIXEIRAS E BANCOS

As lixeiras e os bancos serão distribuídos pelas áreas de permanência e contemplação do bairro, e serão de madeira com os pés e estrutura no aço galvanizado preto. A madeira garante conforto térmico e deixa um ar aconchegante, enquanto o aço apresenta alta resistência a intempéries.

**MOBILIDADE**  
As vias do bairro foram distribuídas de forma que tragam continuidade dos bairros no entorno, estimulando o fluxo interno e externo. As quadras foram distribuídas para que sua dimensão fique confortável e o uso do solo seja misto, com isso, não será necessário percorrer longas distâncias para realizar coisas do cotidiano, estimulando o caminhar, a prática de atividade física e o convívio social. Foram dispostos 4 pontos de ônibus pelo bairro e alguns pontos de estacionamento de automóveis e também de bicicletas, para que se estimule outras opções de meios de transporte. Na avenida central, foi locada uma ciclofaixa com arborização do dois lados, tornando o espaço convidativo para outros usuários.



CORTE ESQUEMÁTICO VIA LOCAL 01  
ESCALA: 1 : 200



CORTE ESQUEMÁTICO VIA LOCAL 02  
ESCALA: 1 : 200



CORTE ESQUEMÁTICO VIA ESTRUTURAL  
ESCALA: 1 : 200

## VEGETAÇÃO

A vegetação do bairro será muito importante na estruturação e apoio a qualidade de vida dos usuários. Além de ter um papel fundamental na redução do efeito das ilhas de calor, contribuem para o conforto visual e ambiental, reduzem a poluição do ar e servem de refúgio e alimento para animais, criando ambientes mais verdes e agradáveis. Para isso, serão utilizadas espécies nativas para a arborização de todo o bairro.

Na avenida da ciclofaixa, serão inseridas árvores de copa larga e que atingem até 15m de altura. Nas praças, espaços de contemplação e nos pátios entre os prédios serão utilizados espécies frutíferas como a jabuticabeira e pitangueira, que além fornecer conforto e sombreamento, também servem de alimentos para os usuários.



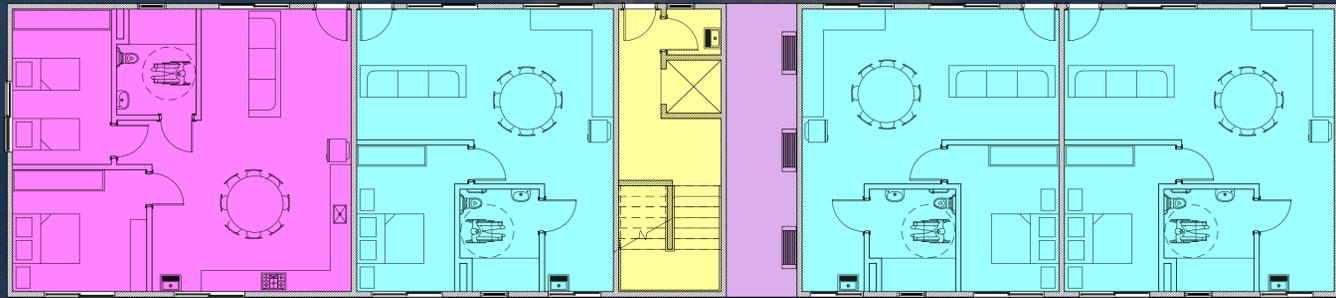
## REQUALIFICAÇÃO URBANA COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

# 05

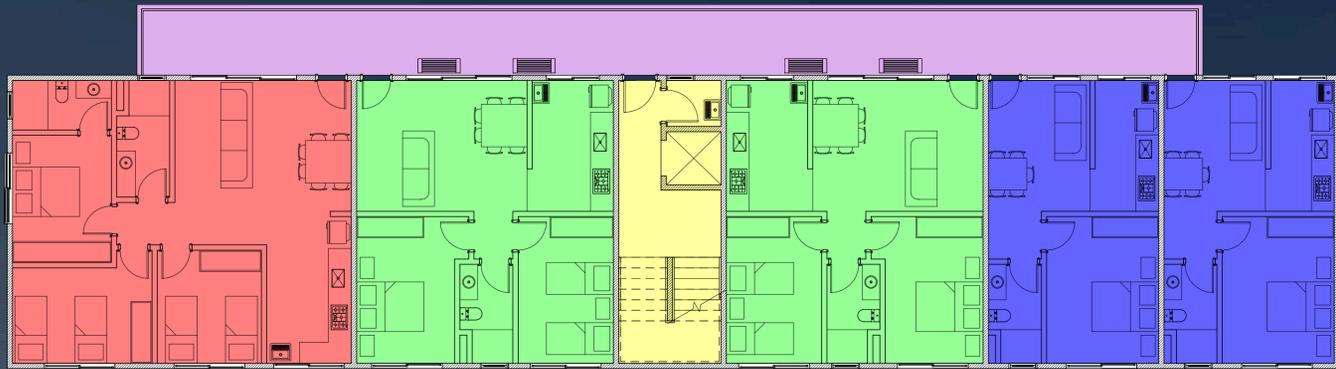
Conteúdo:	Escala: Como indicado	Data: 25/11/2022
	Desenho: Isadora Lima	

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

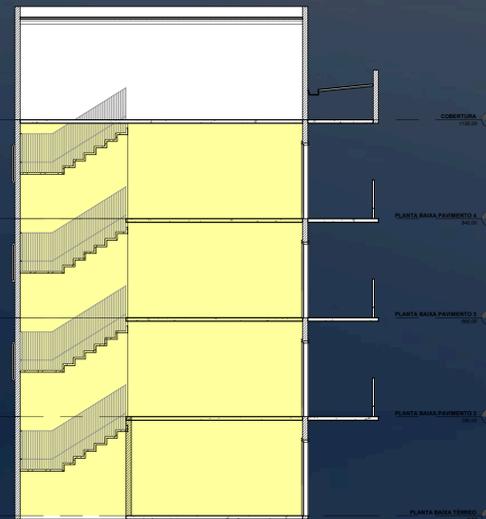
A proposta para as habitações de interesse social é a de que elas consigam atender as diferentes demandas que cada família exige de modo a promover melhor aproveitamento dos espaços. Para isso, foram propostos apartamentos com diferentes tipologias. O sistema construtivo será o de alvenaria estrutural com blocos de concreto, por se tratar de um material que oferece um grande desempenho térmico e acústico, além de ser uma alvenaria autoportante, eliminando a necessidade de vigas e pilares em sua execução. Com isso, é possível reduzir o tempo de obra e os seus custos. A circulação vertical é por meio de uma escada central, com espaço para DML e por se tratar de uma habitação social, não serão instalados elevadores. Mas eles já serão locados para se no futuro for necessário sua aplicação, já estarão devidamente previstos. Todos os apartamentos no pavimento térreo serão acessíveis e todos os térreos possuem um corredor central para facilitar o fluxo entre as habitações e os espaços de uso comum. No térreo possuem duas tipologias, sendo: a primeira, com 77m<sup>2</sup> e dois quartos; e a segunda, com 56m<sup>2</sup> com apenas um quarto.



No segundo, terceiro e quarto pavimento possuem outros 3 tipos de apartamento, sendo eles: o primeiro, com 3 quartos sendo um suíte, com 72m<sup>2</sup>; o segundo, com 2 quartos, com 54m<sup>2</sup>; e o primeiro, com apenas 1 quarto, com 37m<sup>2</sup>. Possuem uma passarela de fora a fora para a circulação horizontal entre os apartamentos, essa passarela também serve como barreira para a incidência solar direta nas áreas sociais dos apartamentos, visto que essa fachada estará uase sempre voltada para o norte, onde recebem o sol da tarde. As janelas dos quartos serão equipadas com brises móveis para que haja o bloqueio dos raios solares.



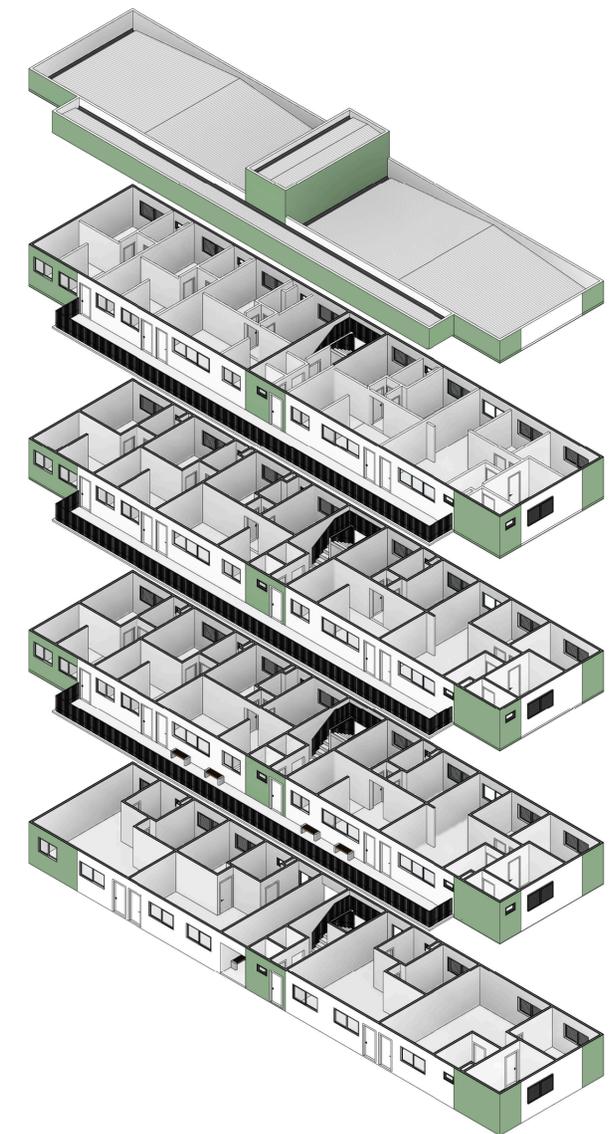
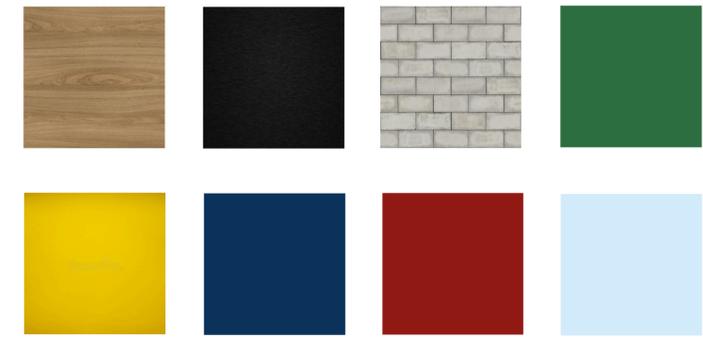
Os edifícios receberam uma pintura em alguns pontos de sua fachada, a proposta é que se crie uma identidade e originalidade para cada uma das habitações. Sendo assim, não precisamente serão nominados, por exemplo, por bloco "A" e "B", e sim por bloco "verde" e etc. Com isso, cria-se uma identidade e inserção no ambiente em que serão implantados e conversaram com o entorno imediato.



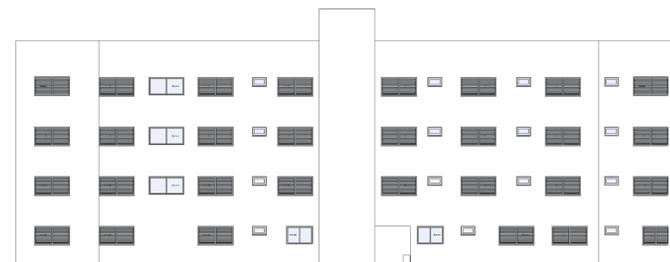
VISTA A  
ESCALA: 1 : 100

SETORIZAÇÃO	
TIPOLOGIA	COR
Apartamento 01 (Acessível) 77m <sup>2</sup>	Pink
Apartamento 02 (Acessível) 56m <sup>2</sup>	Cyan
Apartamento 03 72m <sup>2</sup>	Red
Apartamento 04 54m <sup>2</sup>	Green
Apartamento 05 37m <sup>2</sup>	Blue
Circulação vertical	Yellow
Circulação horizontal	Purple

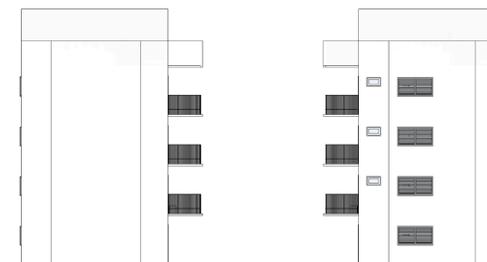
## MATERIAIS



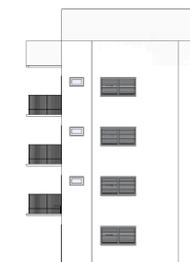
FACHADA FRONTAL  
ESCALA: 1 : 200



FACHADA POSTERIOR  
ESCALA: 1 : 200



FACHADA LATERAL 02  
ESCALA: 1 : 200



FACHADA LATERAL 01  
ESCALA: 1 : 200

## REQUALIFICAÇÃO URBANA COM HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

06

Conteúdo: Escala: Como indicado Data: 25/11/2022  
Desenho: Isadora Lima